

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 177 393,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 077 189,-
Felleskostn.: Kr 5 301,-
Selger: Katharina Vimme

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 2088 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 291
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1411260187

Lekker 2-roms toppleilighet med solrik balkong på 10 m² | P-plass | Sentral beliggenhet

Velkommen til Gislemyrveien 4A – en lekker og moderne 2-roms toppleilighet med sentral beliggenhet i Vågsbygd! Her får du en stilren leilighet med god planløsning, flotte detaljer og en stor, solrik balkong på hele 10 m². Bygget har heis til 5. etasje slik at adkomsten blir lettere.

Leiligheten fremstår lys og innbydende, med en praktisk planløsning og gjennomgående gode kvaliteter. Fra entréen møtes du av en romslig gang med god plass til garderobeløsning. Videre finner du et delikat bad med flislagte overflater og mosaikkfliser i dusjsonen.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet har god størrelse og plass til det man måtte ha behov for. Den store stuen byr på et moderne og særpreget uttrykk med åpen betongvegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	177
Budskjema	186

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod.

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod.

6. etasje

BRA-i: 53 kvm Entrè, bad/vaskerom, 1 soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2088 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært område i Vågsbygd, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du med en perfekt kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

I nærområdet finner du gode kollektivforbindelser med hyppige avganger som gir enkel og effektiv adkomst til Kristiansand sentrum på få minutter. Det er også kort vei til både Trekanten Senter og Vågsbygd Amfi, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer, dagligvareforretninger og helsetjenester.

Området er svært familievennlig med nærhet til skoler, barnehager, flotte turområder og flere rekreasjonsmuligheter. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag i et attraktivt boområde med nærhet til både natur og sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av betong og metall.

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og betong.
- Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av støpejern/plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Proline (Borettslaget er ansvarlig)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye avløpsrør i 2010

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Mindre sprekker i mur ved tv i stue, og på soverommet over seng

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Proline (borettslaget er ansvarlig)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye avløpsrør i 2010

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
Ny varmtvannsbereder februar 2014

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:

6.etasje: Entrè, bad/vaskerom, 1 soverom, kjøkken og stue.

- Fast parkeringsplass m/ el-bil lader.
- Leiligheten disponerer 2 boder.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på fast P-plass med el-bil lader.

Solforhold

Leiligheten byr på særdeles gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588172

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

177 393 (Andel av fellesgjeld)

2 067 393 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 077 189 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 086 089 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 088 889 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgifene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 621 813 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 487 250 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vaktmestertjenester, kommunale avgifter, vedlikehold/ service avtaler, kabel-tv, felles forsikring og styre- forretningsfører og revisjonshonorar.

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Renter felleslån = kr. 62

Renter lån rørfornyelse = kr. 150

Renter felleslån = kr. 355

Fastledd og driftskostnader fordelt etter andelsbrøk = kr. 151

Avdrag lån rørfornyelse = kr. 235

Driftskostnader = kr. 2 356

Renter felleslån = kr. 177

Avdrag lån = kr. 558

Avdrag felleslån = kr. 142

Avdrag felleslån = kr. 38

Tilleggsytelser:

Dugnad = kr. 75

Vask fellesareal / vaktmester = kr. 382

Energiserviceavtale målerdata Techem = kr. 46

Telenor Norge TV / Bredbånd =kr. 574

Det er registrerte endringer felleskostnade og disse vil inntre 01.07.2026

Felleskostnadene vil da øke med 95kr.

Totale felleskostnader etter økning = kr. 5.396

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 301

Andel Fellesgjeld

Kr 177 393

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 30008747632, Sparebanken Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 39
- Saldo per 08.05.2026: 8 984 254
- Andel av saldo: 84 781
- Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

- Lånenummer: 30008747624, Sparebanken Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa
- Antall terminer til innfrielse: 64
- Saldo per 08.05.2026: 4 462 280
- Andel av saldo: 42 109
- Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.03.2042)

- Lånenummer: 30008747640, Sparebanken Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 39
- Saldo per 08.05.2026: 3 466 265
- Andel av saldo: 35 735
- Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

- Lånenummer: 28007327252, Sparebanken Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 77
- Saldo per 08.05.2026: 1 565 027
- Andel av saldo: 14 769
- Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.06.2045)

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gislemyrveien 2 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

953062542

Andelsnummer

14

Om borettslaget

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.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

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 renoveret og/eller byttet ut med nye. Styret håper dette øker trivselen og bruken av utearealene.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025:

I tråd med forrige års årsmøte, er sentralvarmeanlegget nå renoveret. Vi har også byttet ut det gamle avlesningssystemet for fjernvarme med nytt system fra Techem.

Styret har for øvrig ingen vesentlige planer om større renoverings- eller oppgraderingsprosjekter utover det som varsles gjennom inkalling til årsmøter.

Det er en pågående sak mellom en andelseier og borettslaget knyttet til dekning av advokatkostnader. Dersom borettslaget blir ansvarlig for kostnadene, vil beløpet fordeles mellom andelseierne etter gjeldende andelsbrøk.

Styret har vedtatt en justering av felleskostnadene med 95 kr for denne andelen knyttet til påløpte advokatkostnader. Det foreligger per i dag en sak i tingretten som kan føre til krav om granskning, men utfallet av dette er uavklart og anses som lite sannsynlig. Dersom granskning blir besluttet, vil denne normalt gjennomføres av oppnevnt revisor og bekostes av borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Husdyr må registreres med hjelp av borettslagets registreringsskjema. Det er for øvrig båndtvang på borettslagets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 291 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 14 i Gislemyrveien 2 4 Borettslag med orgnr. 953062542

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/291:

24.02.1962 - Dokumentnr: 1110 - Bestemmelse om veg

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

21.02.1959 - Dokumentnr: 782 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:257

01.01.2020 - Dokumentnr: 1369753 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:291

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Høyblokk datert 16.04.1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til Blokkbebyggelse og følger plan id nr. 81.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende 39.990kr for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 874 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 629 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

15.05.2026















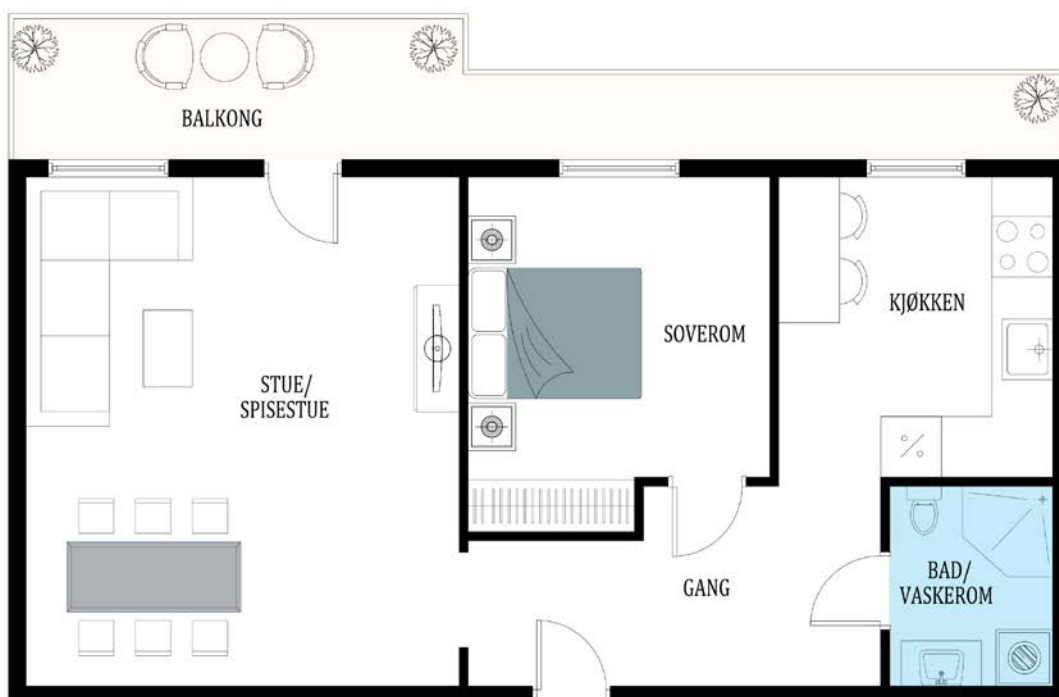

















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gislemyrveien 4 A, 4621 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 14, bnr. 291
-  # Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2929

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HU1067

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av betong og metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

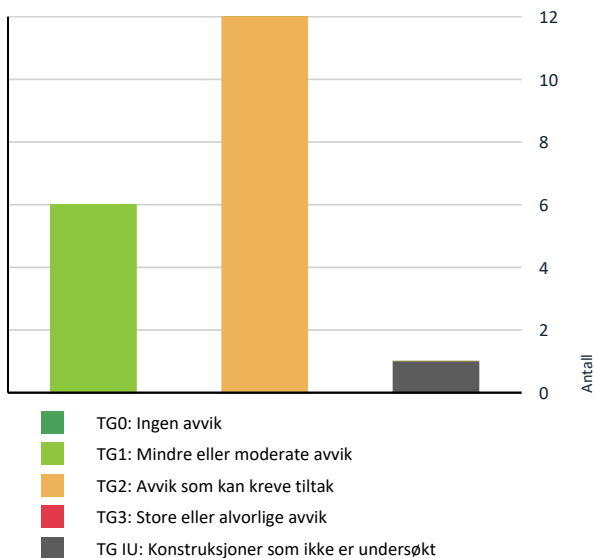
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.5.2026 Klokka 13.00

Det var skyer og 10 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av betong og metall.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

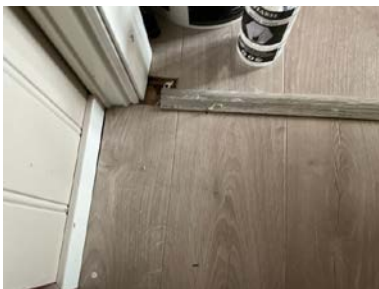
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis merker i taket og flere overganger på gulene som ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

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.

Årsaken til avvikene kan være knyttet til byggets alder, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller naturlige deformasjoner i konstruksjonen. Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekker og riss mellom veggen og taket.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Avviket har kun kosmetisk betydning.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sluken er plassert rett utenfor dusjsonen.

Det er ikke tilstrekkelig fall slik at bruksvann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



Ukjent membran løsning på gulvet.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser at det er lagt inn strømppe i hovedstrekket i 2010.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftning på de deler av anlegget som ikke er fornyet må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder. Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringskapet er plassert i gangen.

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.

0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår, med oppgraderinger i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring på arbeidene som er utført de siste årene.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 **Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget samt høy alder og ingen tidligere kontroll utført anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

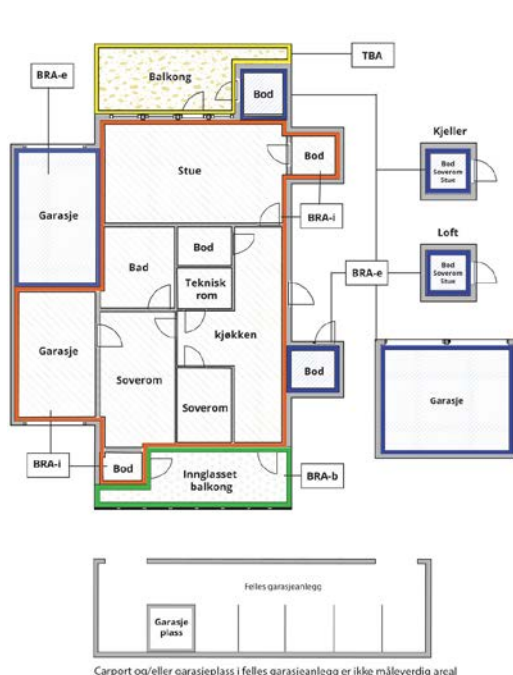
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	53			53	10
5. etasje		2		2	
1. etasje		3		3	
SUM	53	5			10
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Stue, soverom, entré, bad/vaskerom, kjøkken		
5. etasje		Bod	
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Katharina Vimme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	291		0	1770.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gislemyrveien 4 A

Hjemmelshaver

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG	953062542			Vimme Katharina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	12.05.2026		Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Katharina Vimme

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gislemyrveien 4A

4621 KRISTIANSAND S

4204-14/291/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Proline (Borettslaget er ansvarlig)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye avløpsrør i 2010

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Mindre sprekker i mur ved tv i stue, og på soverommet over seng

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Proline (borettslaget er ansvarlig)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye avløpsrør i 2010

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 3

Gislemyrveien 2-4 Borettslag	Vår ref.: 28/14	Fødselsdato eier: 16.11.1994
Gislemyrveien 4 A	Type: Borettslag	
4621 KRISTIANSAND	Eiere: Katharina Vimme	
Organisasjonsnr: 953 062 542	Andelsnr: 14	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 301

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån	62
	Renter lån rørfornyelse	150
	Renter felleslån	355
	Fastledd og driftskostnader fordelt etter andelsbrøk	151
	Avdrag lån rørfornyelse	235
	Driftskostnader	2 356
	Renter felleslån	177
	Avdrag lån	558
	Avdrag felleslån	142
	Avdrag felleslån	38
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Vask fellesareal / vaktmester	382
	Energiserviceavtale målerdata Techem	46
	Telenor Norge TV / Bredbånd	574

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.07.2026 **Tot. utg. i kr.:** 5 396

Felleskostnader:	Renter felleslån	62
	Renter lån rørfornyelse	150
	Renter felleslån	355
	Fastledd og driftskostnader fordelt etter andelsbrøk	151
	Avdrag lån rørfornyelse	235
	Driftskostnader	2 451
	Renter felleslån	177
	Avdrag lån	558
	Avdrag felleslån	142
	Avdrag felleslån	38
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Vask fellesareal / vaktmester	382
	Energiserviceavtale målerdata Techem	46
	Telenor Norge TV / Bredbånd	574

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	177 393	Gjeld siste årsoppg.:	180 260
Klient ajourf. lån:	18 477 826	Klient gj. s. årsoppg.:	18 775 449

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008747632, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 08.05.2026: 8 984 254

Andel av saldo: 84 781

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

Lånenummer: 30008747624, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 2 av 3

Gislemyrveien 2-4 Borettslag	Vår ref.: 28/14	Fødselsdato eier: 16.11.1994
Gislemyrveien 4 A	Type: Borettslag	
4621 KRISTIANSAND	Eiere: Katharina Vimme	
Organisasjonsnr: 953 062 542		

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 08.05.2026: 4 462 280
Andel av saldo: 42 109
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.03.2042)

Lånenummer: 30008747640, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 08.05.2026: 3 466 265
Andel av saldo: 35 735
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

Lånenummer: 28007327252, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 08.05.2026: 1 565 027
Andel av saldo: 14 769
Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Jørgensen
Adresse: LANGENESVEIEN 370
Postnr/-sted: 4643 SØGNE
Telefon: Mob.: 41623938
E-post: gislemyrveien2-4@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026

Utestående saldo:	-182		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	182
Andre krav:	-182		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	6 732	Gjeld:	180 260	Andre inntekter:	491
		Utgifter:	9 832		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/290, 14/291
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588172
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 3 av 3

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Vår ref.: 28/14

Fødselsdato eier: 16.11.1994

Gislemyrveien 4 A

Type: Borettslag

4621 KRISTIANSAND

Eiere: Katharina Vimme

Organisasjonsnr: 953 062 542

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG
953062542
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501155564
Kundenr. 4005193
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005193500000484
Fakturabeløp NOK 104592,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 14/291/0/0/1 - GISLEMYRVEIEN 4 A
Eier GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	011025-311025		5267,29	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	011125-301125		5267,29	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	011225-311225		5267,29	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	929,00	m ³	7376,26	1/1	300925-311225		7376,26	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	011025-311025		9757,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	011125-301125		9757,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	011225-311225		9757,20	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	929,00	m ³	15105,54	1/1	300925-311225		15105,54	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	53539500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		26903,50	
Netto							94458,77	
MVA							10133,28	
Øreavrunding							-0,05	
Å betale NOK							104592,00	

Grunnlag MVA middel sats: 67555,27, MVA: 10133,28

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG
953062542
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501106371
Kundenr. 4005193
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005193500000468
Fakturabeløp NOK 104592,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 14/291/0/0/1 - GISLEMYRVEIEN 4 A
Eier GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010725-310725		5267,29	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010825-310825		5267,29	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010925-300925		5267,29	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	929,00	m ³	7376,26	1/1	300625-300925		7376,26	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010725-310725		9757,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010825-310825		9757,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010925-300925		9757,20	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	929,00	m ³	15105,54	1/1	300625-300925		15105,54	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	53539500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		26903,50	
Netto							94458,77	
MVA							10133,28	
Øreavrunding							-0,05	
Å betale NOK							104592,00	

Grunnlag MVA middel sats: 67555,27, MVA: 10133,28

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG
953062542
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501056491
Kundenr. 4005193
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005193500000443
Fakturabeløp NOK 111045,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 14/291/0/0/1 - GISLEMYRVEIEN 4 A
Eier GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010425-300425		5267,29	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010525-310525		5267,29	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010625-300625		5267,29	25%
FORBRUK VANN	303,00	m3	2405,82	1/1	310525-300625		2405,82	25%
FORBRUK VANN	313,00	m3	2485,22	1/1	300425-310525		2485,22	25%
FORBRUK VANN	303,00	m3	2405,82	1/1	310325-300425		2405,82	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010425-300425		9757,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010525-310525		9757,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010625-300625		9757,20	25%
FORBRUK AVLØP	303,00	m3	4926,78	1/1	310525-300625		4926,78	25%
FORBRUK AVLØP	313,00	m3	5089,38	1/1	300425-310525		5089,38	25%
FORBRUK AVLØP	303,00	m3	4926,78	1/1	310325-300425		4926,78	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	53539500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		26903,50	
			Netto				94216,77	
			MVA				16828,34	
			Øreavrunding				-0,11	
			Å betale NOK				111045,00	

Grunnlag MVA høy sats: 67313,27, MVA: 16828,34

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG
953062542
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501007322
Kundenr. 4005193
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005193500000427
Fakturabeløp NOK 81702,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 14/291/0/0/1 - GISLEMYRVEIEN 4 A
Eier GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010125-310125		5267,29	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010225-280225		5267,29	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 47	1,00	stk	5267,29	1/1	010325-310325		5267,29	25%
FORBRUK VANN	-910,00	m3	-7225,40	1/1	311224-050125		-7225,40	25%
FORBRUK VANN	263,00	m3	2088,22	1/1	050125-310125		2088,22	25%
FORBRUK VANN	283,00	m3	2247,02	1/1	310125-280225		2247,02	25%
FORBRUK VANN	313,00	m3	2485,22	1/1	280225-310325		2485,22	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010125-310125		9757,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010225-280225		9757,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 47	1,00	stk	9757,20	1/1	010325-310325		9757,20	25%
FORBRUK AVLØP	-910,00	m3	-14796,60	1/1	311224-050125		-14796,60	25%
FORBRUK AVLØP	263,00	m3	4276,38	1/1	050125-310125		4276,38	25%
FORBRUK AVLØP	283,00	m3	4601,58	1/1	310125-280225		4601,58	25%
FORBRUK AVLØP	313,00	m3	5089,38	1/1	280225-310325		5089,38	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	53539500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		26903,50	
			Netto				70742,77	
			MVA				10959,84	
			Øreavrunding				-0,61	
			Å betale NOK				81702,00	

Grunnlag MVA høy sats: 43839,27, MVA: 10959,84

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

**Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.
Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.**

**Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00
Sted: Gislestua**

**Hilsen styret i
Gislemyrveien 2-4 Borettslag.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026, kl. 18:00

Sted: Gislestua.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Oppgradering av elbil-ladeanlegg

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

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

Slik fungerer dette i praksis:

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

Borettslaget bestemmer hva ladingen skal koste, Laddel legger på 15% på dette. Det er de 15% de lever av. Det er ingen faste kostnader for borettslagsmodellen.

Laddel får sine inntekter med sine

15% påslag på fakturaen til brukeren. Det er ingen binding til Laddel, dersom dere senere ønsker å bytte, så finnes det konkurrerende selskaper.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge leverandør ut fra en totalvurdering basert på omfang og løsning beskrevet i tilbud fra EK-Elektro for etablering av 22 stolper og totalt 21 ladere. Prosjektet finansieres ved å bruke garasjefondet som pt er på ca kr 490.000,-. Ca 315-350.000,- må lånes. Garasjefondet endres til et generelt vedlikeholdsfond.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder ta opp banklån med inntil kr 500.000,- 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.

5. Saker fra eierne

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

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

Forslag til vedtak: Styret instrueres om å refundere Einar Asbjørnsen hans advokatutgifter i sin helhet med kr 294.759,33

Styrets innstilling: Einar Asbjørnsens kamp mot borettslaget over flere år, har vært en stor belastning for styret og for borettslaget. Dette har også påført borettslaget store kostnader som etter styrets vurdering burde vært unødvendig. Styret forholder seg til avtale som ble inngått med Asbjørnsen etter meklingsmøtet 24/11 - 2025 der det ble enighet om å, fra hver vår side, å starte videre sameksistens med blanke ark og legge tidligere hendelser bak oss for å gjenopprette tilliten slik at konflikten dempes.

Styret vil for øvrig påpeke at det etter styrets mening er flere uriktigheter i saksfremlegget fra Asbjørnsen som er vedlagt saken.

Styret ser ingen grunn til at Asbjørnsens advokatutgifter skal belastes borettslaget, og anmoder årsmøtet om å avvise kravet. Dersom generalforsamlingen vedtar å dekke Asbjørnsens advokatutgifter må dette kreves inn som en ekstra innbetaling fra andelseierne ihht. andelsbrøk.

5.2 Krav om utredning av nødstrømsaggregater

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

Forslag til vedtak: Styret kontakter elektrofirma for å fastslå hvor mange kilowatt hver enkelt strømaggregat må være dekning for og hva som kan kobles ut av strøm under en nødssituasjon. Dieseltankenens kapasitet må være til 7 dagers drift. Her er forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen. Spør Brannvesenet om , eventuelt hvor mye

diesel som kan lagres?
Strømaggregat for 2er blokken plasseres i søppelrom , og for 4er blokka plasseres strømaggregat i garasje. Og diesel tanker bakside Gislestua. Eventuelt at tørkestativ flyttes til tidligere tørkestativ bak 4C blokka og bak blokka 2A. Det må være en fra styret som får ansvaret for beredskapen i borettslaget og som bor i borettslaget. Styret kontakter forretningsfører som gir råd om borettslaget skal lease strømaggregatene og dieseltakene om hva som er mest gunstig for borettslaget vedrørende finansiering. Finansiering tas fra garasjefondet og eventuelt fra likvide midler.

Styrets innstilling: Styret tar beredskap alvorlig, og vil følge pålegg og krav fra myndigheter. Styret har sjekket noe rundt kostnader til en løsning som skissert (se vedlagte estimat for kun aggregatene fra EK Elektro). Styrets klare oppfatning er at kostnadene med et slikt anlegg vil være svært høye og urimelige for et enkelt borettslag å bære alene. Styret ønsker heller ikke å bli pålagt å utrede prosjekter som klart må ansees som urealistiske å gjennomføre.

Styret oppfordrer alle beboere til å følge myndighetenes råd når det gjelder egenberedskap. <https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/>

5.3 Oppmerking av parkeringsplasser

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

Styrets innstilling: Styret har bevist utsatt oppfrisking av oppmerkingen til det er tatt avgjørelse vedrørende evt ny ladestruktur for elbil. Foreslått løsning vil kreve noe gravearbeider og det er derfor etter styrets vurdering fornuftig å ikke bruke penger på oppfrisking av oppmerkingen før denne saken er avgjort.

5.4 Krav om p-forbudt skilt ved rekkehusene

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

Styrets innstilling: Området det er tale om ligger på kommunal grunn, og ikke på borettslagets eiendom. Søknad til kommunen fra 2022 er fremdeles ubehandlet hos kommunen. Saken har åpenbart ingen prioritet hos kommunen. Styret mener heller ikke dette er en viktig sak for borettslaget.

5.5 Ønske om å etablere gjesteparkeringsplass

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

Forslag til vedtak: Det lages ny gjesteparkeringsplass der hvor sykkelstativet nå står.

Styrets innstilling: Sykkelstativet står på kommunal grunn og borettslaget har ikke anledning til å etablere parkeringsplass der.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag indeksreguleres med 3,6% og fastsettes til kr. 286.350,-. På grunn av ekstrem arbeidsmengde siste året, foreslår styret et ekstra styrehonorar på kr 53.665,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 340.015,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

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

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Geir Jørgensen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Kari Log
- Karoline Lopes Kristiansen

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

- Kari Log
- Sergiu Pop

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

- Kristina Beate Bjørklund
- Kari Strømsøyen

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

- Britt Follerås

- Per Sverre Nilsen

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Gislemyrveien 2-4 Borettslag tirsdag 24.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Gislemyrveien 2-4 Borettslag 2025

Gislemyrveien 2-4 Borettslag (org. nr: 953062542) 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Protector Forsikring. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Geir Jørgensen, Langenesveien 370
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, Jørgen Thygesen, Mollekleivveien 19 A
Varamedlem, Kari Strømsøyen, Gislemyrveien 4 B

Styrets arbeid i 2025

For styret har det gått mye tid med til håndtering av konflikter med beboere. Styret har sett seg tvunget til å søke juridisk bistand fra NBBL i forbindelse med dette. Det er bl.a. gjennomført dialogmøter, og vi har god tro på at konflikten nå er lagt bak oss, og at borettslaget ikke vil påføres ytterligere kostnader og ulemper i forbindelse med dette.

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.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

I tråd med forrige års årsmøte, er sentralvarmeanlegget nå renoverert. Vi har også byttet ut det gamle avlesningssystemet for fjernvarme med nytt system fra Techem. Dette gir beboere mye bedre kontroll på eget forbruk. Systemet tilbys gjennom leasing, noe som også fører til langt lavere totale kostnader enn tidligere.

De som ønsket det har også nå fått installert en avstillingsknapp for brannalarmen. Dette for å redusere antall unødvendige brannalarmer med påfølgende utrykning og kostnad for den enkelte.

Styret har for øvrig ingen vesentlige planer om større renoverings- eller oppgraderingsprosjekter utover det som varsles gjennom innkalling til årsmøter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2026

Resultatrapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

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

Resultatrapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

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

Balanserapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

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

Balanserapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

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

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Geir Jørgensen
Styreleder

Fredrik Sikim Melbye
Styremedlem

Kari Log
Styremedlem

Jan Reidar Bergh-Christensen
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 tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

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

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Personalkostnader

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Oppvarming

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Noter 2025

2025

2024

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12

217 221

186 582

Noter 2025

Note 8 - Egenkapital

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

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

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

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

Note 9 - Anleggsmidler

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

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

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

Note 10 - Pantstillelser

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

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjefond og allhuset.

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gislemyrveien 2-4 Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gislemyrveien 2-4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 9. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-03-09 15:35:41 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

.NO BankID - 43f0c836-46cb-4eda-9806-6551d29030f6

-  **This document package contains:**
- The original document
 - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Kristiansand 24.02.2026

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 uttrykk.

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

599 950,- eks mva

Opsjon

21 ladere ferdig koblet og programmert
Lagt inn Ladel styring/fakturering
189 950,- eks mva



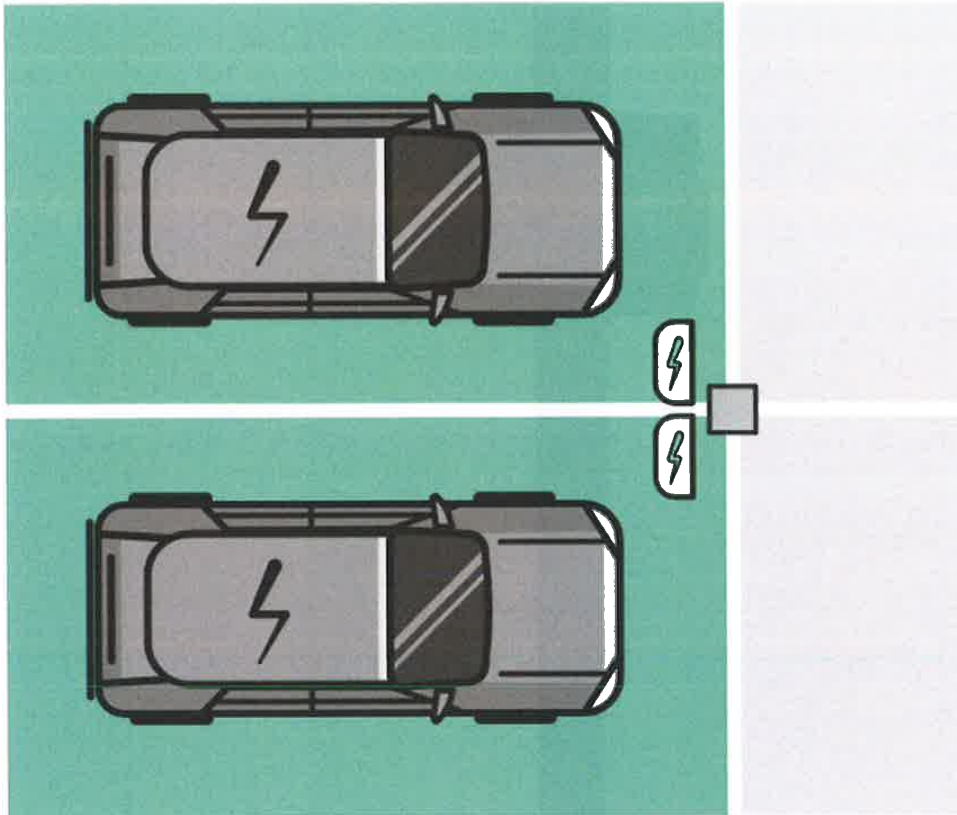
Forbehold:

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.







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

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

side 5

Fra : Einar Asbjørnsen
Andelseier 78

Til: Generalforsamlingen 2026.

24.02.2026

**ANG.: KRAV OM DEKNING AV ADVOKAT UTGIFTER I FORBINDELSE MED
KONFLIKT MED STYRET.**

Viser til sak vedrørende 2stk. advarsler om tvangssalg av leilighet som ble rettet mot meg av styret. Og manglende innsyn i vedlikeholdsrapporten for takene , hvor det forsatt er åpent spørsmål om borettslaget her pådro seg store kostnader før dette strengt tatt var nødvendig.

Etter at jeg ble tvunget til å koble inn advokat både til advarsel om tvangssalg av leilighet og til nekting av innsyn i vedlikeholdsrapporten for takene fra styret sin side.

Som følge av styrets ugrunnende prosess har jeg blitt påført betydelige advokatutgifter på totalt kr. 294 759 , 33-. da disse kostnadene er en konsekvens av styrets feilvurdering av uaktsomme håndtering, krever jeg at borettslaget dekker disse utgiftene i sin helhet. Kan videre opplyse Generalforsamlingen om at GF fattet et gyldig vedtak om at tidligere andelseiere fikk dekket sine advokatutgifter i sak mot styret.

1. Nødvendighet : Det var strengt nødvendig å bruke advokat da styret truet med utkastelse (tap av bolig) uten reelt grunnlag.

2. Styret ansvar : Styret har en plikt til å utvise tilstrekkelig aktsomhet før slike alvorlige skritt tas. Det har det ikke gjort i dette tilfelle.

3. Økonomisk tap : Jeg skal ikke holdes økonomisk ansvarlig for feil begått av styret i embets medfør.

Jeg foreslår herved at generalforsamlingen instruerer styret til å refundere mine utgifter til juridisk bistand i denne saken.

Ber om kravet blir protokollert .

Mvh

Einar Asbjørnsen

Vedlegg : Kopi av Brev fra Advokatfirmaet Punktum til Advokat Kirsti Bakke Aga.

Vedlegg : Kontoutskrift/bilag Advokat utgifter.

Advokat Kirsti Bakke Aga
Advokatene i NBBL
Pb. 452 Sentrum
0104 Oslo

Kun sendt per e-post:
kba@nbbl.no

Saksansvarlig advokat:
Odd Harald Eidsmo Barder

Vår referanse:
100226

Deres referanse:

Dato:
30. juni 2025

Vedr. varsel om salgspålegg - borettslagsloven § 5-22

Advokatfirmaet Punktum AS ved undertegnede bistår Einar Asbjørnsen i forbindelse med mottatt varsel om salgspålegg av 3. juni 2025, jf. borettslagsloven § 5-22. Det bestrides at det foreligger rettslig grunnlag for pålegg om tvangssalg etter borettslagsloven § 5-22.

I varselet er det vist til at Asbjørnsen har meldt inn flere saker til generalforsamlingen, hvorav enkelte har vært behandlet tidligere og enkelte ble trukket under møtet. Saksfremleggene betegnes blant annet som en unødvendig belastning og ulempe for andre andelseiere.

En andelseier har rett til å få tatt med i innkallingen sine forslag til generalforsamlingen når disse mottas innen lovens frist, jf. borettslagsloven § 7-7. Det er ingen lovbestemt grense for antall saker en andelseier kan legge frem for generalforsamlingen, selv om det samme forslaget fremmes og blir nedstemt flere år på rad. Dette er naturlig med tanke på at verken andelseierne eller det faktiske grunnlaget for en votering er en statisk størrelse. Retten til å legge frem forslag til generalforsamlingen er en grunnleggende rettighet for andelseieren og nyter høyt vern. Det er irrelevant om forslagene får gjennomslag eller ikke. Det vises til blant annet Terje Sjøvolds lovkommentar til lovbestemmelsen.

Asbjørnsen har lagt frem en rekke saker på årets generalforsamling. Han har bodd i borettslaget i en årrekke, har hatt verv i styret og har både engasjement og kunnskap som har kommet borettslaget til gode. Forslagene som er lagt frem er saklig begrunnet og har klar relevans for borettslaget. De dreier seg blant annet om økonomistyring og drift, beboernes trivsel eller mulighet til å ta mer aktiv del i borettslagsdemokratiet. Styrets varsel om salgspålegg, begrunnet i blant annet Asbjørnsens saksfremlegg for generalforsamlingen fremstår som et forsøk på sensur av lovfestede rettigheter som andelseier.

Asbjørnsen bestrider også at det er grunnlag for de andre påstandene som er fremsatt, herunder at han skal ha «sjikanert» styret og forretningsfører som følge av mange klager og ordbruk i klagene som er fremsatt. Det antas at det siktes til klagene mot Jan Reidar Bergh-Christiansen som er omtalt i brev til Asbjørnsen av 22. mars 2024, og som er kommentert av Asbjørnsen i hans brev av 6. februar 2025. Klagene ble fremsatt som følge av høylytt festing og støy som følge av fester i Berg-Christiansens regi. Som beskrevet i Asbjørnsens brev har det forekommet festing over flere helger,

høy musikk og høyrøstede festdeltagere som ikke bare har vært til sjenanse for Asbjørnsen, men også flere andre navngitte beboere. At en berettiget klage som følge av støy og hensynsløs oppførsel trekkes frem som et forhold som kan begrunne tvangssalg av Asbjørnsens bolig fremstår som bemerkelsesverdig og er uhjemlet.

Asbjørnsen kan heller ikke se at det er hold i de øvrige påstandene om han skal ha forsøkt å svekke borettslagets omdømme overfor eiendomsmegler eller lokalpressen. Asbjørnsen har naturligvis ingen intensjon om å skade borettslaget – det ville vært i strid med hans egne interesser. Han er imidlertid i sin fulle rett til å åpent diskutere forhold i borettslaget offentlig. Asbjørnsen har blant annet reagert på Sørlandet Boligbyggelags (SØBO) innflytelse over styret og borettslaget, og opplever at dette kan ha uheldig påvirkning på de innkjøpsbeslutninger og styrevedtak som fattes. Han står fritt til å ytre seg om dette offentlig, og registrerer at dette også er av interesse for flere andre som også har SØBOs ansatte som forretningsfører eller styremedlem. Asbjørnsen nyter ytringsfrihet som enhver annen, og det vil naturligvis høre med til de helt spesielle tilfellene at dette kan danne grunnlag for tvangssalg etter borettslagsloven § 5-22.

For øvrig kan ikke Asbjørnsen se at påstandene om «negativ samhandling» er verken riktige, tidsnære eller av andre grunner kan tas i betraktning ved spørsmål om tvangssalg.

Pålegg om tvangssalg forutsetter et mislighold fra andelseieren som er vesentlig. Det følger av både ordlyden og rettspraksis at det er en høy terskel for å kunne konstatere slikt mislighold. I dette tilfellet er det snakk om en andelseier som følger husordensreglene, har et godt forhold til de fleste, bidrar i borettslaget, har hatt verv som styremedlem og deltar aktivt i borettslagsdemokratiet. Rettspraksis på området tilsier at vilkårene for tvangssalg ikke er oppfylt i dette tilfellet.

Varsel om tvangssalg er en svært alvorlig reaksjon, og fremstår her som uhjemlet og uproporsjonalt. Dersom det mot formodning skulle gis pålegg om salg av leiligheten vil forholdet bli bragt inn for domstolene. Asbjørnsen vil i så fall kreve erstatning for ethvert økonomisk tap han måtte lide. Det minnes om at både borettslaget og det enkelte styremedlem kan bli erstatningsansvarlige for tap som uaktsomt eller forsettlig påføres en andelseier, jf. borettslagsloven § 12-1.

Det understrekes at Asbjørnsen ønsker et godt og konstruktivt nabolag, med både styret og borettslaget. Formålet med hans engasjement springer ut av et ønske om å ha et veldrevet borettslag med forsvarlig drift og økonomi, og han synes det er beklagelig at samarbeidsklimaet med styret ikke er det beste. En årsak til frustrasjon fra Asbjørnsens side er det han opplever som manglende åpenhet fra styret, hvilket skaper bekymringer for om økonomistyringen og beslutningene som fattes er de beste for borettslaget. Dette gjelder blant annet manglende innsyn i vedlikeholdsrapporten for taket, hvor det fortsatt er et åpent spørsmål om borettslaget her pådro seg store kostnader før dette strengt tatt var nødvendig. Asbjørnsen erkjenner at han, som enhver andelseier, har sin del av ansvaret for at bo- og samarbeidsklimaet er godt, men styret har også en tilsvarende plikt. Styret må bidra til at beboerne får tillit til at de alltid har borettslagets beste for øye, blant annet gjennom å vise tilstrekkelig åpenhet. Asbjørnsen vil ta til ettertanke hva styret har reagert på ved hans fremferd, og inviterer styret til å gjøre det samme. I den grad styret er interessert i et møte for å klarne luften er Asbjørnsen åpen for det.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Punktum AS



Odd Harald Eidsmo Barder
Advokat, partner

Tlf. 95760672
E-post: odba@punktum.no

WIGEMYR & CO

Advokatfirma

Borettslaget Gislemyrveien 2-4 c/o Einar Asbjørnsen
Gislemyrveien 4C

4621 KRISTIANSAND

Faktura 44436
Fakturadato: 26.04.2023
Forfallsdato: 10.05.2023
Sak nr: 161251 / 29160
Advokat: Thor Erik Andersen
Deres ref.:

Org.nr: NO977049997 MVA
Bankkonto: 30000762977
KID: 1612510444368
IBAN: NO1730000762977
Swiftkode: SPSONO22

Beskrivelse	Advokat	Antall	Pris	Mva- sats	Beløp
Salær i hht timeliste	Thor Erik Andersen	3,75	2 000,00	25	7 500,00

Mva pliktig 7 500,00
Avgiftsfritt 0,00
Mva 1 875,00
Sum 9 375,00

Adresse:
Adv.fa. Wigemyr & Co. DA
Vestre Strandgate 23
4666 KRISTIANSAND S

Telefon
(+47) 38 17 87 10

E-post/Webside
post@wigemyr.no

www.wigemyr.no

Side 30 av 61

Timeliste som viser status

Dato	Advokat	Prosjekt	Merknad	(3) Prosjekt innkury	Totalsum
15.02.2023	Thor Erik Andersen	29160 Borettslaget Gislemyrveien 2-4 - Styrerepresentasjon	Gjennomgang møte med Asbjørnsen	0,50	0,50
20.03.2023	Thor Erik Andersen	29160 Borettslaget Gislemyrveien 2-4 - Styrerepresentasjon	E-poster inn/ut.	0,25	0,25
25.04.2023	Thor Erik Andersen	29160 Borettslaget Gislemyrveien 2-4 - Styrerepresentasjon	Møte Einar	0,50	0,50
			Årsmøte frem til valg av styreformann	2,50	2,50
Totalsum				3,75	3,75



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavs plass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: sofie.ingand@advoka
t.no

Web: [http://www.osloadvok
atene.no](http://www.osloadvok
atene.no)

FAKTURA

Fakturanr: 102711

Fakturadato: 22.09.2022

Vår ref: Rolf Odner

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 29.09.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901027113

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	3,25	stk	2 930,00		25%	9 522,50
					Sum eks. MVA	9 522,50
					25% MVA av 9 522,50	2 380,63
					Beløp å betale NOK	11 903,13



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Korrespondanse	mailkorr klient vedr krav om EGF	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	20.09.2022
Undersøkelse/no tat	vurdering av straffansvar etc	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	29.08.2022
Korrespondanse	mailkorr klient vedr vurdering av klients spm vedr straffansvar og formuleringer ifm innkalling til EGF	0,75	0,75	2 930,00	2 197,50	Rolf Odner	29.08.2022
Dokumentgjennomgang	Saksgjennomgang	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	26.08.2022
Korrespondanse	Vurdering vedr nektelse av å ta opp klients saker på beboermøte sendt klient	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	26.08.2022
Gjennomgang mottatt dokument	mail fra klient vedr saker til behandling i beboermøte	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	22.08.2022
Korrespondanse	mail til klient vedr videre bistand	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	21.07.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 3,25 SUM EKS MVA: 9 522,50

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTELEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:

Nordea**Kontoutskrift – sammendrag**Navn: **EINAR ASBJØRONSEN**IBAN: **NO0563255403852**BIC: **NDEANOKK**Valuta: **NOK**Kommande: **Ingen kommende betalinger for denne kontoen**Konto: **Bufferspar - 6325.54.03852**Periode: **25 aug. 2024 - 25 feb. 2026****6 transaksjoner**

Dato	Betalingstype	Tekst	Beløp
Februar 2026			
20.2.2026	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-2 120,64
Januar 2026			
29.1.2026	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-3 675,00

Desember 2025			
17.12.2025	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-50 225,00
November 2025			
14.11.2025	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-9 187,50
Juli 2025			
1.7.2025	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-20 825,00
Mai 2025			
6.5.2025	Betaling med kid	TIL ADVOKATFIRMAET PUNKTUM A/S	-12 250,00

Einar Asbjørnsen

MYHRE & JOHNSEN
 ADVOKATFIRMA

 Postboks 219
 4662 Kristiansand S
 Bank 1503.15.91640
 IBAN NO8715031591640
 BIC DNBANOXXXX
 Org. nr: 992 651 520 MVA
 E-post: staale.myhre@advmyhre.no
Faktura 2465

Nummer	Kundenr	Dato	Forfallsdato
2465	18210	05.01.2024	12.01.2024

Til betaling kr 14 375,00

Sak: 1348 Juridisk rådgivning borettslag

Beskrivelse	Beløp
Bistand	11 500,00

Mva sats	Netto	Mva beløp	Brutto
Normal: 25 %	11 500,00	2 875,00	14 375,00

Totalt: 14 375,00

Etter forfall beregnes 10,75 % rente p.a.

18210
Einar Asbjørnsen**Vedlegg faktura nr 2465**

Dato	Ansatt	Beskrivelse	Antall	Beløp
Juridisk rådgivning borettslag (1348)				
Timeregistrering				
13.06.2023	Ståle Myhre	Bistand(1) gjennomgått div motatte dokumenter	1,00	3 000,00

MYHRE & JOHNSEN

A D V O K A T F I R M A

Einar Asbjørnsen

Postboks 219
4662 Kristiansand S

Bank 1503.15.91640
IBAN NO8715031591640
BIC DNBANOKKXXX
Org. nr: 992 651 520 MVA
E-post: staale.myhre@advmyhre.no

Faktura 2528

Nummer	Kundenr	Dato	Forfallsdato
2528	18210	05.04.2024	12.04.2024

Til betaling kr 22 500,00

Sak: 1348 Juridisk rådgivning borettslag

<u>Beskrivelse</u>	<u>Beløp</u>
Bistand	18 000,00

Mva sats	Netto	Mva beløp	Brutto
Normal 25 %	18 000,00	4 500,00	22 500,00

Totalt: 22 500,00

Etter forfall berettes 10,75 % rente p.a.

Vedlegg faktura nr 2528

Dato	Ansatt	Beskrivelse	Antall	Beløp
Juridisk rådgivning borettslag (1348)				
Timeregistrering				
04.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) epost til styret	0,50	1 000,00
11.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) med einar - gjennomgang av hans liste	1,25	2 500,00
11.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) fra klient	0,75	1 500,00
12.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) fra klient	0,50	1 000,00
14.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) utkast til saker gf - sendt klient - kort tif - sendt til styret	2,25	4 500,00
15.03.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) div fra einar	0,25	500,00
04.04.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) div forberedelse - med einar på kontoret	1,00	2 000,00
04.04.2024	Ståle Myhre	Bistand(1) deltatt på gf i borettslag	2,50	5 000,00
Timeregistrering				18 000,00

Sum: 18 000,00



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransessted: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: sofie.ingand@advoka
t.no

Web: [http://www.osloadvok
atene.no](http://www.osloadvok
atene.no)

FAKTURA

Fakturanr: 103156

Fakturadato: 18.10.2022

Vår ref: Rolf Odner

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 25.10.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901031560

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	4,5	stk	2 930,00		25%	13 185,00
					Sum eks. MVA	13 185,00
					25% MVA av 13 185,00	3 296,25
					Beløp å betale NOK	16 481,25



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Gjennomgang mottatt dokument	Vedlikeholdsrapport (eks på rapport utarbeidet av SBBL). Anm om oversendelse av avtaler med SSBL	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	10.10.2022
Møte med klient	Klientmøte (10:00 - 11:40)	1,50	1,50	2 930,00	4 395,00	Rolf Odner	05.10.2022
Forberedelse til møte	saksgjennomgang - vurd av rettslige skritt	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	05.10.2022
Undersøkelse/notat	Utarbeidet oppsummeringsnotat i etterkant av klientmøte	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	05.10.2022
Gjennomgang mottatt dokument	dok fra klient - protokoll fra styremøte samt info fra klient til andelseiere som har krevd EGF	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	04.10.2022
Korrespondanse	mailkorr klient og adv Sund vedr brev fra styret til andelseierne om å trekke kravet.	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	29.09.2022
Korrespondanse	e-post til adv Sund vedr krav EGF	1,00	1,00	2 930,00	2 930,00	Rolf Odner	27.09.2022
Korrespondanse	korr klient vedr utkast og ferdigstilling av mail til adv Sund	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	27.09.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 4,50

SUM EKS MVA: 13 185,00

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTLEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: post@advokat.no

Web: http://www.osloadvok
atene.no

FAKTURA

Fakturanr: 100318

Fakturadato: 28.03.2022

Vår ref:

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 04.04.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901003189

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	6,75	stk	2 930,00		25%	19 777,50
Faktura delvis avregnet mot innbetalte klientmidler.						
Rest til betaling på denne faktura er kroner:						
21 059,38,-						
					Sum eks. MVA	19 777,50
					25% MVA av 19 777,50	4 944,38
					Beløp å betale NOK	24 721,88



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Korrespondanse	Korr klient epost vedr oversendt utkast, korrigeringer og sendt utkast til motpart	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	15.03.2022
Telefon - klient	Telefonsamtale vedr utkast og klargjøring	0,75	0,75	2 930,00	2 197,50	Kjersti Bolstad	14.03.2022
Korrespondanse	Brev til motpart	2,25	2,25	2 930,00	6 592,50	Kjersti Bolstad	14.03.2022
Korrespondanse	vedr ferdigstillelse av brev og mottatte eposter	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	23.02.2022
E-post	Eposter med dok/info dra klient , fem inngående eposter	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	23.02.2022
Dokumentgjennomgang	vedr oversendt dok fra klient	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	21.02.2022
Korrespondanse	Id kontroll, konfliktssøk	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	21.02.2022
Telefon - klient	Telefonmøte kli	1,00	1,00	2 930,00	2 930,00	Kjersti Bolstad	21.02.2022
E-post	Innkommende eposter med info/dok fra klient	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	21.02.2022
Korrespondanse	vedr dok og møte, opplysninger i saken	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	17.02.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 6,75

SUM EKS MVA: 19 777,50

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTLEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavs plass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: sofie.ingand@advoka
t.no

Web: [http://www.osloadvok
atene.no](http://www.osloadvok
atene.no)

FAKTURA

Fakturanr: 103680

Fakturadato: 16.11.2022

Vår ref: Rolf Odner

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 23.11.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901036809

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	4	stk	2 930,00		25%	11 720,00
					Sum eks. MVA	11 720,00
					25% mva av 11 720,00	2 930,00
					Beløp å betale NOK	14 650,00



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Gjennomgang mottatt dokument	Ytterligere dok fra klient	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	16.11.2022
Rettslig vurdering	Gjennomgang av nye dok og saksvurdering	1,00	1,00	2 930,00	2 930,00	Rolf Odner	15.11.2022
Telefon - klient	telefonmøte klient	0,75	0,75	2 930,00	2 197,50	Rolf Odner	15.11.2022
Telefon - klient	Tlf klient vedr råd ift gjennomføring av EGF (varighet 24 min)	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	10.11.2022
Korrespondanse	Korr klient vedr hans spm om gjennomføring av EGF, samt gjennomgang av saksdok i den anledning.	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Rolf Odner	08.11.2022
Korrespondanse	purring til adv Sund vedr innkalling	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	28.10.2022
Gjennomgang mottatt dokument	Tilbakemelding fra adv Sund vedr innkalling til EGF	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	25.10.2022
Telefon - klient	tlf klient vedr BRL sin manglende innkalling.	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	20.10.2022
Telefon	tlf og mail til adv Sund vedr innkalling til EGF	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	20.10.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 4,00 SUM EKS MVA: 11 720,00

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTELEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: post@advokat.no

Web: <http://www.osloadvokatene.no>

FAKTURA

Fakturanr: 101966

Fakturadato: 20.07.2022

Vår ref:

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 27.07.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901019664

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	4,75	stk	2 930,00		25%	13 917,50
					Sum eks. MVA	13 917,50
					25% MVA av 13 917,50	3 479,38
					Beløp å betale NOK	17 396,88



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Korrespondanse	Fire inngående eposter, en utgående	0,50	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	11.07.2022
Korrespondanse	Korr klient vedr spm om lekkasje av dok	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	07.06.2022
Korrespondanse	Korr fra og til klient vedr beboermøte	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	03.06.2022
Korrespondanse	Korr/eposter fra klient og korrigeringer i utkast sendt tilbake i epost til klient	0,75	0,75	2 930,00	2 197,50	Kjersti Bolstad	02.06.2022
Korrespondanse	Korrigeringer i oversendt utkast	0,75	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	31.05.2022
Korrespondanse	Fire inngående eposter med dok, en utgående vedr innkallelse til beboermøte.	0,75	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	14.05.2022
Korrespondanse	Fire innkommende eposter, utgående epost. Forsøkt å ringe klient, klient ringte opp igjen.	1,00	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	05.05.2022
Korrespondanse	Brev fra motp, korr til klient vedr dette og saken videre	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	02.05.2022
Korrespondanse	Tre inngpende eposter med dok 25.4, utgående epost	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	27.04.2022
E-post	Epost fra klient	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	27.04.2022
Korrespondanse	Tre inngående eposter fra klient, en utgående epost. Også korr vedr effektiv korrespondanse	0,75	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	20.04.2022
Korrespondanse	Epost med dok fra klient, svar på dette	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	19.04.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 4,75

SUM EKS MVA: 13 917,50

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT
--------	-------------	-----	----------	-----	------	---------

SUM UTEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440
E-post: post@advokat.no
Web: http://www.osloadvokatene.no

FAKTURA

Fakturanr: 100591
Fakturadato: 19.04.2022
Vår ref:
Kundenr: 460090
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 26.04.2022
Kontonr: 1503 35 79745
KID: 4600901005911

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	3,5	stk	2 930,00		25%	10 255,00
					Sum eks. MVA	10 255,00
					25% MVA av 10 255,00	2 563,75
					Beløp å betale NOK	12 818,75



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Korrespondanse	Korr epost inngående og utgående epost klient vedr brev og nytt brev, sendt brev per epost og per post.	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	15.04.2022
Korrespondanse	eposter fra klient, endringer i utkast, epost til klient	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	12.04.2022
E-post	epost til klient med utkast og spørsmål.	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	07.04.2022
Korrespondanse	Eposter fra klient	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Kjersti Bolstad	06.04.2022
Korrespondanse	Utforming utkast brev	2,00	2,00	2 930,00	5 860,00	Kjersti Bolstad	06.04.2022
Korrespondanse	Epost fra klient, dokggj mottatt brev, korr tilbake til klient	0,50	0,50	2 930,00	1 465,00	Kjersti Bolstad	31.03.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 3,50

SUM EKS MVA: 10 255,00

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTLEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: issa@advokat.no

Web: <http://www.osloadvokatene.no>

FAKTURA

Fakturanr: 108180

Fakturadato: 07.09.2023

Vår ref:

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 14.09.2023

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901081805

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	3,25	stk	2 930,00		25%	9 522,50
Juridisk bistand iht. vedlegg	0,25	stk	2 930,00		25%	732,50
					Sum eks. MVA	10 255,00
					25% mva av 10 255,00	2 563,75
					Beløp å betale NOK	12 818,75



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	RAB	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Telefon - klient	Samtale med klient (55 min) - Ønsket primært dialog vedr habilitet, forklart loven.	1,00	1,00	2 930,00	0,00	2 930,00	Nicolay Carlsen	22.08.2023
Etterarbeid	Etterarbeid med saken	2,00	1,00	2 930,00	0,00	2 930,00	Nicolay Carlsen	22.08.2023
E-post	Sendt avslutning av oppdrag	0,25	0,00	2 930,00	0,00	0,00	Nicolay Carlsen	22.08.2023
Gjennomgang mottatt dokument	Gjennomgang av e-poster sendt til Rolf og raskt sett over saken for øvrig	2,00	1,25	2 930,00	0,00	3 662,50	Nicolay Carlsen	21.08.2023
Telefon - klient	Forsøkt å ringe klient	0,25	0,00	2 930,00	0,00	0,00	Nicolay Carlsen	21.08.2023
E-post	Sendt e-post til klient vedr samtale om saken	0,25	0,00	2 930,00	0,00	0,00	Nicolay Carlsen	21.08.2023
Korrespondanse	mailkorr klient vedr div spm om videre bistand - inkl rådgivning ift inhabilitetsregler.	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	18.08.2023

SUM FAKTURERBAR TID: 3,50

SUM EKS MVA: 10 255,00

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTLEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavs plass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: sofie.ingand@advoka
t.no

Web: [http://www.osloadvok
atene.no](http://www.osloadvok
atene.no)

FAKTURA

Fakturanr: 104149

Fakturadato: 09.12.2022

Vår ref: Rolf Odner

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 16.12.2022

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901041494

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	6,25	stk	2 930,00		25%	18 312,50
					Sum eks. MVA	18 312,50
					25% mva av 18 312,50	4 578,13
					Beløp å betale NOK	22 890,63



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Telefon	Tlf fra Kristine Thorsen vedr uregelmessigheter i styret	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	08.12.2022
Korrespondanse	Div mailkorr klient vedr bl.a. innspill fra annen beboer, forsøk på innh av anbud og dialog med journalist	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	08.12.2022
Telefon - klient	Tlf klient vedr utkast til brev til BRL samt prosessrisiko	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	06.12.2022
Juridisk bistand	Ferdigstilt brevutkast/prosessvarsel til styret, samt utarbeidelse av oversendelsesmail til klient vedr prosessrisiko mm. Ferdigstilt iht innspill fra klient og sendt adv Sund per epost og brev.	1,00	1,00	2 930,00	2 930,00	Rolf Odner	06.12.2022
Juridisk bistand	Brev til styret i BRL	2,00	1,50	2 930,00	4 395,00	Rolf Odner	05.12.2022
Gjennomgang mottatt dokument	skriv utarbeidet av klient vedr konflikt i borettslaget samt korr med styreleder om innsynskrav	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	05.12.2022
Juridisk bistand	Saksvurdering og påbegynt skriv til BRL	1,50	1,00	2 930,00	2 930,00	Rolf Odner	02.12.2022
Undersøkelse/notat	Systematisering av faktum og dokumentasjon oversendt fra klient, herunder satt opp tidslinje	2,00	1,50	2 930,00	4 395,00	Rolf Odner	02.12.2022
Korrespondanse	mailkorr klient vedr protokoll fra EGF og tidligere dekning av adv kostnader	0,25	0,25	2 930,00	732,50	Rolf Odner	22.11.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 6,25 SUM EKS MVA: 18 312,50

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTLEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:



OSLOADVOKATENE

Einar Asbjørnsen

Norge

41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag) 41995

Deres ref:

Leveransested: Gislemyrveien 4C, 4621 KRISTIANSAND S

Osloadvokatene AS

Postboks 8913 St. Olavsplass,
0028 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 980059081 MVA

Telefon: 22828440

E-post: sofie.ingand@advokat.no

Web: <http://www.osloadvokatene.no>

FAKTURA

Fakturanr: 105451

Fakturadato: 28.02.2023

Vår ref: Rolf Odner

Kundenr: 460090

Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 07.03.2023

Kontonr: 1503 35 79745

KID: 4600901054513

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Juridisk bistand iht. vedlegg	7	stk	2 930,00		25%	20 510,00
Juridisk bistand iht. vedlegg	0,5	stk	1 500,00		25%	750,00
					Sum eks. MVA	21 260,00
					25% mva av 21 260,00	5 315,00
					Beløp å betale NOK	26 575,00



OSLO ADVOKATENE

SAKSNUMMER: 41995 - Einar Asbjørnsen (Rådgiving - sak med borettslag)

TIMETYPE	BESKRIVELSE	MEDGÅTT TID	TIMER FAKT.	TIMEPRIS	RAB	TOTALPRIS	ADVOKAT	DATO
Korrespondanse	mail til klient vedr prosessrisiko og anbefalinger	0,50	0,50	2 930,00	0,00	1 465,00	Rolf Odner	28.02.2023
Rettslig vurdering	Fortsettelse av rettslig vurdering av sakskompleks - herunder av prosessrisiko	0,75	0,75	2 930,00	0,00	2 197,50	Rolf Odner	27.02.2023
Telefon - klient	Telefonmøte klient vedr formidling av prosessrisiko og anbefalinger. (Varighet 50 min)	0,75	0,75	2 930,00	0,00	2 197,50	Rolf Odner	27.02.2023
Rettslig vurdering	rettslig vurdering og søk etter rettspraksis	1,00	1,00	2 930,00	0,00	2 930,00	Rolf Odner	24.02.2023
Gjennomgang mottatt dokument	Div mailen med vedlegg fra klient vedr bl.a. vedtekter sett opp mot borettslagsloven	0,50	0,50	2 930,00		1 465,00	Rolf Odner	23.02.2023
Møte med klient	Klientmøte (15:20 - 16:40)	1,25	1,25	2 930,00	0,00	3 662,50	Rolf Odner	25.01.2023
Korrespondanse	Kontoutdrag '22	0,50	0,50	1 500,00	0,00	750,00	Kine Gullberg	19.01.2023
Gjennomgang mottatt dokument	tilleggsopplysninger fra klient	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	13.01.2023
Gjennomgang mottatt dokument	To mailer fra klient vedr ytterligere opplysninger	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	06.01.2023
Gjennomgang mottatt dokument	skriv fra klient med kommentarer til adv Sund sitt brev	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	04.01.2023

Gjennomgang mottatt dokument	Skriv og bilder mottatt fra klient vedr takekkasje	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	02.01.2023
Gjennomgang mottatt dokument	Brev fra adv Sundt m vedlegg. Tilsvar til prosessvarsel. Foreløpig vurdering og tilbakemelding til klient	0,50	0,50	2 930,00	0,00	1 465,00	Rolf Odner	30.12.2022
Telefon	telefon fra adv Sund	0,25	0,25	2 930,00	0,00	732,50	Rolf Odner	23.12.2022
Korrespondanse	Korr adv Sund vedr bekræftelse på at krav retter seg mot BRL og ikke til Vigebo, inkl tlf med klient.	0,50	0,50	2 930,00	0,00	1 465,00	Rolf Odner	12.12.2022

SUM FAKTURERBAR TID: 7,50 SUM EKS MVA: 21 260,00

UTLEGG	BESKRIVELSE	ANT	ENH.PRIS	SUM	DATO	ADVOKAT

SUM UTELEGG/TRANSAKSJONER EKS MVA:

Fra : Einar Asbjørnsen
Andelseier 78

Til : Generalforsamlingen 2026.

17.02.2026.

**FORSLAG OM Å ANSKAFFE 2 STK. STRØMAGGREGATER (NØDGENERATORER) ,
OG 2 STK. DIESELTANKER FOR DRIFT AV STRØMAGGREGATENE TIL BLOKK 2-4
UNDER EN NØDSSITUASJON NÅR STRØMMEN FALLER BORT.**

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap DSB har gjennom lang tid informert om beredskap slik som strøm osv. i en krisesituasjon. Regjeringen uttaler at vi må være forberedt på kriser og i verste fall krig.

Vi som bor i fellesskapet Gislemyrveien 2-4 Brl. bør ha strømaggregater som er koblet direkte opp mot tavlerommene i 2-4 blokkene som starter opp automatisk når strømmen faller bort. Strømaggregatene må være lydisolerte .

Styret kontakter elektrofirma for å fastslå hvor mange kilowatt hver enkelt strømaggregat må være dekning for og hva som kan kobles ut av strøm under en nødssituasjon.

Dieseltankenes kapasitet må være til 7 dager drift. Her er forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen. Spør Brannvesenet om , eventuelt hvor mye diesel som kan lagres?.

Strømaggregat for 2er blokken plasseres i søppelrom , og for 4er blokka plasseres strømaggregat i garasje. Og diesel tanker bakside Gislestua. Eventuelt at tørkestativ flyttes til tidligere tørkestativ bak 4C blokka og bak blokka 2A.

Det må være en fra styret som får ansvaret for beredskapen i borettslaget og som bor i borettslaget.

Styret kontakter forretningsfører som gir råd om borettslaget skal lease strømaggregatene og dieseltakene om hva som er mest gunstig for borettslaget vedrørende finansiering.

Finansiering tas fra garasjefondet og eventuelt fra likvide midler. Det er ingen støtteordninger til anskaffelse av strømaggregat . Kun ENOVA tilskudd til , Elbil-lading, og energisparing av bygg, og solceller.

Borettslag oppfordres til å stå for egenberedskap inkludert vurdering av strømbrydd.

Det er opptil styret og generalforsamlingen å finansiere slike tiltak gjennom felleskostnadene eller vedlikeholdsbudsjettet . Dieselaggregat er et felles HMS-tiltak for å sikre fellesarealene (Lys,varme, heis , vannpumper).

DSB understreker at både enkeltpersoner og borettslag selv har ansvaret for egenberedskap.

Mvh
Einar Asbjørnsen



Geir Jørgensen <geir@ruge.no>

Nødaggregat

1 e-post

Bjørn Skaare Karlsen <bjorn@ek-elektro.no>
Til: Geir Jørgensen <geir@ruge.no>

20. februar 2026 kl. 15:46

Hei Geir,

Takker for forespørselen.

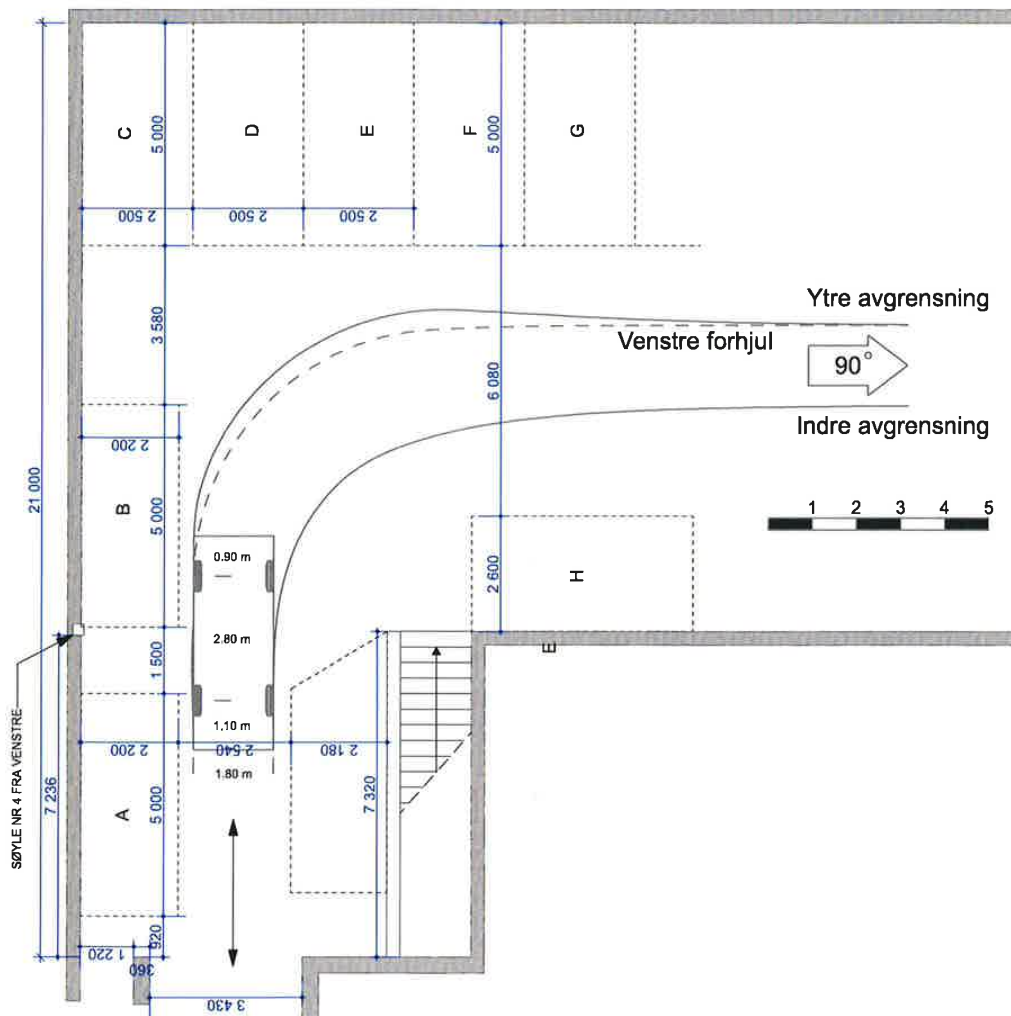
Lydisolert aggregat for lys og varme i tilsammen 97 leiligheter med diesel tank for 7 dagers drift
Det er også lagt inn automatisk start.

Det ser ut til at det kommer på over 1 million per stykk. Med andre ord over 2 millioner for to blokker.

Dersom dette høres interessant ut kan vi lage et forprosjekt på dette. Forprosjektet utføres etter medgått.

Etter at forprosjektet er ferdig, er det mulig å gi en fast pris.

Sendt fra [Outlook for iOS](#)



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg foreslått.

Andelseier Einar Asbjørnsen innvendte og leverte følgende tekst til styreleder:

sitat\\

24.03.26

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

\\sitat slutt

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

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Stig Meberg.

1.2 Valg av sekretær

Fredrik Melbye foreslått.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Fredrik Melbye

1.3 Valg av protokollvitne

Per Sverre Nilsen foreslått.

Vedtak:

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

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

I starten av møtet ble det informert om følgende oppmøte:

22 andelseiere

10 fullmakter.

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

23 andelseiere

10 fullmakter

Totalt 33 stemmer.

Vedtak:

Antall andelseiere tilstede: 23

Antall fullmakter: 10

Totalt 33 stemmer.

Kari Log og Vigdes valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

Ingen øvrige kommentarer til innkallingen eller saklisten.

Vedtak:

Innkalling og sakliste ble godkjent.

1.6 Forslag om granskning etter borettslagsloven § 7-14

Andelseier Asbjørnsen overleverte brev som er ordrett sitert:

sitat\\

24.03.2026.

Forslag om Granskning etter Borettslagsloven § 7-14.

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

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

Mvh

Einar Asbjørnsen Gislemyrveien 4c Andelsnummer 78.

\\sitat slutt

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

Forsamlingen gikk til avstemning over forslaget om granskning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 4 stemmer for forslaget. Ingen blanke stemmer.

Vedtak:

Forslaget falt med 4 mot 29 stemmer.

2. Årsmelding

Ingen kommentarer til årsmeldingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Ingen kommentarer til årsregnskap og budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Oppgradering av elbil-ladeanlegg

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

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

Slik fungerer dette i praksis:

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

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

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

Vedtak:

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

5. Saker fra eierne

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

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

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

Styreleder Geir fikk legge frem styrets syn.

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 4 stemmer for forslaget. Ingen blanke stemmer.

Vedtak:

Forslaget falt med 4 mot 29 stemmer.

5.2 Krav om utredning av nødstrømsaggregater

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

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 3 stemte for forslaget.

Vedtak:

Forslaget falt med 3 mot 30 stemmer.

5.3 Oppmerking av parkeringsplasser

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

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

5.4 Krav om p-forbudt skilt ved rekkehusene

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

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

5.5 Ønske om å etablere gjesteparkeringsplass

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

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

6. Styrehonorar

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Motforslag fremmet av andelseier Einar Asbjørnsen:

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

Forsamlingen gikk til avstemning over styrets forslag:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 26 stemte for styrets forslag.

Vedtak:

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Kari Log
- Karoline Lopes Kristiansen

Valgkomiteen innstilte til følgende kandidater:

Kari Log og Sergiu Flaviu Pop.

Ingen benkeforslag eller andre kandidater fremmet.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Kari Log (valgt for 2 år)

Sergiu Flaviu Pop (valgt for 2 år)

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

Fredrik Melbye (ikke på valg - 1 år igjen)

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstilte til følgende kandidater:

Kari Strømsøyen og Kristina Beate Bjørklund.

Ingen benkeforslag eller andre kandidater fremmet.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Kari Strømsøyen (valgt for 1 år)

Kristina Beate Bjørklund (valgt for 1 år)

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Britt Follerås og Per Sverre Nilsen foreslått.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Britt Follerås

Per Sverre Nilsen

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Møtet ble avsluttet omtrent kl. 19:30.

Vedtak:

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

Protokoll for Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Gislemyrveien 2-4 borettslag org nr 953062542

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Revidert GF-15.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gislemyrveien 2-4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 borettslagslova §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 tvangsfullbyrdslovens 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 tjuen 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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.

Bruk av elektrisk grill på balkonger er tillatt. Bruk av øvrige/andre typer grill på balkonger tillates ikke.

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.

Oppdatert etter ordinær generalforsamling av 03.04.2025.

1959	Skivehus på gislemyrveien 4	OD 87
1961	Reviderte tegninger	OD 87
1962	Vedr. vaskerom	OD 87
1962	Meddelser	OD 87
1963	Vedr. tilfluktsrom	OD 87
1963	Mellombygg mellom blokkene	OD 87
1963	Innflyttingstillatelse	OD 87
1974	Parkeringsområde, (Se Gislemyrveien 2)	
1985	Kledning og isolering, (Se Gislemyrveien 2)	
1989	Overbygg over inngangsparti, (Se Gislemyrveien 2)	

1996 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

- 2001 Brannalarmanlegg og nødløysanlegg
2000 Allhus/avfallshus (Nr. 2A - 4A) - arkivert på 2A
2001 - Parkeringsplasser (nr. 2-4) - se Gislemyrveien 2

Oddernes Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1902

J. nr. 398/59

Herved bevitnes at det for

K.O.B.B.

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 14291 b.nr. 291 Oddernes

Gislemyrvegen 4


er lovmedholdig utført.

nemlig: Høyb lokk i 7 etg.

Bygget er utført etter godkjendte
tegninger og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Tore Wallevik

Oddernes den 16/4 1964


Bygningssjefen

ODDERNES BYGNINGSGADMINISTRASJON.

398/
69

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Oddernes

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 2 og 7

Gislemyrvegen gate nr. 24 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerete verdi av byggearbeidet²⁾ kr. 2.000.000.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>1.800</u> m ²
Eldre bebyggelse areal	<u>0</u> m ²
Areal av nybygg	<u>615</u> m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<u>7.000</u> m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *nr. 499.1 t.o.m. 499.7*
in duplo

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) *Fjell.*

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Tilkn. komm. nett.*
Meldes særskilt av rørlegger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Som forutsatt i reg-plan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Som forutsatt i reg. plan.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Som vist på tegn. Balkongene er parvis sammenkople. og delt med skillevegg. Hvis det av brannhensyn forlanges, kan det være åpning i denne.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Som vist på tegn.

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Som forutsatt i reg. plan

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) Arm. betong i ytter-
vegger, alle bærende konstr.
Dekker, trappeløs, trapper og snillevegger mellom
leiligheter. Yttervegger innv. isolert med 10 cm tre-
ull sementpl. el. tilsvarende isolasjon.

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,
22 § 4 og 30 § 3.)

Grunnmur forskriftmessig isolert mot grunn-
fukt.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Varetak av tre, underluftet,
dekket med klebet asfaltpapp
2 lag.

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Br. 110 cm i lyset.

St. forh. $o/i = 17,5/28,0$

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Sentralvarme med felles oljefyrt kjellarenl.

for dette huset og Gislensyrv. t. Fyrrom i

G.m.v. t. 3 stk forskr. messige søppelnedkast.

Entre ventilert under dør til bad. Bad og kjøk over tak.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Et.h. = 270 cm i lyset.

Alle rom forskr. messig belyst i forhold til grunn-
flate.

§§ 104, 105, 106
og 117.

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Møkeinvarveri i kjeller.

Kjellerbu, ca 3 m² pr. leil.

"Loftbu" i 5. etasje, ca. 2 m² pr. leil.

§ 109.

Klosetter:

1 W.C. pr. leil.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger: Det rommet i kjellerens syd-
ende som på tegn. er merket "disponibelt", blir hvis Bygnings-
rådet tillater det, innredet som "vaktmesterleilighet" av
samme type som leil. "H" opppe i etasjene. Golvet i alle
rom vil kunne ligge over omgivende terreng og lysforholdene bli gode

Gjeldende servitutter:

Løkk på tanker
tilflaktsrom ikke ferdig
bortledning avtalt

Kr. sand

den

26. juni

1959

for K.O.B.B.

H. Kjærulf
byggherre.

Gunnar Fjermeros
anmelder.

Adresse:

Drom. gt. 41
Kr. sand S.

Adresse:

Kristian 4. gt. 9
Kr. sand S.

Blir meldt seinere

ansvarshavende.

Jnr. 678/59.

Adresse: _____

Nærværende anmeldelse av 26. juni 1959 fra ark. Fjermeros for K.O.B.B. ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 30/10-59, og det ble gjort følgende vedtak:

"Behandlingen av denne sak er blitt endel forsinket da bygningsrådet ikke fant å kunne behandle saken uten samtidig å behandle bygget på Gislemyrvegen 6.

Bygningsrådet har i modell vurdert prosjektet, og de bygningshøyder det prosjekterte bygg vil få. Ut fra dette, og under hensyntagen til det store antall leiligheter bygget inneholder, finner bygningsrådet ikke å kunne godkjenne at bygget oppføres i 7 fulle boligetasjer, slik vedtektene for området åpner adgang til dersom det er absolutt nødvendig av økonomiske grunner.

Bygningsrådet vil ikke undlate å påpeke at inngangspartiet synes noe trangt og dårlig belyst. En vil tilrå en utvidelse av disse arealer, og en endring slik at belysningen blir bedre. En mener også at merkostnaden med ytterligere et eller to stoppesteder for heisen bør komme på tale, selv om ikke endeleilighetene får nytte av dette.

Forøvrig setter bygningsrådet følgende betingelser for oppføring av bygget:

1. Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.
2. Husets plasering og høyde må godkjennes på stedet før grunnarbeidet påbegynnes. Septictank må anmeldes spesielt.
3. Betongkonsulentens beregninger må innsendes for kontroll.
4. Den anmeldte løsning krever dispensasjon fra bygningslovens pfg. 89-93 og forskriftenes kap. 21. Sådanne søknad blir sendt gjennom Oddernes brannstyre, og denne godkjenning er avhengig av sådan dispensasjon blir gitt. Det vises forøvrig til brannstyrets vedtak.
5. Husets takform er gitt en annen karakter enn bygget på Gislemyrvegen 6. Det må søkes kontakt med Modernes Boligbyggs arkitekter, for en samordning av takformen.
6. Det forutsettes at huset måles. Farger må godkjennes av bygningsmyndighetene. Det må forlagt og trykt hos Rich. Andvord Oslo søkes kontakt med Modernes Boligbyggs og Vågsbygd Samvirkelags arkitekter og utarbeides et fargeskjema for bebyggelsen i dette området.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.

347/59 648/59
Dette i retur til anmelderen
gj. både for 2 og 4

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet *i Oddernes*

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

forandre de med
del nr 2
og skov
av

Cristenmyrvegen gate nr. ~~2 og 4~~ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet²⁾ *kr. 2.000.000*

(pris lvs)

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<i>1.000 (2.000)</i> m ²	<i>- - -</i>
Eldre bebyggelse areal	<i>2</i> m ²	<i>- - -</i>
Areal av nybygg	<i>615</i> m ²	<i>- - -</i>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<i>4.000</i> m ²	<i>- - -</i>

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *nr. 499. 1 til o. m. 499. 7*
in duplo
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.) *Fjell (2)*
Fjell. Vestre langvegg kommer med sin nordre del ut på myra. Her er leire av ukjent dybde. Boring vil bli utført og
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *resultatet meddelt. (4)*
Tikkeryttes komm. nett.
Meldes særskilt av forlegger.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Som forutsatt i reg. plan.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Som forutsatt i reg. plan.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: *Som vist på tegn. Balkongene*
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
er parvis sammenkoblet og adskilt m. skillevegg. Hvis det av brannbrenslyn kreves kan det være åpning i dekke.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Som vist på tegn.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Som forutsatt i reg. plan.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon: *Arm. betong i ytter-*
 (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) *vegger og alle bærende konstruksj., dører, trappetuis, trapper,*
og snillevegger mell. leilighetene. Yttervegger innv. isolert
m. 10 cm treullsementpl. el. tilsv. isolasjon

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Grunnmur isoleres forskriftsmes-
sig mot grunnfukt.

§ 87.

Taktekning: *Varetak av tre, underluftet, tekket*
 (Se dept. forskrifter kap. 22.) *m. klebet asfaltpapp - 2 lag*

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Br. 110 cm i lyset.

Stk. forh. = 0/i = 17,5/28,0

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: *Sentralvarme*
 (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.) *nr. 2 og 4. Fyrrom i*
nr. 4. 3 stk. forskr. messige søppelredkast. Entrer ventilert
under dør til bad. Bad og kjøkken får avtrekk over tak.

§§ 104, 105, 106
 og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Etasjeh. 240 cm i lyset.

Alle rom forskr. messig belykt i forhold til golvflate.

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Maskinvesker i kjeller.

Kjellerbu, ca 3 m² pr. leil.

"Loftbu" i 5. etasje, ca 2 m² pr. leil.

§ 109.

Klosetter:

1. w.c. pr. leil.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger: *{ Rommet i kjelleretasje i nr. 2,*
merket "disponibelt" på tegn. vil
hvis Bygn.rådet tillater det bli inn-
redet som "Vaktmesterleilighet" av samme type som leil. "H"
i etasjene. Golvet i alle rom vil kunne ligge over terrenget og lys-
forholdene blir gode. Under samme forutsetning vil tilsvarende
rom i nr. 4 innredet til samlings- og hobbyrom.

Gjeldende servitutter:

Kr. sand S den 26. juni 1959

K.O.B.B.

MATZOW OG FJERMEROS
ARKITEKTER M. N. A. L.

Gunnar Fjermos

byggherre.

anmelder.

Adresse: Dronningens gt. 4 Adresse: Kristian 4. gte. 9

Vil leri mudd sine

ansvarhavende.

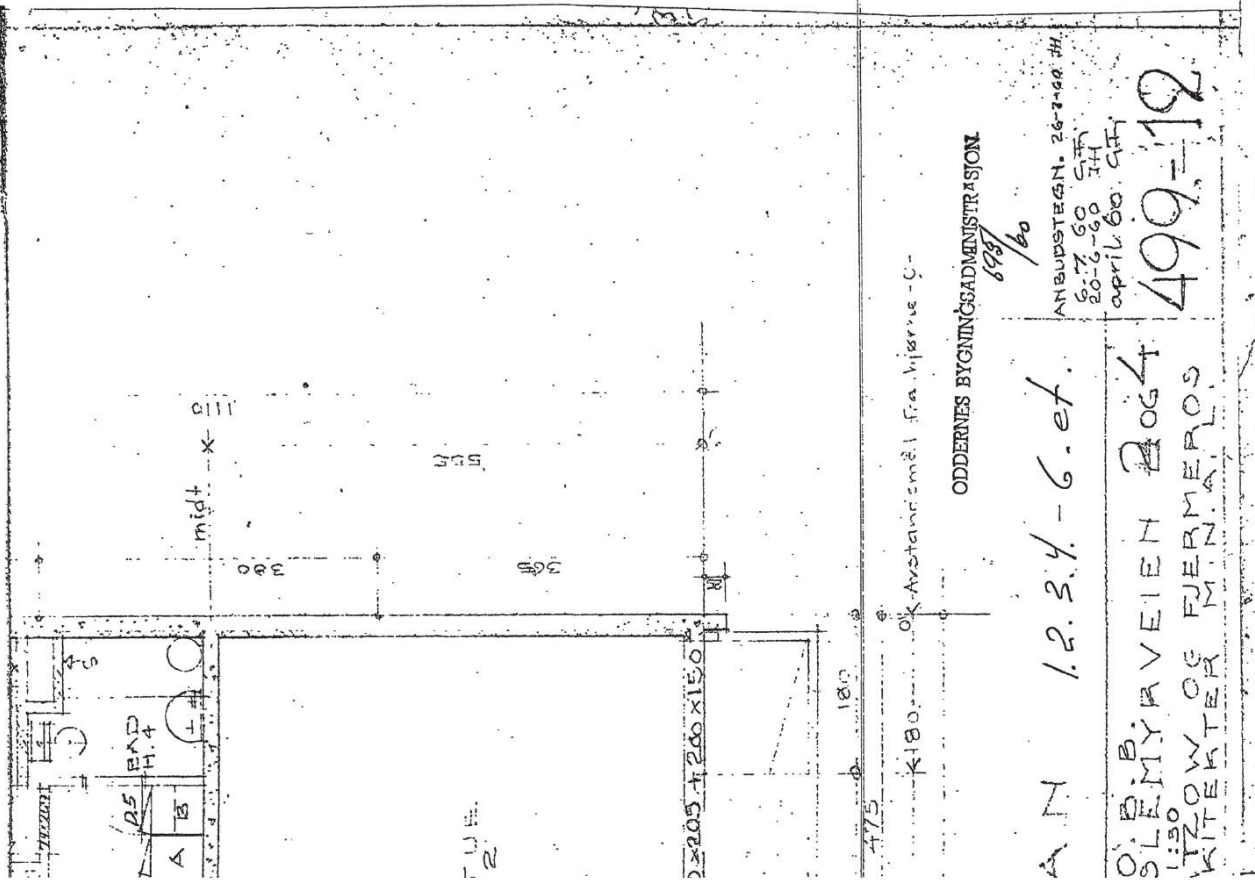
Adresse: _____

Harvarende anmeldelse av 26. juni 1959 fra ark. Fjermos for K.O. B.B. ble behandlet på møte i Bygningerådets ses. 30/10. 1959, og det ble gjort følgende vedtak:

Behandlingen av denne sak er blitt forslått av bygningerådet ikke å ta i betraktning sakens forutsettelse av arbeid på livs-Byrvegen over innkommet og forelagt bygningerådet.

Bygningerådet har i utvillk vedtatt prosjektet, og under forutsetning vil vedtatte utvillk i tillegg bygget i 7 etasjer, finner bygningerådet ikke å være godkjent at bygget oppføres i 7 fulle bolig-etasjer, alle vedtatte for utvillk åpner adgang til dersom det er absolutt nødvendigt av økonomiske grunner.

Ferdig setter bygningerådet følgende betingelser for oppføring av bygget: utvillk det utvillk utvillk for utvillk, og utvillk utvillk



T.U.S.
2

K180. Ok. Arvstemsmedl. fra. hjererne - C-

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

6987
/60

AN 1.2.3.4 - 6. et.

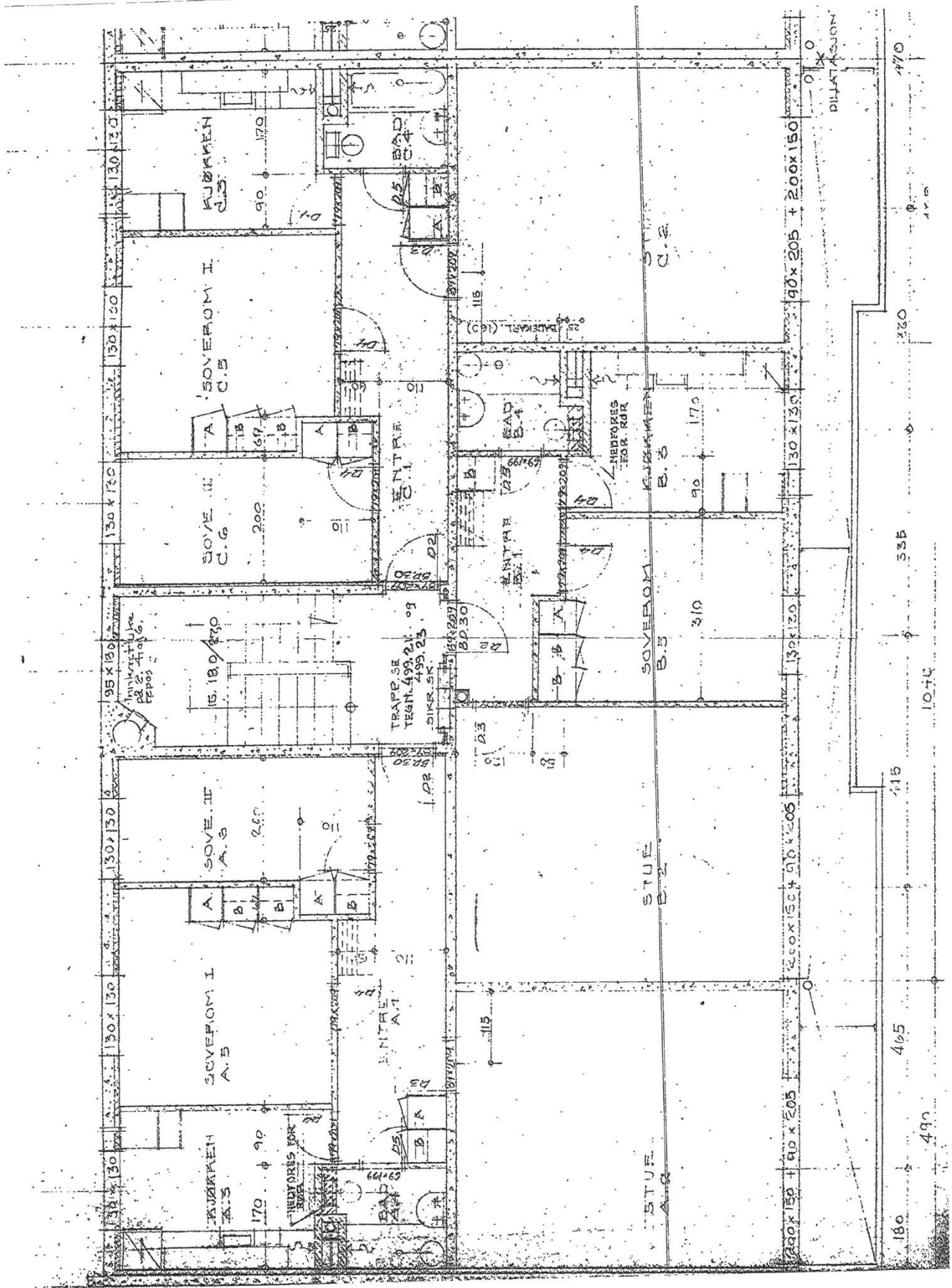
ANBUDESTEGN. 26-1-60. HH
20-2-60 SH
april 60. SH

O. B. MYRVEIEN 2064
L130
TIZOW OG FJERNEROS
KITEKTER MIN. A. P. L.

4999-192

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

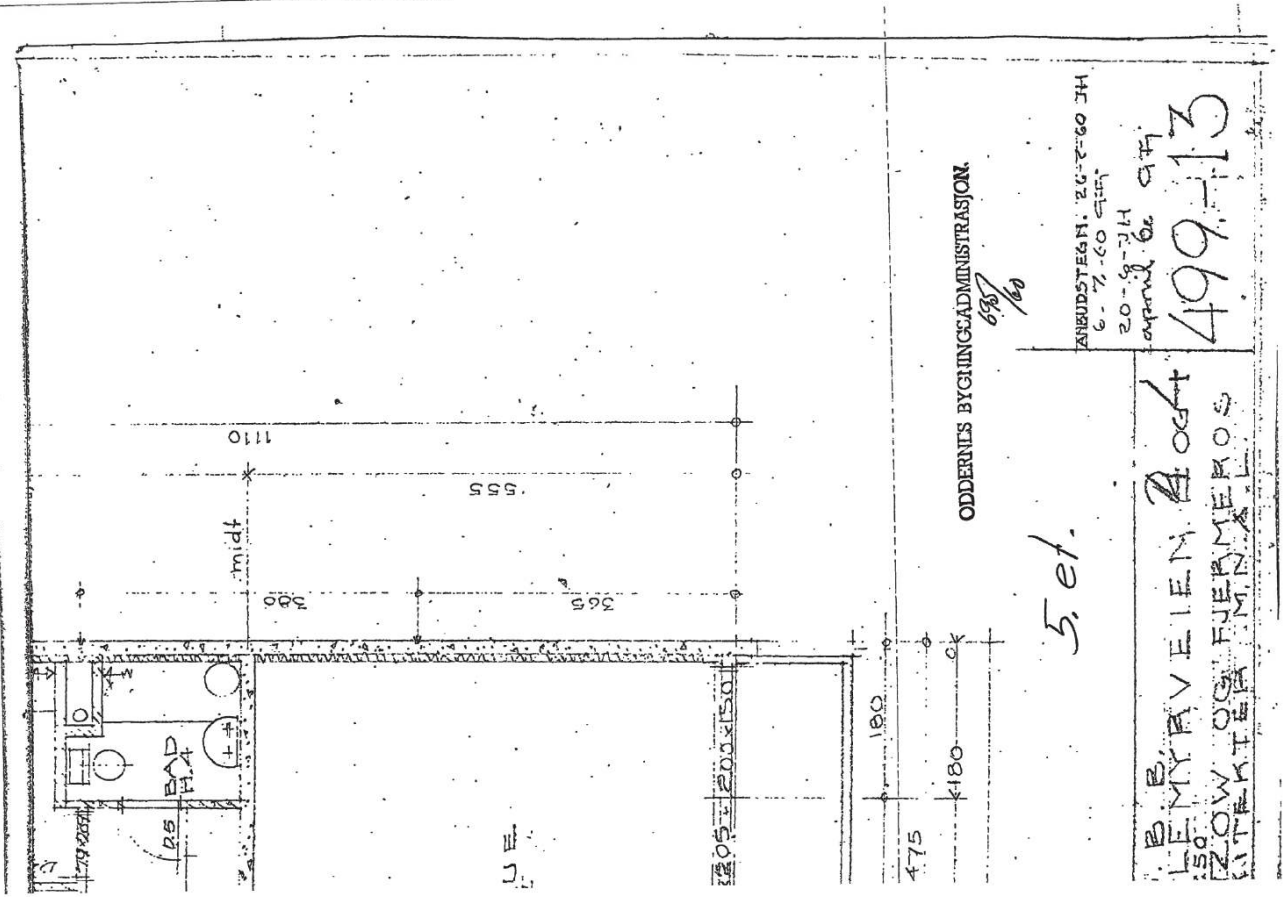




100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



180 490 405 115 335 320 470
10.15



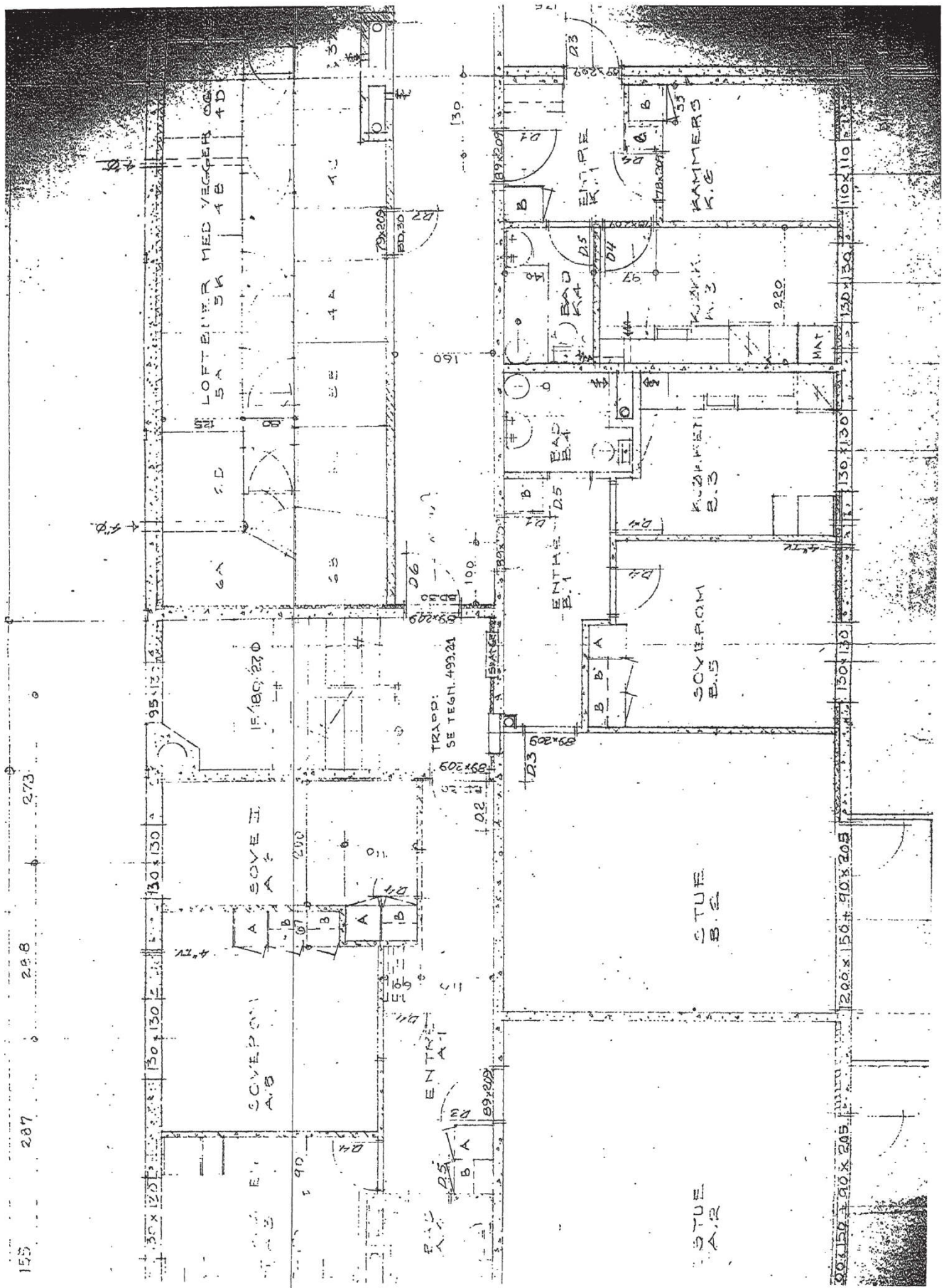
ODDERNIS BYGNINGSADMINISTRASJON

5. et.

ANRUDSTEGN. 26-7-60 JH
6-7-60 GTH
20-8-71 H
april 62 GTH

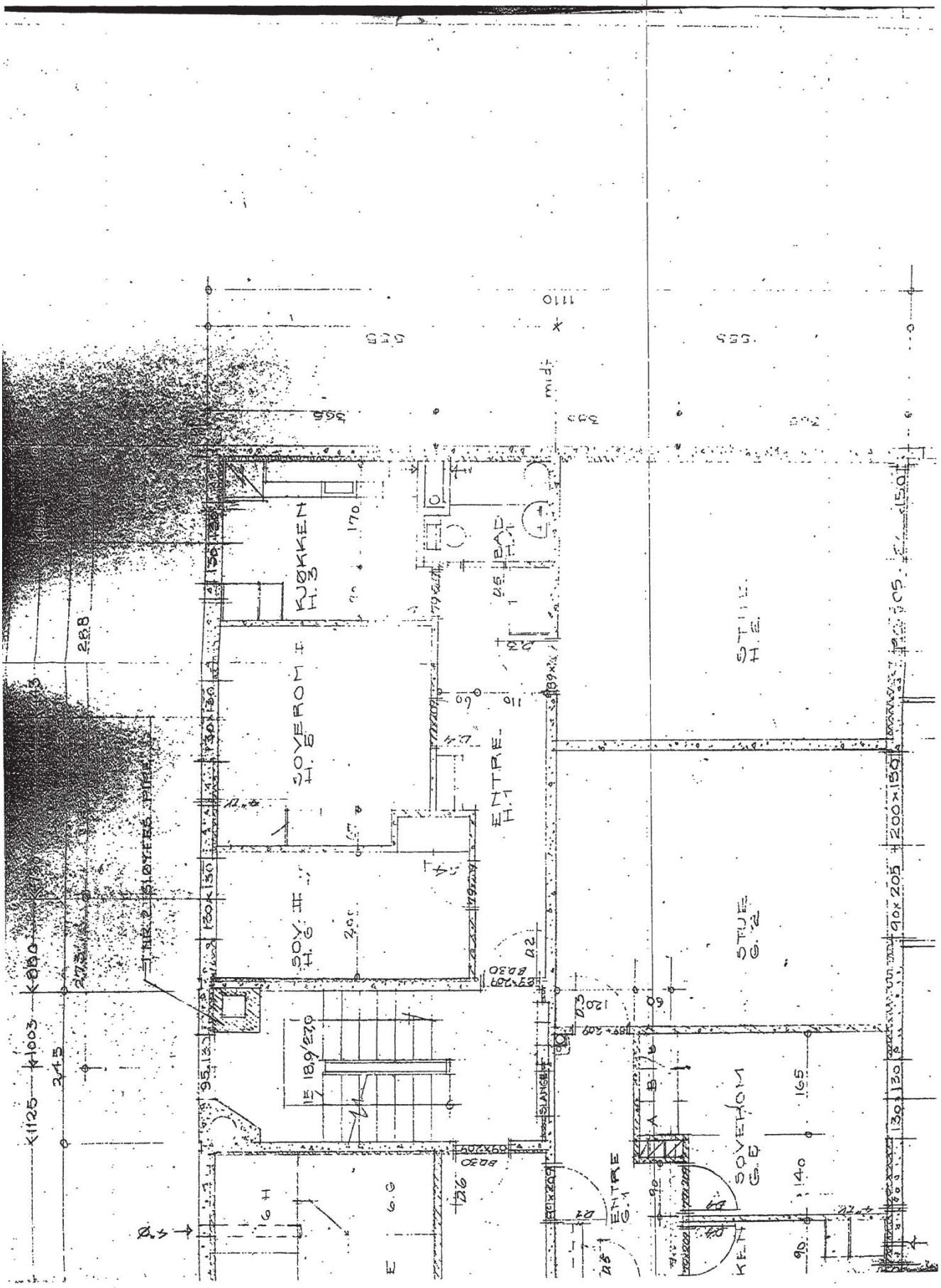
499-13

B. B. MYRVEIEN, BOKH
150
ZLOW OG FJERNEMOS
INTEKTA F.M. & L.

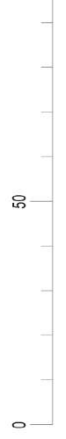


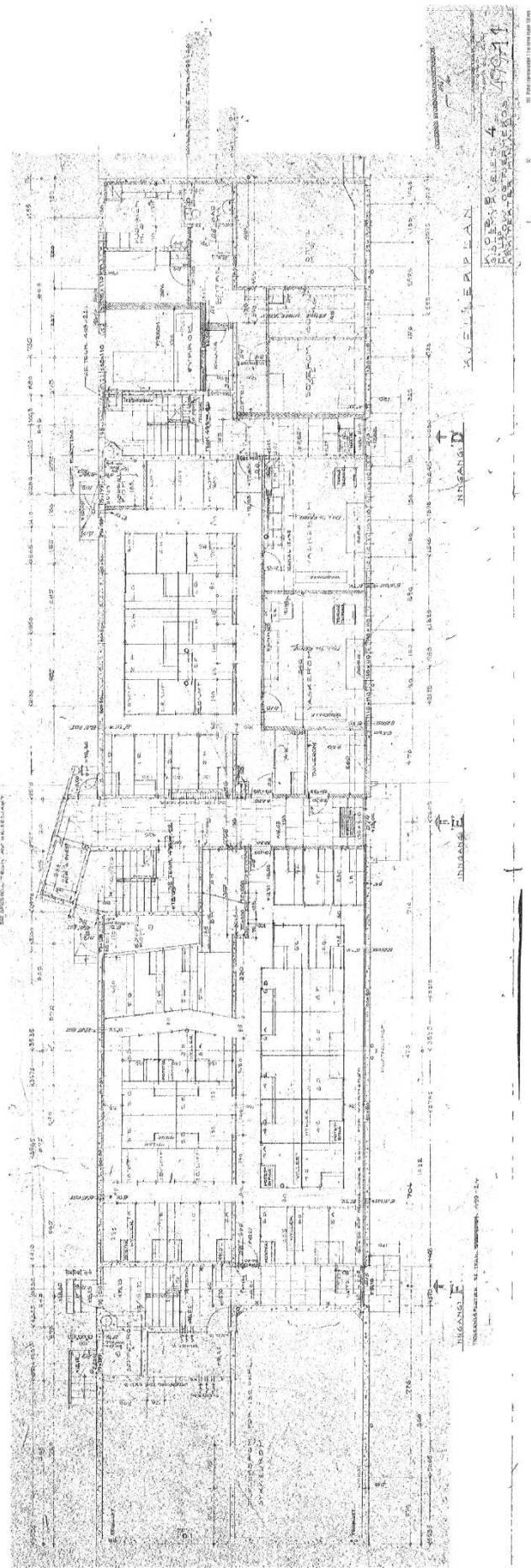
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

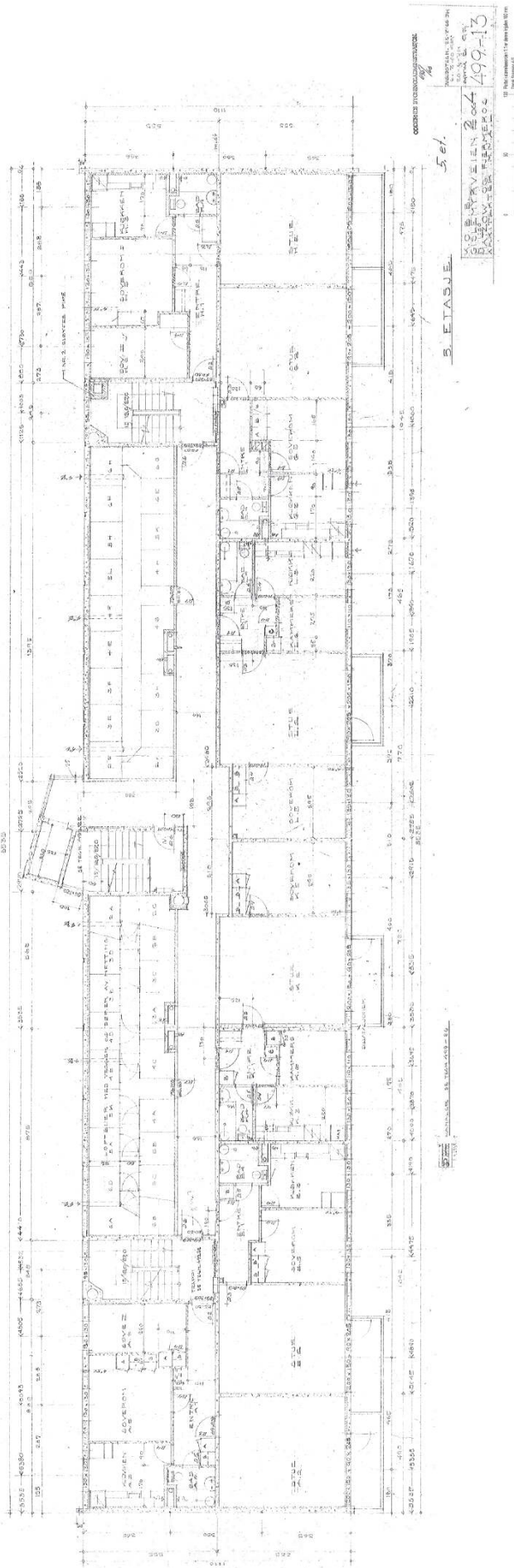




100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S







B. ETASJE

5. et.

KONSTRUKTIONEN 2 004 499-13
 1:50
 1:100
 1:200
 1:500
 1:1000



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 12.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 291

Adresse: Gislemyrveien 4A, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260187

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Gislemyrveien 4A - Nabolaget Gislemyr/Nedre Slettheia - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vågsbygd ringvei nedre Linje 12, 51, 52	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	22 min 1.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 0.8 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

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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

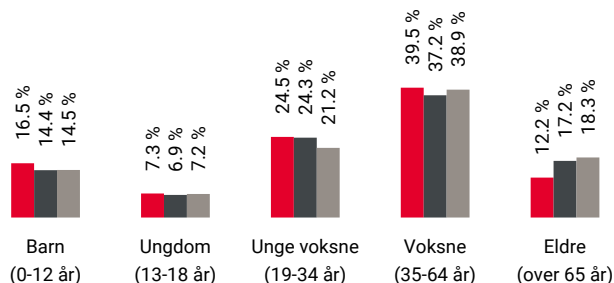
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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



Dagligvare

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





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 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

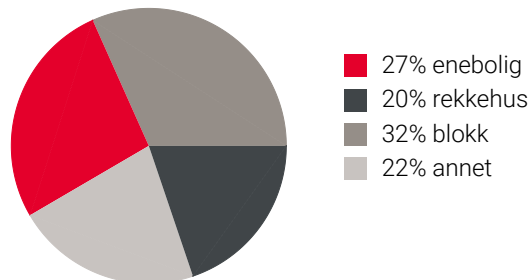
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Gislemyrveien balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Kjerrheia balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  SATS Vågsbygd 8 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 11 min 

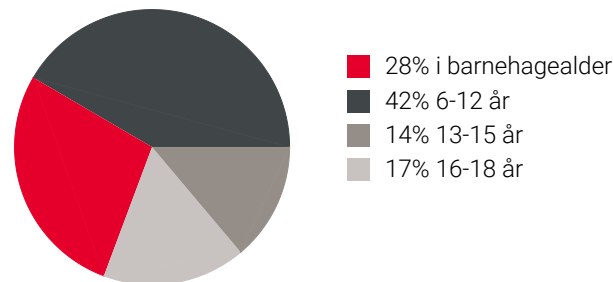
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 11 min 
-  Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

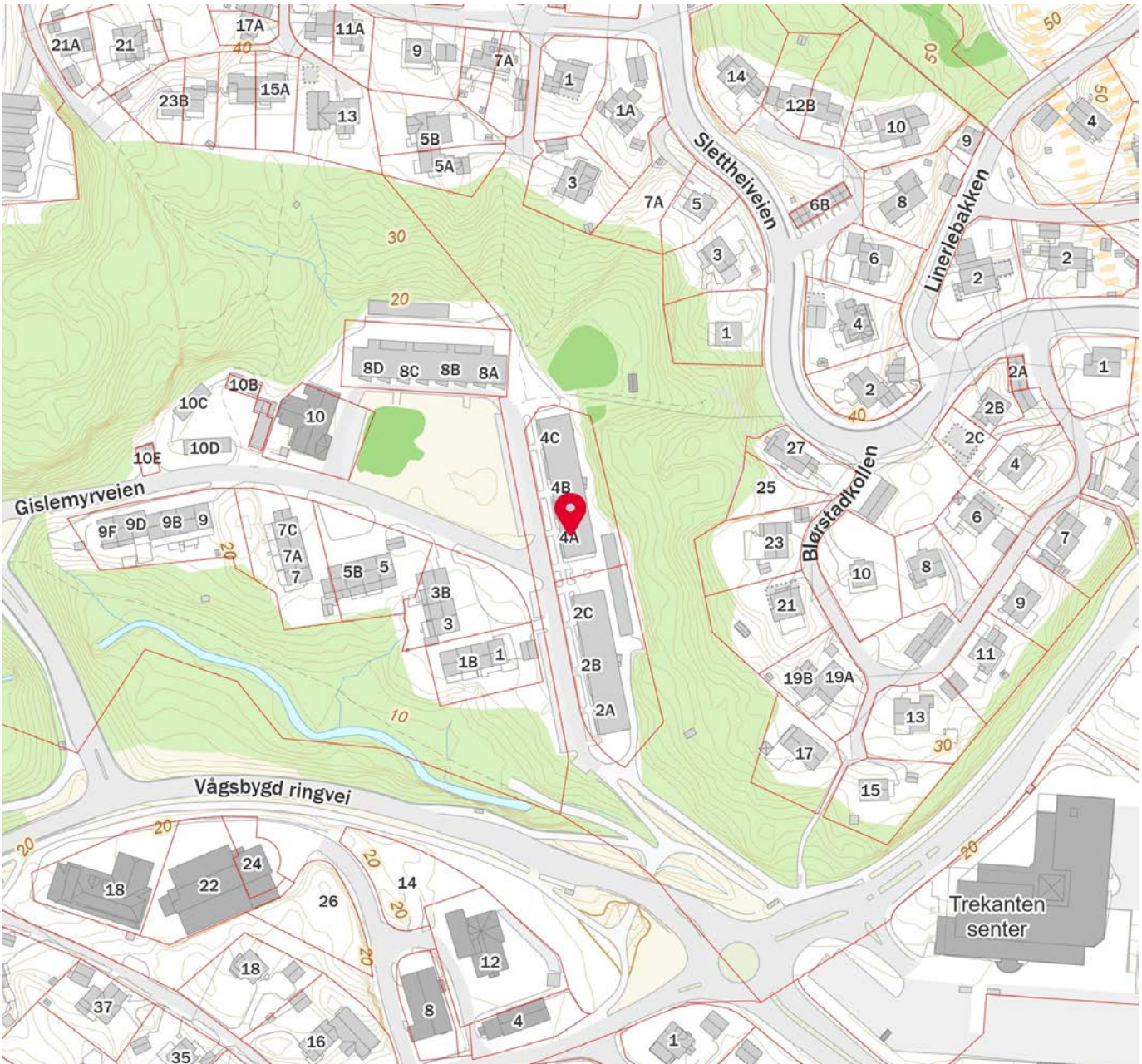


0% 45%

-  Gislemyr/Nedre Slettheia
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gislemyrveien 4A
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre