RUNDAMYRA 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Forretningsfører
Grunnkart
Vegstatuskart
Reguleringsplan
Innkalling GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Rundamyra 8, 5305 FLORVÅG
ASKØY kommune
gnr. 6, bnr. 796

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 04.09.2024 **Rapportdato:** 29.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21675-1256 **Referansenummer:** AD8125

Autorisert foretak: Abelsen Takst & Tilstand AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Abelsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Abelsen Takst & Tilstand AS

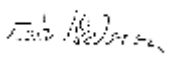
Abelsen Takst & Tilstand ble stiftet i 2023.
Erik Abelsen er daglig leder og tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan Abelsen Takst & Tilstand tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
post@abelsentakst.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Abelsen Takst & Tilstand AS
Mjeldheimsmyra 10
5261 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus.
Innredet over 2. etasjer hvor 1.etasje er over 2 halvplan.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med banemembran.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Rominndeling:
1.Etasje
Halvplan 1, 41,3m2.
-Entre, 2,4m2
-Hall/m trapp, 10,1m2.
-Bod 1, 6,6m2.
-Bod 2, 5,3m2.
-Soverom 1, 9,3m2.
-Vaskerom, 4,2m2.
-Toalett, 1,6m2.

Halvplan 2, 42m2
-Stue/kjøkken, 42m2

2. Etasje, 41,3m2.
-Gang, 1,7m2.
-Bad, 4,2m2.
-Soverom 2, 13,7m2.
-Soverom 3, 13,7m2.
-Bod, 3,2m2.

Overflater:
Gulvene er bekledd med:
-Fliser, belegg, og laminat.

Veggene er bekledd med:
-Vegger har malt tapet.

Takene er bekledd med:
- Panel
Boligen har bjelkelag av tre, gulv mot grunn i 1.etasje er av betong.

Våtrom:

Bad
Badet er helfliset og har panel i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Toalett.
-Dusjhjørne.

Vaskerom
Vaskerommet har belegg på gulv og malte slette flater på vegg, taket har malt panel.
Varmekabler i gulv.
Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Toalettrom:
Toalettet har belegg på gulv og malte slette flater på vegg.
Taket har panel.
Det er toalett og servant på rommet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slette fronter
Det benkeplate av tre og laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på vaskerom.
- Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av kobber og rør i rør og avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom fra 2010.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

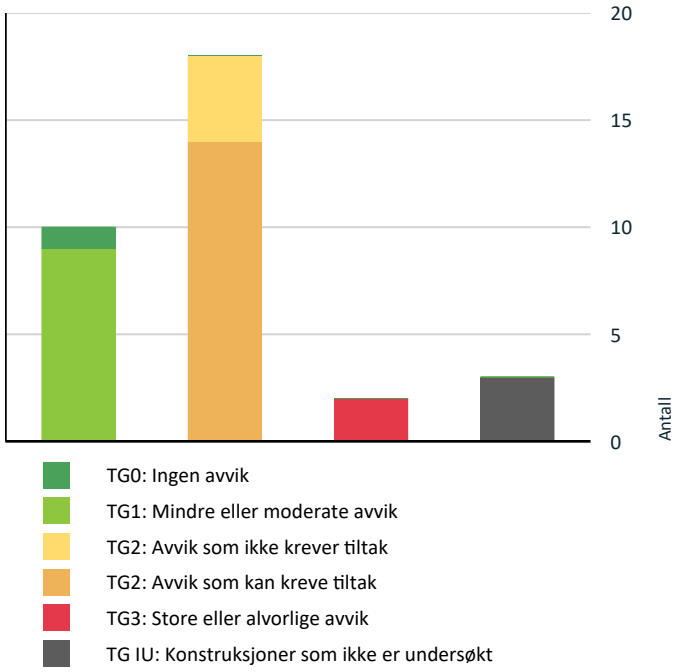
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Abelsen Takst & Tilstand AS
Mjeldheimsmyra 10
5261 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

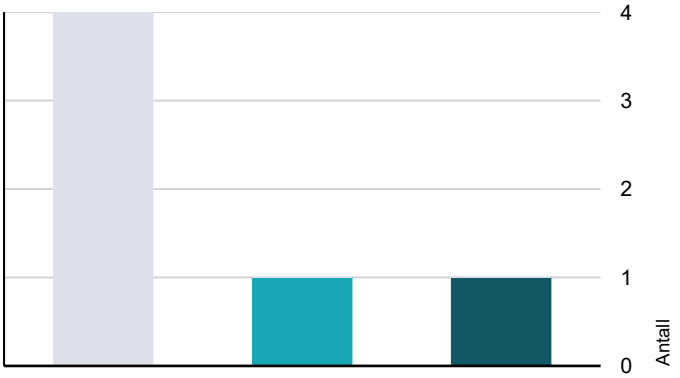
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Det gjørs oppmerksom på at det var mye oppbevaring på flere rom, noe som gjorde at enkelte undersøkelser ble begrenset, det kan derfor forventes at det kan forekomme andre avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkong-/terrassedør	Gå til side
Utvendig > Boddør	Gå til side
Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt utvendig.
Innvendig har boligen behov for modernisering/rehabilitering.

På grunn av mye oppbevaring i flere rom ble det begrenset kontroll av diverse overflater, det kan derfor ikke utelukkes flere avvik.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking. .
Alder er ukjent, ca 10 år i følge eier.

Taktekking er ikke 100% undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, øvrige beslag er av stål.
Det ble ikke registrert tegn til avvik ved befaring. TG basert på alder og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med stående kledning.

Kledning er av eldre type men fremstår godt vedlikeholdt. Lokale utskiftninger kan ikke utelukkes.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke registrert musebånd bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales og etablere musebånd. Øvrige kledning fremstår ok i henhold til alder, normalt vedlikehold og lokale utskiftninger kan forventes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiums profiler.

Vinduer er datert:
- 2013.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass med utvendige aluminiums profiler fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bulder i balkongdør på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig beslag på dør bør skiftes. Vann kan renne bak beslag.



TG 2 Boddør

Dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belag under dør er falt ned.
Selve dørbladet er fuktskadet og oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør skiftes.

Tilstandsrapport

TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør er oppsvulmet i selve dørbladet i nedre del.
Dør fremstår utett mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting kan ikke utelukkes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 41 m2.
Dekket er bekledd med terrassebord av tre.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedekke er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av terrasse må forventes.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er bekledd med:
-Fliser, belegg, og laminat.

Veggene er bekledd med:
-Vegger har malt tapet.

Takene er bekledd med:
- Panel

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår slitt og har en del bruks hakk og skader.
Det er registert ett stort hull i veggen på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Hull i vegg på soverommet må repareres. Pris estimat er for å reparere hull.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, gulv mot grunn i 1.etasje er av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På grunn av inventar var det ikke mulig og inspisere alle gulvoverflater. Det kan derfor ikke utelukkes flere avvik.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i rom under terreng, hull ble utført under trappen. Det ble ikke registrert tegn til unormale forhold. Vekt% ble målt til 9%, noe som anses som tørt.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har belegg på gulv og malte slette flater på vegg, taket har malt panel.
Varmekabler i gulv.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Vaskerommet er fra byggeår.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet er fra byggeår, med bakgrunn i forventet levetid på tettesjikt vurderes rommet til og ikke lengre tåle videre bruk.

Avvik:
-Membran har brukt opp forventet levetid.
-Sluk har brukt opp forventet levetid.
-Vinylbelegg går ikke under klemring.
-Eldre rørføringer.

Våtrommet må renoveres.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom, da relevant rom vender mot naboemhet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er helfliset og har panel i himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Toalett.
-Dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 2010.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Tilstandsrapport

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg, panel i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del støv i viften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør renses.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom, da rommet var fylt opp med oppbevaring ved befaring. Det var derfor ikke tilkomst.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slette fronter Det benkeplate av tre og laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Deler av kjøkkenet er av nyere type og fremstår i ok stand i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av kjøkkenet er av eldre type og har en del slitasje. Det er eldre røropplegg til kjøkkenet uten vannstoppesystem, plutselige avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og montere vannstoppesystem, eventuelt legge opp til rør i rør ved en renovering av boligen. Eldre del av kjøkken vil være naturlig og skifte ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksvifte er av eldre type, plutselige avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet har belegg på gulv og malte slette flater på vegg. Taket har panel.

Det er toalett og servant på rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Overflater er av eldre type, samt røropplegg, plutselige avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må forventes renovering av toalettet på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

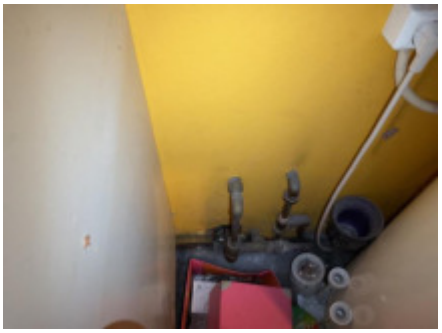
Vannrør av rør i rør og kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrør har ukjent alder, trolig fra byggeår på kobberrør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er brukt på kobberrør.

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

Eldre rør er trolig fra byggeår, nyere rør i forbindelse med renovering av badet.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vindu, elektrisk styrt vifte på bad.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom fra 2010.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i hall m/trapp.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 2 stk.
10 ampere 5 stk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på hva som er gjort med det elektriske anlegget.

Det anbefales og utføre en utvidet el kontroll på grunn av manglende informasjon og dokumentasjon.

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 Det er ukjent når det elektriske anlegget ble oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert eller hva som er blitt utført.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Bolingen er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder,

Tilstandsrapport

innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur, store deler av grunnmuren var gjenkledd og kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, videre undersøkelser anbefales ved en renovering av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

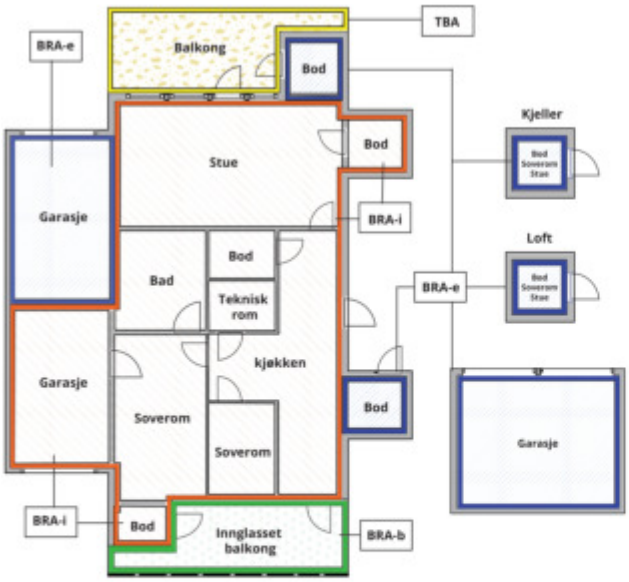
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83			83	
2. Etasje	41			41	41
SUM	**124**				**41**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Bod , Bod 2, Soverom , Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

1. Etasje
1.Etasje er over 2 halvplan, definert som halvplan 1 og halvplan 2.

Halvplan 1, 41,3m2.
-Entre, 2,4m2
-Hall/m trapp, 10,1m2.
-Bod 1, 6,6m2.
-Bod 2, 5,3m2.
-Soverom 1, 9,3m2.
-Vaskerom, 4,2m2.
-Toalett, 1,6m2.

Halvplan 2, 42m2
-Stue/kjøkken, 42m2

2. Etasje, 41,3m2.
-Gang, 1,7m2.
-Bad, 4,2m2.
-Soverom 2, 13,7m2.
-Soverom 3, 13,7m2.
-Bod, 3,2m2.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	15

Abelsen Takst & Tilstand AS
Mjeldheimsmyra 10
5261 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	796	0	0	11779.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rundamyra 8

Hjemmelshaver
Ekrene Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Abelsen Takst & Tilstand AS
Mjeldheimsmyra 10
5261 INDRE ARNA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Generell informasjon om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Boligen er kontrollert opp mot tidligere salg hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AD8125

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136240081

Selger 1 navn
Anette Vikingsen

Gateadresse
Rundamyra 8

Poststed	Postnr
Florvåg	5305

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ingunn Berle Vikingsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ingunn Berle Vikingsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Tilstandsraport Rundamyra 8.pdf

Document reference: 136240081

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136240081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Vikingsen	f381676eabc6343ae0260 a0e25a80886306e20fb	08.08.2025 20:55:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136240081

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

FORRETNINGSFØRER

Vikingsen, Ingunn Berle
Rundamyra 8, 5305 FLORVÅG

Vår ref.: 0087-D-31, Christian Jarland
Dato: 10.07.2025

Deres henvendelse av 10.07.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 31 i Ekrene Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Ekrene Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	954084426
Seksjons-/andelsnr.:	31
Seksjons-/andelseier:	Vikingsen, Ingunn Berle
Adresse:	Rundamyra 8, 5305 FLORVÅG

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003231855

Fellesutgifter:

Dugnad	200,00	Månedlig
Felleskostnader	6 850,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 050,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13811912
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,57%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	33 934,18
Total saldo lån:	2 239 658,00
Innfrielsesdato:	31.12.2035

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90437195373
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	208 793,17
Total saldo lån:	13 780 350,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043

Fellesgjeld pr. 10.07.2025: 242 727,35

Total fellesgjeld for Ekrene Borettslag pr. 10.07.2025: 16 020 008,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Morten Albrechtsen
Styrets e-post:	ekrene@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	245 188
Andel formue pr 31.12.2024	17 905

Bygning/eiendom

Byggeår	1977
Gårds-/bruksnr:	6/796

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Det er en parkering til hver enkelt enhet i garasjen. Det er også mulighet til elbil lading etter søknad til styret.

Dyrehold tillatt, men må søkes til styret.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

GRUNNKART

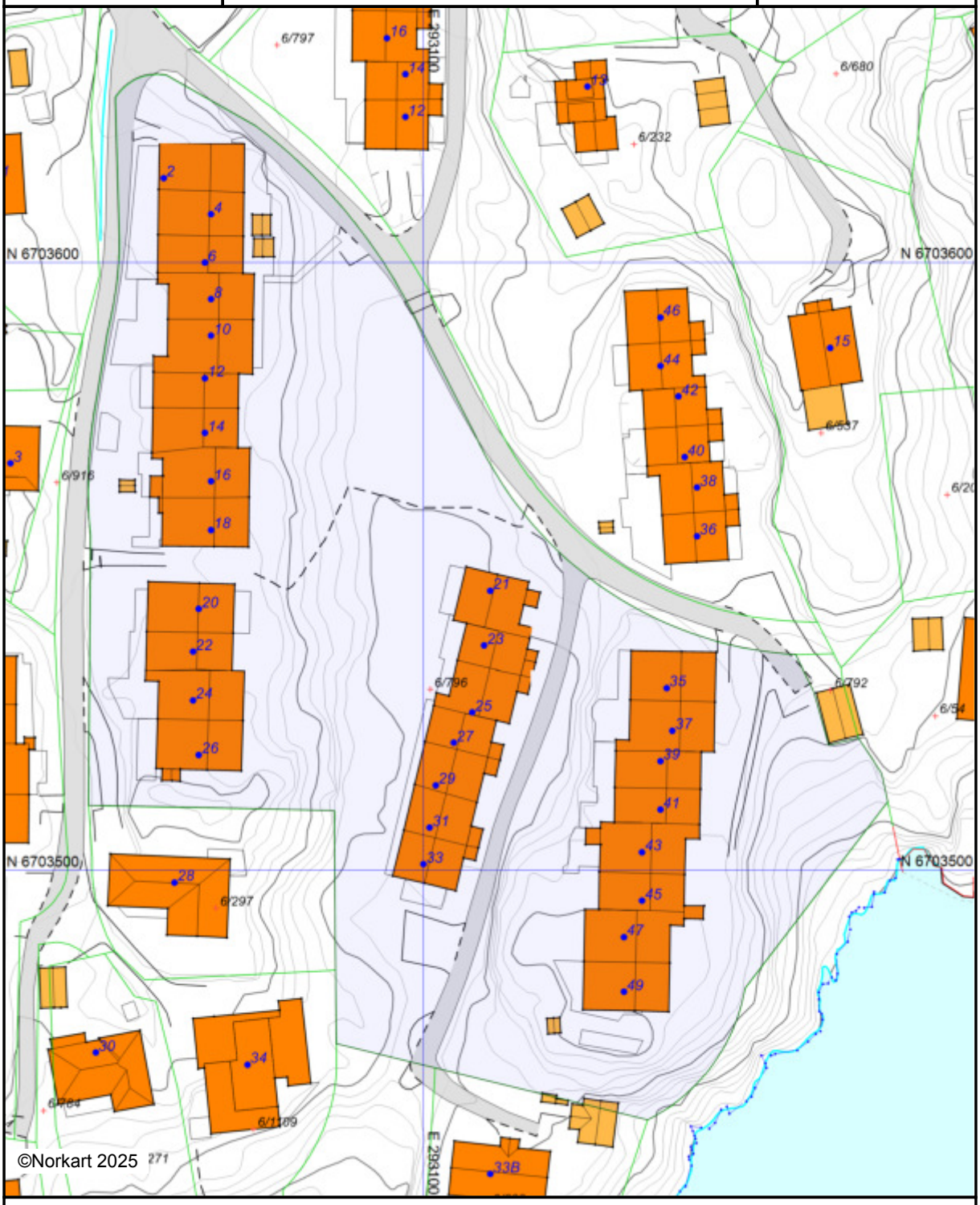
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/796
Adresse: Rundamyra 8
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

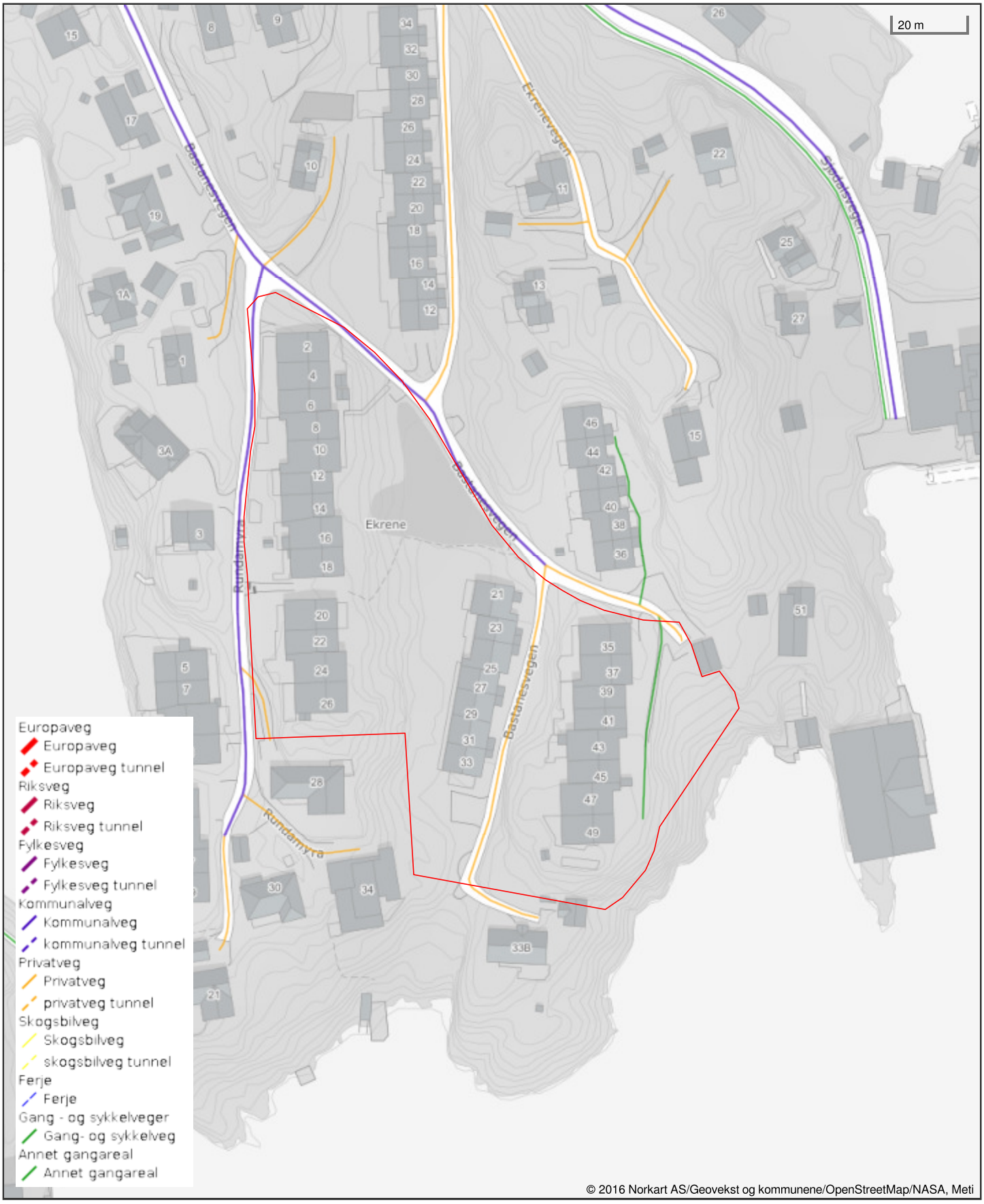
Tegnforklaring



VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 19.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 6/796//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

REGULERINGSPLAN

Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/796
Adresse: Rundamyra 8
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

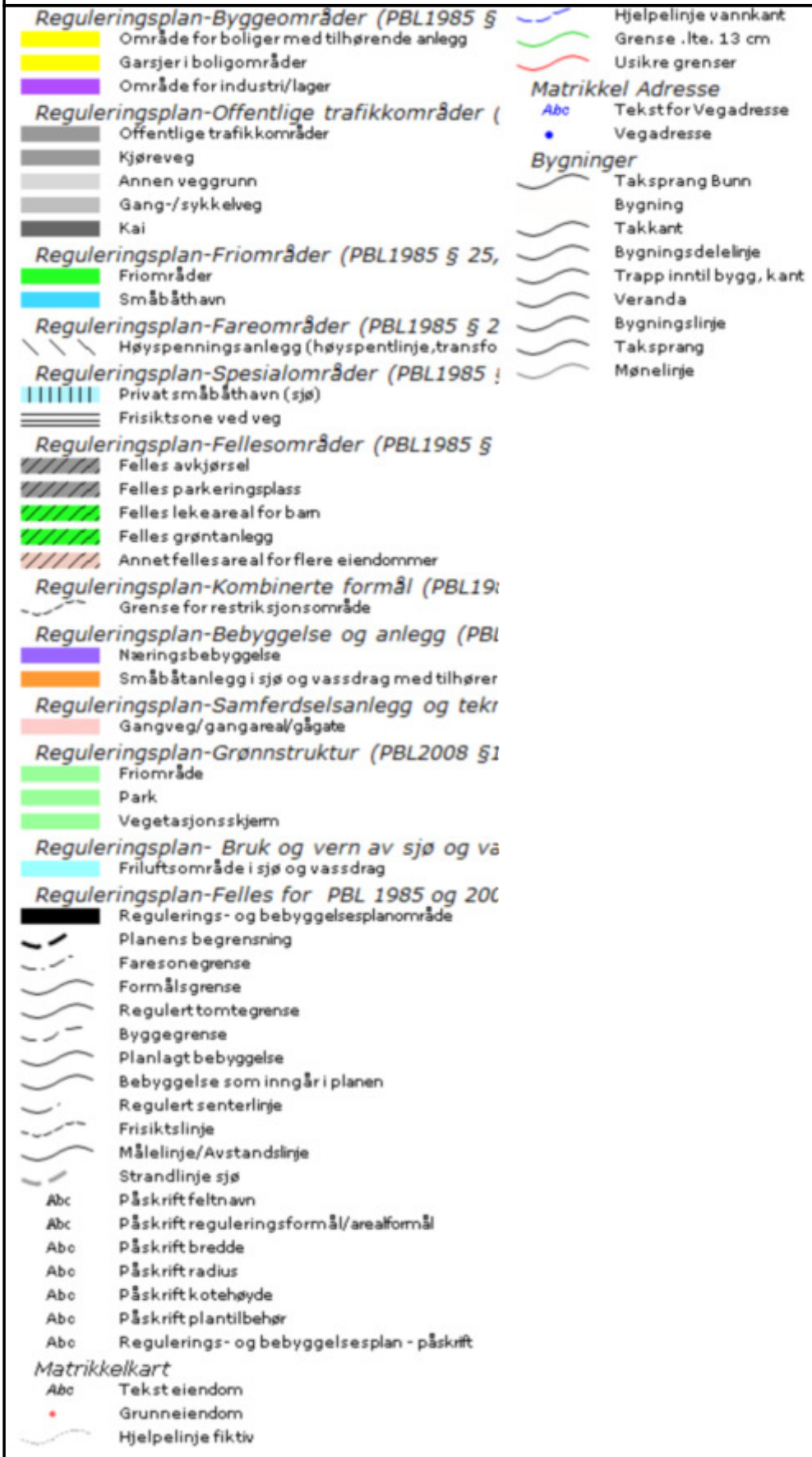
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	796	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rundamyra 8, 5305 FLORVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 780 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 8 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_12

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=11)
Navn	Ekrene / Moteidet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.04.1972
Delarealer	**Delareal** 1 084 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 8 136 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 497 m^2 **Formål** Garasje
	Delareal 1 080 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 255 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 523 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 205 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

BORETTSLAG

Dato: 23.april kl: 18:00
Sted: Florvåg barneskole SFO brakken

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Florvåg, 31.03.2025
Morten Albrechtsen
Ekrene borettslag
(Sign)

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I EKRENE BORETTSLAG

Styrets årsberetning 2024-2025

2. Styret og styrets arbeid

A – Sammensetning av styret

Fra generalforsamlingen 24. april 2024 har styret bestått av følgende personer:
Styreleder: Morten Albrechtsen, Nestleder: Monika Dingen, Styremedlemmer: Øystein Næss, Lisa Bendiksen, Anette Jetmundsen,
Vara: Linda Turid Steen
Dugnadsutvalget har hatt følgende sammensetning:
Fra 24. april 2024: Frank Jensen (F), Anne-Marie Helbo (F), Nina Namtvedt (B), Rolf Birkelid (E),
Åsmund Åstveit, Aud Lavik (D), Joachim Trolie (F)
Velferdsutvalget har hatt følgende sammensetning:
Fra 24. april 2024: Tonje Solsvik Grahl-Madsen og Hanne Christin Lindelid
Valgkomiteen har hatt denne sammensetningen:
Fra 24. april 2024: Tone Trana og Jens Olav Aksdal

B – Møtevirksomhet

Siden generalforsamlingen i 2024 er det avholdt 11 styremøter, og 72 saker vil ha blitt behandlet.
BOB har stått for forretningsførselen for Ekrene borettslag.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren.

C – Saker som har vært behandlet

- **Ladeplasser i garasjen:** Vi har nå 2 ledige ladeplasser. Styret har fått beskjed om at det er 0 nye elbiler på vei til borettslaget. Vi ber om at beboere som vurderer å anskaffe elbil, gir oss beskjed så snart som mulig, slik at vi kan planlegge for eventuell utvidelse av ladeinfrastrukturen. Vi takker for deres samarbeid og forståelse i denne saken. Merk at noen av dere som har faste parkeringsplasser, vil bli bedt om å bytte plass med andre beboere for å tilrettelegge for elbillader. Vi håper dette ikke medfører for store ulemper for dere.
- **Dårlige ytterdører og mangler:** Det er planlagt at dører vil byttes i 2025, men dette er avhengig av den økonomiske situasjonen. Det er kun dører som er ødelagt som vil bli skiftet. De som kan repareres, vil bli reparert.

- **Parkering:** Biler som står parkert der de ikke hører hjemme, er et av problemområdene styret har brukt mest tid på gjennom årene. Til tross for utallige oppfordringer, ser vi at enkelte velger å ignorere parkeringsbestemmelsene for borettslaget. Dette skaper stor frustrasjon for beboere, gjester og våre naboer. Styret er bekymret for at det skal skje en ulykke før vi forstår betydningen av å overholde parkeringsreglene. Styret ber derfor om at alle respekterer skilt med parkering forbudt og tar seg den ekstra tiden som trengs for å parkere lovlig i garasjen. Styret oppfordrer alle til å benytte sine plasser i garasjen, da garasjen er borettslagets hovedparkeringsplass. Vi har påpekt feilparkeringene overfor Askøy kommune, som har ansvaret for de kommunale veiene, og informert politiet. Tilhengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringen. Firmabiler bes parkert andre steder enn i laget.
- **Malerarbeid – ende- og saksevegger:** Maling av endevegger i Bastanesvegen 49, Bastanesvegen 39, Rundamyra 18 og Rundamyra 19 ble utført høsten 2024.
- **Altibox:** Husk at alle har 50 poeng som kan benyttes til å få flere kanaler eller programpakker som Netflix eller HBO Max. Innholdet velger du ved å logge deg på Bergen Fibers nettside, www.bergenfiber.no
- **Fotballbanen:** Målene er på plass, men lite aktivitet på banen gjør at det er nødvendig med vedlikehold som luking.
- **Skadedyr:** Styret minner om at vi har forsikring som dekker sølvkre. Det er derfor svært viktig at dere melder fra til styret dersom dere oppdager dette i deres enhet. Det er viktig at dere også melder fra til styret dersom dere har fått maur eller andre skadedyr i boligen. Vi har også fått beskjed om økt aktivitet med rotter. Det er svært viktig at dere ikke har ting stående ute som tiltrekker seg disse. Det er viktig at alle oppholdssteder for rotter blir tettet. Dette kan være mellomrom under boder og under presenninger ved oppbevaring av ved. Det er viktig at alle sjekker boligene sine og melder fra med én gang skade på bygning oppdages. Det er også viktig at det ikke blir matet fugler, da dette tiltrekker seg rotter og mus.
- **Miljøstasjon:** Ekrene borettslag har fått bosspyramide for matavfall og glass/metall. Denne fungerer nå etter utfordringer i desember. Matavfall tømmes hver tirsdag, og i sommerhalvåret vil denne bli vasket under hver tømming. Utfordringene med tømming av denne i desember skyldtes en datafeil hos BIR, som medførte at denne var falt ut av systemet.

- **Basketballbanen:** Styret har kontaktet Askøy kommune vedrørende basketballbanen. Vi har fått svar om at vi kan overta driften av denne. Styret har vurdert situasjonen og mener det er fornuftig at vi overtar denne, selv om det vil være noen kostnader forbundet med klargjøringen. Det vil også medføre at vi eventuelt må legge vedlikeholdet av denne på dugnadslisten til Ekrene borettslag. Styret vil la generalforsamlingen ta stilling til dette.

D – HMS-arbeid

- **HMS-runder:** Det er gjennomført HMS-runder i form av sjekkpunkter som er hentet fra borettslagets nye HMS-styringssystem, BEVAR-HMS. HMS-rundene vil omfatte lekeplass og garasjeanlegg. Funn fra disse rundene vil bli utbedret eller er i en plan for utbedring. Sjekklistene er meget detaljerte og ivaretar viktige punkter for sikkerheten.
- **Vedlikehold:** Styret har gått gjennom hele borettslaget og markert hus som må males. Vi har noen endevegger og saksevegger som vi må male i 2025. I tillegg er det en del hus som må males. Andelseierne har fått skriftlig beskjed om dette. Dersom andelseier ikke retter seg etter pålegg, vil styret bestille maling av huset. Estimert kostnad ved innleie av firma er kr 35 000.
- **EBL har serviceavtaler med:**
  - · Bratex på brannslukkere
  - · Simm AS for avfuktingsanlegget
  - · Portmann AS for garasjeporten
  - · HeFø på tømrerarbeider / vaktmestertjenester
  - · For elektrisk arbeid benyttes Service Elektrikeren, men serviceavtale reforhandles.
- Det elektriske anlegget har blitt gjennomgått av Service Elektrikeren AS, og vi har godkjent testrapport for el-anlegget i garasjen. Samsvarserklæringer er utstedt etter hver utført jobb. Service Elektrikeren AS har montert og har service på ladepunkter til elbil.

E – Lagets drift og økonomi

1 – Forretningsførsel og revisjon: Forretningsførselen for borettslaget er etter kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har i 2024 vært KPMG AS.

B – Borettslagets eiendom og forsikring: Borettslaget har i alt 66 boliger fordelt på 3 hustyper. Borettslagets eiendommer, boliger og fellesgarasje er i 2024/25 fullverdiforsikret i IF til en verdi på kr 3 168 400 per leilighet. Forsikringen gjelder bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bolig som eier selv har finansiert, og skader på glassruter og sanitærporselen som er i bruk i boligen. Forsikringen gjelder ikke innbo og løsøre, som må tegnes av den enkelte andelshaver. Det har blitt meldt inn to saker i 2024/25 om lekkasje/vanninntrenging som har blitt tatt hånd om. En av sakene er fremdeles aktiv. Det er grunn til å være oppmerksom på at utbedring av vannledninger kan vise seg å bli en kostnad EBL må ta hensyn til fremover. Det er viktig at beboerne melder inn aktuelle forsikringssaker til styret, slik at sakene kan behandles så hurtig som mulig. Styret, ved forsikringsansvarlig, følger opp disse sakene. Vi oppfordrer andelshavere til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, da dette kan være oppklarende når skaden er skjedd og man lurer på hvem som skal dekke kostnadene. Dersom borettslagets forsikring skal benyttes, må borettshaver straks ta kontakt med forsikringsansvarlig i styret, slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet. Se for øvrig avsnitt vedrørende forsikring og vedtekter på www.ekreneborettslag.no. Borettslaget var i 2024 medlem i Borettslagenes Sikringsfond. Fondet dekker tap av felleskostnader begrenset til 24 måneder. Egenandelen er på 20 % av lidt tap, minimum kr 6 000 per skadetilfelle. Maksimal tapsdekning er 15 % av fjorårets felleskostnader i borettslaget, minimum 4G.

F – Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. note i regnskapet): Ekrene Borettslag har en samlet gjeld til kredittinstitusjoner per 31.12.2024 på kr 16 258 424, fordelt slik:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**pr 31.12.2024**	**Rente**	**Fast/flyt**	**Struktur**	**Innfrielse**
Husbanken	2 346 309	4,646 %	Flytende	Serie	30.12.2035
Handelsbanken	13 912 115	5,64 %	Flytende	Annuitet	30.06.2043
	16 258 424				

G – Økonomi: Årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet viser et positivt driftsresultat på kr 1 516 209 og et resultat på kr 675 398. Styret mener at det over lang tid har vært gjennomført godt vedlikehold, og at dette må ses på som tilstrekkelig for å unngå verdiforringelse av bygningene. Økende rentenivå og prisstigninger medførte betydelig usikkerhet rundt borettslagets totale økonomi. I tillegg til tiltaket med husleieøkning ble derfor noe vedlikehold, i hovedsak utskifting av dører, ikke igangsatt i 2024. Styret anslår den virkelige verdien av bygningene til å være langt høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet, og at borettslaget derfor har god sikkerhet for gjelden. De samlede driftskostnadene i 2024 var på kr 3 536 041, mot budsjettert kr 4 009 000. Det positive avviket skyldes i hovedsak at det ble brukt mindre på vedlikehold enn budsjettert. De disponible midlene var per 31.12.2024 positive med kr 1 042 704, tilsvarende kr 15 800 per enhet. Likviditeten i borettslaget ved utgangen av året anses som tilfredsstillende. Borettslagets økonomi ble utover høsten 2024 negativt påvirket av den økonomiske utviklingen i Norge, med høyt rentenivå og prisstigninger. Den største effekten for borettslaget var økte rentekostnader og økte kommunale avgifter. Denne trenden fortsetter inn i 2025. Som følge av dette økte borettslaget husleien med 8,3 %, fra kr 6 000 til kr 6 500 per mnd., fra og med 1.1.2025. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

H – Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

Vårdugnaden i 2024 hadde godt fremmøte, og vi fikk ryddet godt opp i laget. Det har blitt utarbeidet planer som er fulgt opp på en glimrende måte fra utvalgets side. I 2024 ble det arrangert 8 fellesdugnader. Vårdugnaden og høstdugnaden samlet spesielt mange beboere. Takk til velferdsutvalget som bidro med god servering på vår største dugnad, vårdugnaden, og som var svært savnet på høstdugnaden, selv om det ble servert kaffe og muffins. Vi håper velferdsutvalget fortsetter med den gode jobben de gjør.
For å ivareta sikkerheten og i størst mulig grad redusere risikoen for brann, er det viktig å holde garasjen ryddig. Høytrykkspyler med diverse utstyr for rengjøring av takrenner, fasade, terrasse og nedløp til takrenner er det mulig å låne etter avtale med en i styret eller dugnadsutvalget. Høytrykkspyler er plassert i den låste boden i garasjen.
I 2024 ble det jobbet over 538 dugnadstimer, fordelt på 39 personer. Dette er en uvurderlig innsats som er nødvendig og settes stor pris på. I året som har gått, har det blitt jobbet mye med grøntområdene våre. Gjennom flere år har vi tatt nye steg når det gjelder å oppgradere uteområdet, og det ser riktig pent ut.

Det er gledelig at mange benytter seg av Facebook-siden, som er en kanal for å dele informasjon mellom beboere på Ekerene.. Facebook-siden har også skiftet navn til «Vi som bor på Ekrene», for å vise at dette ikke er en side som skal benyttes som en kanal inn mot styret.
BOB-appen er svært godt integrert mot styreportalen, og vi anbefaler derfor alle å benytte appen når dere henvender dere til styret. Den har kategorier som passer de fleste spørsmål, og gir styret en god oversikt over sakene. I tillegg til appen har vi e-post til styret på e-postadressen ekrene@mittbob.no.
Styret benytter BevarHMS som vedlikeholdssystem og har et felles elektronisk arkivsystem.
Informasjon fra styret til beboerne sendes i BOB-appen, på e-post, SMS og som brev i postkassen til hver andelseier.
Styret vil takke medlemmene i dugnads- og velferdsutvalget for flott innsats i året som har gått. Styret takker alle som har deltatt i dugnader.
Et velholdt og velstelt borettslag er svært viktig for å bevare våre felles verdier og skape trivsel. Det er solgt 1 enhet i 2025.

I – Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

- **Forutsetning om fortsatt drift:** Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Det har ikke inntruffet forhold som svekker grunnlaget for fortsatt drift av Ekrene borettslag.
- **Arbeidsmiljø:** Ekrene borettslag har ingen ansatte. Styret, dugnadsutvalget og velferdsutvalget samarbeider godt. Bomiljøet anses som godt. Det har ikke skjedd arbeidsulykker eller uhell i forbindelse med dugnadsarbeid.
- **Likestilling:** Styret (inkl. varamedlemmer) er sammensatt av 4 kvinner og 2 menn. Styret oppfordrer valgkomiteen til å ta hensyn til likestilling ved innstilling til valg av nye kandidater til styret og utvalgene.
- **Forurensning av det ytre miljø:** Ekrene borettslag forurenser ikke det ytre miljøet mer enn hva som er vanlig i et boligområde. Borettslaget har en forsvarlig ordning for henting av avfall via den kommunale renovasjonsordningen. Borettslaget benytter kildesortering for papir, plast og spesialavfall.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ekrene Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekrene Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ICHMM-N9OZH-JNJMN-DJJF0-L0ZW8-EJ8SV

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ICHMM-N9OZH-JNJMN-DJJF0-L0ZW8-EJ8SV

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-02 13:59:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ICHMM-N9OZH-JNJMN-DJJF0-L0ZW8-EJ8SV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Ekrene Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Ekrene Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 051 400	4 642 300	5 036 000	5 436 500
Andre inntekter	3	850	5 950	0	0
Sum inntekter		**5 052 250**	**4 648 250**	**5 036 000**	**5 436 500**
Driftskostnader					
Dugnad		101 550	82 700	110 000	110 000
Styrehonorar	4, 5	125 000	128 000	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	4	25 204	22 814	25 000	25 000
Avskrivninger	6	64 760	63 977	65 000	65 000
Felles strøm og varme		168 964	161 873	169 000	165 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 533 580	1 456 732	1 552 000	1 680 000
Andre driftskostnader	7	808 518	804 537	894 000	819 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	17 440	15 799	43 000	43 000
Vedlikehold	9	252 923	69 883	575 000	590 000
Forretningsførsel		144 929	147 355	146 000	156 000
Revisjonshonorar		13 875	13 000	13 000	14 500
Andre konsulenthonorarer		0	0	15 000	15 000
Kontingent		22 600	19 500	20 000	20 000
Forsikring		251 652	234 973	252 000	315 000
Sikringsfond		5 046	4 608	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**3 536 041**	**3 225 751**	**4 009 000**	**4 147 500**
Driftsresultat		**1 516 209**	**1 422 499**	**1 027 000**	**1 289 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		68 899	51 764	2 000	2 000
Andre renteinntekter		2 203	1 885	0	0
Sum finansinntekter		**71 102**	**53 648**	**2 000**	**2 000**
Rentekostnader lån		911 913	759 224	886 000	887 500
Sum finanskostnader		**911 913**	**759 224**	**886 000**	**887 500**
Resultat av finansposter		**-840 811**	**-705 576**	**-884 000**	**-885 500**
Resultat		**675 398**	**716 924**	**143 000**	**403 500**
Til/fra udekket tap		675 398	716 924	0	0
Sum disponeringer		675 398	716 924	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ekrene Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	14 003 615	14 003 615
Tomt	10, 11	1 908 383	1 908 383
Andre driftsmidler	6	131 889	196 648
Sum varige driftsmidler		**16 043 887**	**16 108 646**
Sum anleggsmidler		**16 043 887**	**16 108 646**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		323 865	260 116
Andre fordringer		43 460	0
Sum fordringer		**367 325**	**260 116**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 212 117	1 137 433
Skattetrekk		17 742	12 663
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 229 859**	**1 150 096**
Sum omløpsmidler		**1 597 184**	**1 410 212**
SUM EIENDELER		**17 641 071**	**17 518 858**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ekrene Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		**6 600**	**6 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 715 798	-4 391 196
Sum opptjent egenkapital		**-3 715 798**	**-4 391 196**
SUM EGENKAPITAL		**-3 709 198**	**-4 384 596**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	16 182 389	16 812 807
Borettsinnskudd	11	4 613 400	4 613 400
Sum langsiktig gjeld		**20 795 789**	**21 426 207**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		43 460	27 200
Leverandørgjeld		338 695	275 699
Skyldige off. myndigheter		42 946	35 054
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		125 000	125 000
Påløpne renter		4 229	4 295
Annen kortsiktig gjeld		150	10 000
Sum kortsiktig gjeld		**554 480**	**477 248**
SUM GJELD		**21 350 269**	**21 903 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 641 071**	**17 518 858**

Bergen,
Styret for Ekrene Borettslag

Morten Albrechtsen
Styrets leder

Monika Liseth Dingen
Nestleder

Lisa Bendiksen
Styremedlem

Øystein Næss
Styremedlem

Anette Jetmundsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	4 752 000	4 356 000	4 752 500	5 148 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	158 400	158 400	158 500	158 500
3825	Leieinntekter El-bil	141 000	127 900	125 000	130 000
Sum felleskostnader		**5 051 400**	**4 642 300**	**5 036 000**	**5 436 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	850	5 950	0	0
Sum andre inntekter		**850**	**5 950**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	125 000	125 000	125 000	125 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	3 000	0	0
Sum styrehonorar		**125 000**	**128 000**	**125 000**	**125 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeplass	Ladestasjon el-bil	Ladestasjon el-bil, 4 stk	Lekeapparat tunnel
Anskaffelseskost pr.01.01	230 000	163 803	51 750	24 276
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	230 000	163 803	51 750	24 276
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	230 000	163 803	51 750	24 276
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2016	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	6 stk Elbilladere (2020)	Lekeapparater 2022	6 stk Elbilladere (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	118 528	116 795	88 475
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	118 528	116 795	88 475
Årets av- og nedskr. pr.31.12	23 705	23 358	17 694
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	94 822	66 120	30 966
Bokført verdi pr.31.12	23 705	50 674	57 508
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	510	0	0	0
6300	Leiekostnader	423	606	500	500
6325	Renovasjon	216 863	210 112	210 000	150 000
6326	Snømåking og brøyting	1 067	0	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	12 632	11 597	7 500	12 500
6336	HMS	12 500	15 484	23 000	23 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	500	500
6362	Maskiner og utstyr	0	2 287	6 000	6 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	6 059	0	0	0
6370	Garasjer	0	56 768	12 000	12 000
6374	Ventilasjon	4 938	4 750	0	0
6375	TV/Internett	519 750	477 812	520 000	520 000
6390	Andre driftskostnader	300	300	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	11 850	7 031	28 000	28 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	20 000	0
6630	Egenandel ved skade	12 124	10 000	20 000	20 000
6632	Kostnader forsikringsskader	2 575	0	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	0	193	2 500	2 500
6845	Kopiering	300	0	0	0
6860	Kursutgifter	500	700	8 000	8 000
6900	Telefonutgifter	169	0	0	0
6940	Porto	299	330	0	0
7000	Drivstoff	0	498	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7770	Bankgebyr	320	480	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	3 464	5 590	25 000	25 000
7791	Ørediffferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**808 518**	**804 537**	**894 000**	**819 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	1 734	221	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	3 421	3 000	3 000
6510	Verktøy og redskap	2 565	3 107	12 000	12 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	25 000	25 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 585	5 506	500	500
6553	Abonnement og lisenser	5 488	3 544	2 500	2 500
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	1 068	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**17 440**	**15 799**	**43 000**	**43 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	133 544	30 689	400 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	6 441	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	77 564	0	50 000	65 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	21 400	25 781	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	12 000	12 000
6608	Vedlikehold garasjer	6 394	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	8 000	8 000
6614	Vedlikehold maling	6 230	6 357	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	1 350	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	5 937	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	1 118	80 000	80 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**252 923**	**69 883**	**575 000**	**590 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	14 003 615	1 908 382
Anskaffelseskost pr.31.12	14 003 615	1 908 382
Bokført verdi pr.31.12	14 003 615	1 908 382
Anskaffelsesår	1979	1979

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	20 795 789	21 426 207
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	15 911 998	15 911 998

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-3 715 798	-4 391 196

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2010	5 332 537	
Nedbetalt tidligere	2 772 926	
Nedbetalt i år	213 302	
Lånesaldo 31.12		2 346 309
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2036		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,64%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2013	18 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 246 804	
Nedbetalt i år	417 116	
Lånesaldo 31.12		13 836 080
Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2043		
Sum langsiktig gjeld		**16 182 389**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 711 359

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13811912	66	35 550	2 346 300
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437195373	66	209 638	13 836 108

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**932 964**	**932 976**
Periodens resultat	675 398	716 924
Årets avskrivninger	64 760	63 977
Årets investeringer	0	-88 475
Avdrag lån	-630 418	-692 438
Endring i disponible midler	**109 740**	**-12**
Disponible midler 31.12.	**1 042 704**	**932 964**

Dokumentet er elektronisk signert

0087 - Årsregns...

Name	Date
Jetmundsen, Anette	**2025-03-17**

Identification



Jetmundsen, Anette

Name	Date
Albrechtsen, Morten	**2025-03-17**

Identification



Albrechtsen, Morten

Name	Date
Næss, Øystein	**2025-03-17**

Identification



Næss, Øystein

Name	Date
Dingen, Monika Liseth	**2025-03-27**

Identification



Dingen, Monika Liseth

Name	Date
Bendiksen, Lisa	**2025-03-28**

Identification



Bendiksen, Lisa

SIGNICAT

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

4. Styrehonorar for 2025

Styret foreslår et samlet styrehonorar på **125 000 kr** for perioden fra årsmøtet 2024 til årsmøtet 2025. Honoraret er ment å fordeles på styrets 5 medlemmer pluss vara, etter en nøkkel styret selv fastsetter.

Styreverv krever betydelig innsats gjennom året, og et honorar anerkjenner tiden og ansvaret som følger med vervene. De boligselskaper som velger å gi et honorar, har engasjerte og ansvarsbevisste medlemmer i styret. Det er årsmøtet som fastsetter størrelsen på et eventuelt vederlag.

Kostnad per enhet: Med 66 enheter i laget, utgjør det foreslåtte honoraret en årlig kostnad per enhet på: 125 000 kr / 66 enheter = **ca. 1 894 kr per enhet**, og vesentlig under gjennomsnittet for borettslag av tilsvarende størrelse i Bergen (som er 2 703 kr).

Sammenligning med statistikk: Vi har sett på statistikk for styrehonorar i Bergen for 2024, levert av BOB (se vedlagt fil "NOTT Statistikk for styrehonorar Bergen 2024.pdf"). Vårt lag faller inn under kategorien med 51-75 andeler/seksjoner.

- **For Borettslag i Bergen (51-75 andeler):**
    - Gjennomsnittlig honorar per andel: **2 703 kr**
    - Laveste honorar per andel: **1 778 kr**
    - Høyeste honorar per andel: **3 579 kr**
- **For Sameier i Bergen (51-75 seksjoner):**
    - Gjennomsnittlig honorar per seksjon: **1 699 kr**
    - Laveste honorar per seksjon: **603 kr**
    - Høyeste honorar per seksjon: **3 509 kr**

Basert på statistikken anser styret det foreslåtte honoraret på 125 000 kr (ca. 1 894 kr per enhet) som et svært moderat nivå, spesielt sammenlignet med gjennomsnittet for borettslag i Bergen. Det reflekterer arbeidsmengden og ansvaret, samtidig som det holder kostnaden per enhet på et relativt lavt nivå sammenlignet med mange andre lag.

Styret ber årsmøtet vedta det foreslåtte honoraret for perioden 2024-2025.

Borettslag Bergen

Antall andeler per lag	1-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200	201-
Antall andeler	1 086	2 019	2 227	2 362	2 242	2 040	6 008
Antall lag	73	57	35	28	18	11	17
Gjennomsnitt per andel	kr 2 139	kr 2 414	kr 2 703	kr 2 723	kr 2 116	kr 1 799	kr 1 255
Høyeste	kr 5 233	kr 5 357	kr 3 579	kr 4 091	kr 3 221	kr 2 412	kr 1 755
Laveste	kr 667	kr 920	kr 1 778	kr 1 842	kr 1 391	kr 1 128	kr 888
Antall lag uten honorar	19	3	1	0	0	0	0
Standardavvik	1064,76	798,43	627,88	567,65	441,71	302,22	376,18

Sameier Bergen

Antall andeler per lag	1-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200
Antall andeler	1 888	3 696	1 689	960	542	171
Antall lag	111	99	28	11	5	1
Gjennomsnitt per andel	kr 1 817	kr 1 887	kr 1 699	kr 1 283	kr 1 652	kr 1 111
Høyeste	kr 5 053	kr 3 830	kr 3 509	kr 1 680	kr 2 747	kr 1 111
Laveste	kr 375	kr 375	kr 603	kr 523	kr 1 154	kr 1 111
Antall lag uten honorar	39	11	2	1	0	0
Standardavvik	973,68	722,74	840,84	848,37	643,14	0,00

Forutsetninger

Lag uten honorar er holdt utenfor ved beregning av gjennomsnitt da disse ville redusert statistikkens validitet.
For opplysningens skyld har vi informert om hvor mange lag som ikke har honorar innenfor de ulike gruppene.

Standardavviket forteller oss om kvaliteten på statistikken.
Dette tallet sier hvor stort avviket i utvalget er fra gjennomsnittet. Jo lavere dette tallet er, jo større kvalitet kan vi si gjennomsnittet har.

5. Innstilling valgkomite Ekrene borettslag

Det meldte seg ingen nye kandidater innen fristen 15. februar, dermed er valgkomiteens innstilling som følger:

Styreleder: Morten Albrecthsen for **perioden 2025-2027** (stiller til gjenvalg)
Styremedlem: Monika Lisbeth Dingen **for perioden 2025-2027** (stiller til gjenvalg)
Vara: Linda Turid Steen **for perioden 2025-2026** (stiller til gjenvalg)

Forslag andre oppgaver for perioden 2025-2026

Forslag for at dugnadsutvalget:

Åsmund Åstveit, Rolf Birkelid, Aud Lavik, Anne-Marie Helbo, Annlaug Aure, Berit Helene Thorsen

Valgkomite 2026:

Jens Olav Aksdal, Tone Adina Trana

Velferdsutvalget:

Tonje Solsvik Grahl-Madsen og Hanne Lindelid

Mvh
Jens Olav Aksdal og Tone Adina Trana

Forslag til vedtektsendringer

Her følger styrets forslag til vedtektsendringer som fremmes for generalforsamlingen. Endringer fra gjeldende vedtekter er markert med **uthevet skrift**.

1. Forslag om tillegg til § 4-2 Bruksoverlating

Det foreslås å tilføye et nytt punkt 6 i § 4-2:

Nytt punkt 6:
«(6) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av tildelt plass i garasjen til andre andelseiere i borettslaget.»

Begrunnelse:
Formålet med dette tillegget er at styret skal ha oversikt over hvem som disponerer hvilke plasser. Dette er viktig i tilfelle det skal foretas arbeid på plasser, eller for å sikre at bruken er i henhold til vedtektene for øvrig.

2. Forslag om endring i § 12-2 Bruk av garasjeanlegget og bestemmelser for parkering

Det foreslås å endre ordlyden i § 12-2, punkt 1.

Gjeldende tekst, punkt 1:
«1. Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. Det er tillatt å oppbevare ett sett med bildekk per garasjeplass.»

Forslag til ny tekst, punkt 1:
«1. Garasjen skal kun brukes til parkering av **registrerte** motorkjøretøyer. Det er tillatt å oppbevare ett sett med bildekk per garasjeplass.»

Begrunnelse:
Formålet med vedtektsendringen er å presisere at garasjeanlegget primært skal benyttes til parkering av kjøretøy som er i bruk og registrert. Uregistrerte kjøretøy, eller kjøretøy som ikke er i bruk, kan utgjøre en brannrisiko og oppta verdifull plass. Endringen skal bidra til likere regler for bruk av garasjeplassene og utnytte kapasiteten i garasjeanlegget bedre, noe som kan redusere presset på gjesteparkeringen.

3. Forslag om endring i § 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Det foreslås å endre ordlyden i § 2-4 for å klargjøre søknadsplikten.

Gjeldende tekst (implisitt):
«Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.»

Forslag til ny tekst for § 2-4:
«Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke **fra styret i forkant av at arbeidet utføres**. Dette gjelder også oppsetting **eller flytting** av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rørledninger og anlegg.»

Begrunnelse:
Formålet med vedtektsendringen er en tydeliggjøring av at andelseier har søknadsplikt til styret, og at godkjenning må foreligge før arbeider igangsettes, enten det gjelder endringer på bygningsmasse utvendig eller innvendig (som berører felles anlegg eller bærende konstruksjoner).

Original Vedtekt (Kolonne A)	Korrigert Vedtekt (Kolonne B)	Beskrivelse av Endring (Kolonne C)
Vedtekter for Ekrene borettslag org nr 954 084 426, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. februar 1976, endret på generalforsamling 11. april 1988, generalforsamling 14 april 2005, 28. mars 2006, 13.april 2011, 26. april 2012, 21. april 2016 og sist endret 10. juni 2020.	Vedtekter for Ekrene borettslag org nr 954 084 426, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. februar 1976, endret på generalforsamling 11. april 1988, generalforsamling 14. april 2005, 28. mars 2006, 13. april 2011, 26. april 2012, 21. april 2016 og sist endret 10. juni 2020.	Rettet datoformatering: '14 april' til '14. april', '13.april' til '13. april'.
1. Innledende bestemmelser	1. Innledende bestemmelser	-
1-1 Formål	1.1 Formål	Rettet formatering: '1-1' til '1.1'.
Ekrene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.	Ekrene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.	Endret 'lagets' til 'borettslagets'.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	Rettet formatering: '1-2' til '1.2'.
(1) Borettslaget ligger i Askøy kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.	-	-
(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.	-	-
2. Andeler og andelseiere	2. Andeler og andelseiere	-
2-1 Andeler og andelseiere	2.1 Andeler og andelseiere	Rettet formatering: '2-1' til '2.1'.
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.	-	-
(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).	(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).	Rettet formatering: Lagt til paragraftegn (§) og fjernet mellomrom i lovhenvisning.

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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.	(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.	-	-
2-2 Sameie i andel	2.2 Sameie i andel	Rettet formatering: '2-2' til '2.2'.
(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) 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.	Lagt til punktum etter 'jf'. Rettet formatering: '4-2' til '4.2'.
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	Rettet formatering: '2-3' til '2.3'.
(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 21 vedtektene.	(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det**,** og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.1 i vedtektene.	Satt inn komma før 'og'. Rettet formatering/referanse: 'punkt 21' til 'punkt 2.1 i'.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.	-	-
I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.	-	-
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.	-	-

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.	-	-
2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen	2.4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen	Rettet formatering: '2-4' til '2.4'.
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget.	Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslaget.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.	-	-
Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.	Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.	Lagt til punktum etter 'mv'.
3. Forkjøpsrett	3. Forkjøpsrett	-
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett	3.1 Hovedregel for forkjøpsrett	Rettet formatering: '3-1' til '3.1'.
(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) 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.	Satt inn komma. Rettet formatering: '3-2' til '3.2'. Lagt til punktum etter 'jf'.
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	Rettet formatering: '3-2' til '3.2'.
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.	Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
3-3 Nærmere om forkjøpsretten	3.3 Nærmere om forkjøpsretten	Rettet formatering: '3-3' til '3.3'.
(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.	(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg**,** utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.	Satt inn komma etter leddsetning.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier.	(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i borettslaget til en ny andelseier.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.	-	-
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.	-	-
4. Borett og bruksoverlating	4. Borett og bruksoverlating	-
4-1 Boretten	4.1 Boretten	Rettet formatering: '4-1' til '4.1'.
(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 og øvrige beboere.	-	-
(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.	-	-
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.	-	-
4-2 Bruksoverlating	4.2 Bruksoverlating	Rettet formatering: '4-2' til '4.2'.
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.	-	-
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:	-	-
andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett. opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.	andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.	Fjernet unødvendig punktum og linjeskift.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år	-	-
andelseieren er en juridisk person	-	-
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner	-	-

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen	-	-
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.	-	-
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.	Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.	Endret 'laget' til 'borettslaget' (to steder).
(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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.	(5) Fysisk andelseier plikter å holde borettslaget orientert om hvor vedkommende kan treffes.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.	Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
5. Vedlikehold	5. Vedlikehold	-
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	Rettet formatering: '5-1' til '5.1'.
(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.	(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.	Satt inn manglende komma etter 'vasker' i oppramsing.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.	Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv. som er plassert i boligen**,** må også vedlikeholdes av andelseier.	Rettet 'm.v' til 'mv.'. Satt inn komma etter innskutt setning.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.	Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert**,** gjelder ansvaret frem til hovedstamme.	Satt inn komma etter leddsetning.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.	-	-
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.	-	-
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.	(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.	Rettet 'mv' til 'mv.'. Endret 'vegg-, gulv og himlingsplater' til 'vegg-, gulv- og himlingsplater' for konsistens.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.	Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.	Fjernet unødvendig mellomrom før skråstrek.
(3) Andelseier plikter å gjennomføre maling av utvendige vegger og vinduer når styret gir pålegg om dette.	-	-
Plikten omfatter ikke endevegger og saksevegger. Dersom pålegg om maling ikke etterkommes innen fristen, kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet, og kreve kostnadene ved dette dekket av andelseier.	-	-
(4) 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 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.	Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.	Rettet skrivefeil/forkortelse 'o 1' til 'o.l.' (og lignende).
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll.	-	-
Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt.	Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt.	Rettet skrivefeil: 'inntregning' til 'inntrengning'.
Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.	-	-
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.	-	-
(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte.	-	-
Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.	Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf. også 2.4.	Rettet 'jfr' til 'jf.'. Rettet formatering: '2-4' til '2.4'.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.	-	-
(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.	(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og borettslaget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.	Endret 'laget' til 'borettslaget'. Fjernet unødvendig mellomrom før skråstrek.
(10) 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.	(10) 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.	Lagt til punktum etter 'jf'.

(11) Ansvar for vedlikehold av ekstra tilbygg/påbygg og endring av fasade, samt innsetting av nye vindusåpninger, dører og skorsteiner som opprinnelig ikke hører til i husene i borettslaget påhviler den enkelte andelseier.	-	-
Overholder ikke andelseier sine vedlikeholdsplikter på overnevnte vil styret sørge for nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.	Overholder ikke andelseier sine vedlikeholdsplikter på overnevnte**,** vil styret sørge for nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.	Satt inn komma etter leddsetning.
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	Rettet formatering: '5-2' til '5.2'.
(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.	Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.	Endret 'laget' til 'borettslaget' (to steder).
(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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.	(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.	Satt inn komma før 'med unntak av'.
Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.	Borettslagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.	Endret 'Lagets' til 'Borettslagets'.
(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.	-	-
6. Pålegg om salg og fravikelse	6. Pålegg om salg og fravikelse	-
6-1 Mislighold	6.1 Mislighold	Rettet formatering: '6-1' til '6.1'.
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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.	-	-
6-2 Pålegg om salg	6.2 Pålegg om salg	Rettet formatering: '6-2' til '6.2'.
(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.	(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.	Lagt til punktum etter 'jf'.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.	Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
6-3 Fravikelse	6.3 Fravikelse	Rettet formatering: '6-3' til '6.3'.
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.	-	-
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	7. Felleskostnader og pantesikkerhet	-
7-1 Felleskostnader	7.1 Felleskostnader	Rettet formatering: '7-1' til '7.1'.
(1) Felleskostnadene betales hver måned.	-	-
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.	-	-

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.	-	-
7-2 Borettslagets pantesikkerhet	7.2 Borettslagets pantesikkerhet	Rettet formatering: '7-2' til '7.2'.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.	For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
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. Styret og dets vedtak	-
8-1 Styret	8.1 Styret	Rettet formatering: '8-1' til '8.1'.
(1) Styret i borettslaget skal bestå av 5 faste medlemmer, inkludert styreleder, og ett varamedlem som tiltrer ved behov.	-	-
(2) Styreleder og to andre faste styremedlemmer velges for to år.	-	-
De resterende medlemmer og vara velges for ett år av gangen. Alle medlemmer kan gjenvelges.	-	-
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.	-	-
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.	-	-
8-2 Styrets oppgaver	8.2 Styrets oppgaver	Rettet formatering: '8-2' til '8.2'.
(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	8.3 Styrets vedtak	Rettet formatering: '8-3' til '8.3'.
(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,	1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
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,	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,	Lagt til punktum etter 'jf'.
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.	6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
8-4 Representasjon og fullmakt	8.4 Representasjon og fullmakt	Rettet formatering: '8-4' til '8.4'.
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.	Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
9. Generalforsamlingen	9. Generalforsamlingen	-
9-1 Myndighet	9.1 Myndighet	Rettet formatering: '9-1' til '9.1'.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.	-	-
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	9.2 Tidspunkt for generalforsamling	Rettet formatering: '9-2' til '9.2'.
(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	9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	Rettet formatering: '9-3' til '9.3'.
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.	-	-
Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.	-	-
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.	-	-
Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.	-	-
I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.	-	-
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.	-	-
Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.	-	-
Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).	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).	Rettet formatering: '9-3' til '9.3'.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	Rettet formatering: '9-4' til '9.4'.
Konstituering	-	-
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	9.5 Møteledelse og protokoll	Rettet formatering: '9-5' til '9.5'.
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.	Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen**,** med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.	Satt inn komma før 'med mindre'.
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.	-	-
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.	-	-
9-6 Stemmerett og fullmakt	9.6 Stemmerett og fullmakt	Rettet formatering: '9-6' til '9.6'.
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	9.7 Vedtak på generalforsamlingen	Rettet formatering: '9-7' til '9.7'.
(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.	(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.	Rettet formatering: '9-4' til '9.4'.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.	(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.	Satt inn komma etter 'her'.

Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.	Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer**,** skal regnes som valgt.	Endret 'og eller' til 'og/eller' for klarhet. Satt inn komma før relativsetning.
(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.	-	-
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	-
10-1 Inhabilitet	10.1 Inhabilitet	Rettet formatering: '10-1' til '10.1'.
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framt redende personlig eller økonomisk særinteresse.	(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.	Rettet skrivefeil: 'framt redende' til 'framtredende'.
(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.	(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 borettslaget.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.	-	-
10-2 Taushetsplikt	10.2 Taushetsplikt	Rettet formatering: '10-2' til '10.2'.
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.	Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.	-	-
10-3 Mindretallsvern	10.3 Mindretallsvern	Rettet formatering: '10-3' til '10.3'.
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.	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 borettslaget.	Endret 'laget' til 'borettslaget'.
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	-

11-1 Vedtektsendringer	11.1 Vedtektsendringer	Rettet formatering: '11-1' til '11.1'.
(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:	(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:	Lagt til punktum etter 'jf'.
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	11.2 Forholdet til borettslovene	Rettet formatering: '11-2' til '11.2'.
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.	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.	Satt inn komma etter leddsetning. Lagt til punktum etter 'nr'. Lagt til punktum etter 'jf'.
12. Dugnadsarbeid, parkering, husdyrhold	12. Dugnadsarbeid, parkering, husdyrhold	-
12-1 Dugnadsarbeid	12.1 Dugnadsarbeid	Rettet formatering: '12-1' til '12.1'.
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.	-	-
Slikt arbeid kan være:	-	-
a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.	-	-
b. Vedlikehold av de samme anlegg.	-	-
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.	-	-
Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8−8.	Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf. brl. § 8-8.	Lagt til punktum etter 'jf'. Lagt til punktum etter 'brl'. Fjernet '$' rundt paragrafnummer (PDF-artefakt).
Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.	-	-

Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet.	-	-
Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.	-	-
12 2 Bruk av garasjeanlegget og bestemmelser for parkering	12.2 Bruk av garasjeanlegget og bestemmelser for parkering	Rettet formatering: '12 2' til '12.2'.
a. Bruk av garasjen	-	-
1. Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer.	-	-
Det er tillatt å oppbevare ett sett med bildekk per garasjeplass.	-	-
2. Garasjen skal alltid holdes låst.	-	-
3. Barn har kun adgang til garasjen hvis de er i følge med voksne.	-	-
b. Parkering på området	-	-
1. Alle boliger er tildelt en plass i borettslagets garasjeanlegg.	-	-
All parkering av borettshavernes motorkjøretøyer skal foregå på tildelt plass i garasjen.	-	-
2. Styret kan endre tildelte plasser i garasjen.	-	-
3. Parkering av borettshavernes biler langs veiene, på gjesteparkeringsplassene eller på snuplassene, er ikke tillatt, unntatt nødkjøring, transport av uføre, eldre etc. og ved tungtransport.	3. Parkering av borettshavernes biler langs veiene, på gjesteparkeringsplassene eller på snuplassene, er ikke tillatt, unntatt nødkjøring, transport av uføre, eldre etc. og ved tungtransport.	La til punktum etter 'etc'.
4. I den grad det finnes ledige plasser på gjesteparkeringsplassene, skal borettshavernes gjester benytte disse.	-	-
Den enkelte borettshaver plikter å påse at dette blir fulgt.	-	-
c. Ladeplasser for elbiler	-	-
Noen av ladeplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og hybridbil.	-	-

De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene.	-	-
Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass.	-	-
Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.	-	-
Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.	-	-
De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket, investering og drift knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.	-	-
Ved kjøp av ny andel i borettslaget plikter ny andelseier å søke om plass tilrettelagt for lading på lik linje med eksisterende andelseiere.	-	-
Det pålegges den enkelte borettshaver og dennes husstandsmedlemmer en plikt til å følge bestemmelsene i punktene a og b over.	-	-
12 3 Husdyrhold	12.3 Husdyrhold	Rettet formatering: '12 3' til '12.3'.
Anskaffelse av hunder, katter eller andre husdyr i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke.	-	-
Ved søknad om godkjennelse av anskaffelse, plikter styret å innhente nabo (er)s reaksjon før eventuell godkjenning gis.	Ved søknad om godkjennelse av anskaffelse, plikter styret å innhente nabo(ers) reaksjon før eventuell godkjenning gis.	Fjernet mellomrom i 'nabo (er)s'.
Hunder skal registreres med navn, rase, alder og tid anskaffet.	-	-
Katter og andre husdyr som oppholder seg deler av døgnet ute uten tilsyn skal registreres med eventuelle navn og tidspunkt for anskaffelsen.	-	-

For hunder gjelder at båndtvang er påbudt og at lufting skal skje slik. at det ikke er til sjenanse. Dersom hunder etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.	For hunder gjelder at båndtvang er påbudt og at lufting skal skje slik at det ikke er til sjenanse. Dersom hunder etterlater seg ekskrementer på borettslagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.	Fjernet punktum og linjeskift i 'slik. at'. Endret 'lagets' til 'borettslagets'.
Dyreeiere plikter ellers å ta seg skikkelig av sitt dyr og kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skade forvoldt av dyret.	-	-
Dersom styret finner at sterke grunner taler for det, kan det forlanges at et bestemt dyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter.	-	-
Brudd på bestemmelser i denne paragraf vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.	-	-

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ekrene borettslag

Sted: Florvåg

Dato: 23.04.2025

Møtet ble åpnet av:	Morten Albrechtsen
Til stede fra styret:	Monika Dingen
	Anette Jetmundsen
	Linda Turid Steen
	Lisa Bendiksen
	Øystein Næss
Til stede fra BOB:	Ikke aktuell

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	_____23_____
+ Antall fullmakter:	_____3_____
= Antall stemmeberettigede:	_____26_____

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Morten Albrechtsen

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Monika Dingen

Vedtak: Vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Tove Iversen og Egir Larsen

Vedtak: Vedtatt

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024/2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 125 000

Vedtak: Kr 125 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

Dokumentet er elektronisk signert

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Morten Albrechtsen	2023-2025
Nestleder	Monika Dingen	2023-2025
Styremedlem	Anette Jetmundsen	2024-2026
Styremedlem	Øystein Næss	2024-2026
Styremedlem	Lisa Bendiksen	2024-2026
Vara	Linda Turid Steen	2024-2025

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Leder	Morten Albrechtsen	2025-2027
Nestleder	Monika Dingen	2025-2027
Styremedlem	Anette Jetmundsen	2024-2026
Styremedlem	Øystein Næss	2024-2026
Styremedlem	Lisa Bendiksen	2024-2026
Vara	Linda Turid Steen	2025-2026

Dokumentet er elektronisk signert

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Ang. vedtektsendringer:
Diskusjon og enighet rundt punktet om garasjeplassene:
Hver garasjeplass er kun beregnet for motorkjøretøy, og et sett med dekk. Styret skal informeres i forkant dersom en garasjeplass leies eller lånes ut. Kontaktinformasjon til den som skal disponere plassen må oppgies. Garasjeplassene er beregnet for andelseiere / beboere i Ekrene Borettslag.

- Vedtektsendring 1 enstemmig vedtatt ved ordlydsendring
  Forslag om tillegg til § 4-2 Bruksoverlating Det foreslås å tilføye et nytt punkt 6 i § 4-2: Nytt punkt 6: «(6) ~~Med styrets godkjenning kan~~Styret skal informeres om hvem som disponerer plass i garasjen, dersom andelseier overlater bruken av tildelt plass i garasjen til andre andelseiere i borettslaget.»
- Vedtektsendring 2 enstemmig vedtatt
- Vedtektsendring 3 enstemmig vedtatt
- Vedtektsendringer 4 språklige rettinger enstemmig vedtatt.

Kommentarer:

- Valgkomiteen må oppsøke andelseiere i laget for å finne kandidater til
  - Styret (styrets sammensetning 5 faste medlemmer og 1 vara)
  - Dugnadsutvalget (så mange som mulig)
  - Trivselskomiteen (så mange som mulig)
  - Oppgavebeskrivelse valgkomite blir sendt ut til valgkomiteen i god tid
- Oppfølging på anbefaling fra Bratex vedrørende brannsikring garasje
- Garasjen må ryddes og spyles / kostes innvendig i løpet av sommer 2025
- Grunnlag eiendomsskatt sendes ut til de som har meldt sin interesse for det, og andelseiere som ønsker kan kontakte styret og får denne tilsendt.
- Ønske om å kjøpe inn dører på tilbud slik at vi få de billigst mulig.

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

Morten Albrechtsen

Referent

Monika Dingen

Protokollunderskriver

Tove Iversen

Protokollunderskriver

Egir Larsen

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 23...

Name	Date
IVERSEN, TOVE KARIN	2025-05-05

Identification



IVERSEN, TOVE KARIN

Name	Date
Dingen, Monika Liseth	2025-05-09

Identification



Dingen, Monika Liseth

Name	Date
Albrechtsen, Morten	2025-05-09

Identification



Albrechtsen, Morten

Name	Date
Larsen, Egir	2025-05-05

Identification



Larsen, Egir

SIGNICAT

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

VEDTEKTER

Vedtekter

for Ekrene borettslag org nr 954 084 426, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. februar 1976, endret på generalforsamling 11. april 1988, generalforsamling 14 april 2005, 28. mars 2006, 13.april 2011, 26. april 2012, 21. april 2016 og sist endret 10. juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ekrene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Askøy kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseier plikter å gjennomføre maling av utvendige vegger og vinduer når styret gir pålegg om dette. Plikten omfatter ikke endevegger og saksevegger. Dersom pålegg om maling ikke etterkommes innen fristen, kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet, og kreve kostnadene ved dette dekket av andelseier.

(4) 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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) 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.

(11) Ansvar for vedlikehold av ekstra tilbygg/påbygg og endring av fasade, samt innsetting av nye vinduåpninger, dører og skorsteiner som opprinnelig ikke hører til i husene i borettslaget påhviler den enkelte andelseier. Overholder ikke andelseier sine vedlikeholdsplikter på overnevnte vil styret sørge for nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Styret i borettslaget skal bestå av 5 faste medlemmer, inkludert styreleder, og ett varamedlem som tiltrer ved behov.

(2) Styreleder og to andre faste styremedlemmer velges for to år. De resterende medlemmer og vara velges for ett år av gangen. Alle medlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husdyrhold

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret

pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Bruk av garasjeanlegget og bestemmelser for parkering

a. Bruk av garasjen

1. Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. ***Det er*** tillatt å oppbevare ett sett med bildekk per garasjeplass.
2. Garasjen skal alltid holdes låst.
3. Barn har kun adgang til garasjen hvis de er i følge med voksne.

b. Parkering på området

1. Alle boliger er tildelt en plass i borettslagets garasjeanlegg. All parkering av borettshavernes motorkjøretøyer skal foregå på tildelt plass i garasjen.
2. Styret kan endre tildelte plasser i garasjen.
3. Parkering av borettshavernes biler langs veiene, på gjesteparkeringsplassene eller på snuplassene, er ikke tillatt, unntatt nødkjøring, transport av uføre, eldre etc. og ved tungtransport.
4. I den grad det finnes ledige plasser på gjesteparkeringsplassene, skal borettshavernes gjester benytte disse. Den enkelte borettshaver plikter å påse at dette blir fulgt.

C. Ladeplasser for elbiler

Noen av ladeplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass.

Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.
De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket, investering og drift knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Ved kjøp av ny andel i borettslaget plikter ny andelseier å søke om plass tilrettelagt for lading på lik linje med eksisterende andelseiere.

Det pålegges den enkelte borettshaver og dennes husstandsmedlemmer en plikt til å følge bestemmelsene i punktene a og b over.

12 – 3 Husdyrhold

Anskaffelse av hunder, katter eller andre husdyr i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Ved søknad om godkjennelse av anskaffelse, plikter styret å innhente nabo(er)s reaksjon før eventuell godkjenning gis.

Hunder skal registreres med navn, rase, alder og tid anskaffet. Katter og andre husdyr som oppholder seg deler av døgnet ute uten tilsyn skal registreres med eventuelle navn og tidspunkt for anskaffelsen.

For hunder gjelder at båndtvang er påbudt og at lufting skal skje slik at det ikke er til sjenanse. Dersom hunder etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.

Dyreeiere plikter ellers å ta seg skikkelig av sitt dyr og kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skade forvoldt av dyret.

Dersom styret finner at sterke grunner taler for det, kan det forlanges at et bestemt dyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter.

Brudd på bestemmelser i denne paragraf vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rundamyra 8
Andelsnr. 31 Orgnr. 954084426 i Askøy kommune

Oppdragsnummer:
136-24-0081

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS
Saksbehandler: Glenn Sivertsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91
E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater

Notater