

SALGSOPPGAVE

FOR

andel i Måsøyveien Borettslag Org. nr. 952 643 797

Måsøyveien 6D

9602 HAMMERFEST

Gnr. 21 Bnr. 322

Leilighet/ Andelsnr.: 24

HAMMERFEST KOMMUNE




Advokatene Rønning og Kirkesæther AS
Hamnegata 15
Postboks 475, 9615 Hammerfest
Tlf.: 78 41 00 40
Faks: 78 41 00 41

Advokat Alf Kirkesæther
Tlf.: 78 41 00 42
Mobil: 915 10 906
E-post: alf@rkadvokat.no

Advokat Espen Rønning
Tlf.: 78 41 00 43
Mobil: 482 69 610
E-post: espen@rkadvokat.no

Advokat Mia Nissen
Tlf.: 78 41 00 44
Mobil: 48 04 47 08
E-post: mia@rkadvokat.no

Org.nr.: 994 237 322 E-post: anita@rkadvokat.no

MEMLEMMER  Advokatforeningen

Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Hammerfest tingrett den 09.10.2017. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Måsøyveien Borettslag. Saksøkt: Anne Karin Østensen

Beskrivelse

Adresse:	Måsøyveien 6D, 9602 Hammerfest
Registerbetegnelse:	Andel nr. 24 i Måsøyveien Borettslag, org.nr. 952 643 797 med tilhørende boret til leiligheten. Måsøyveien Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Nord.
Beliggenhet:	Leiligheten har flott beliggenhet i et populært, barnevennlig og veletablert rekkehusfelt på Fuglenes. Det er ca. 2,5 km. til sentrum. Nært til barnehage, barneskole, videregående skoler, svømme- og idrettshall, tannklinikk, sykehus, ridehall, butikker og annen forretningsvirksomhet. Flott tur/friluftsområde like ved. Gode bussforbindelser til sentrum og nært til holdeplass.
Areal:	P-rom/BRA.: 81 kvm/ 86 kvm Arealberegningen er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.
Innhold:	Underetasje: Trapperom, bod, og 2 soverom 1.etg.: Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, bod og utebod. 2.etg.: Trapperom og stue. 3.etg.: Kjøkken og 1 soverom.
Standard:	Innvendige gulv: Hovedsakelig parkettlaminat samt pvc-belegg. Deler av areal med ny parkettlaminat. Pvc-belegg på bad/wc/vaskerom med misfargede områder og utettheter rundt rørgjennomføring. Innvendige vegger: Hovedsakelig malt glassfiberstrie/ miljøtapet, malte veggplater samt tapet. Overflatene med jevnlig vedlikehold. Aquatile veggplater på bad/wc/vaskerom, ikke godkjent for våtsone og skader registrert. Innvendige tak/himlinger: Malte himlingsplater, med generell bruksslitasje over tid. Øvrig: Innvendige dører med furukarmer samt profilerte dørblander i fabrikkmalte utførelse. furukarmer. Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, baderomsinnredning og garderobeskap med laminerte skrog og fronter. Generell bruksslitasje. For eiendommens øvrige beskaffenhet, vises til vedlagte verdi- og lånetakst fra Mester Nord AS.

Adkomst: Leiligheten har god adkomst og ligger lett tilgjengelig fra offentlig vei.

Parkering/ Garasje: Parkering på avsatt felles utendørs parkering for beboere og gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det følger ikke med garasje til denne leiligheten. Øvrig informasjon om borettslagets garasjeanlegg, se pkt. 5-2 i borettslagets vedtekter, som følger vedlagt denne salgsoppgave.

Økonomi

Prisantydning: Kr 1 980 000,- + omkostninger

Andel fellesgjeld: Kr 20 033,- pr. 12.02.2018. Beløpet er opplyst av forretningsfører. Andel av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene.

Lånevilkår fellesgjeld: Måsøyveien Borettslag har et lån i Husbanken. Gjelden pr. 12.02.2018 utgjorde kr. 663 000,-, med følgende vilkår: Tilbakebetaling i to like store halvårlige serielånavdrag. Siste avdrag på lånet er 01.06.2024. Rentesats pr 12.02.18 er 2,87 % pa. Som sikkerhet for lånet har Husbanken pant i borettslagets eiendom gnr. 21 bnr. 322 i Hammerfest.

Omkostninger: Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysning av skjøte mv. som p.t. er:

1. Pliktig innmelding i boligbyggelaget, kr 600,-
2. Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr 430,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr 430,-

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: kr 1 460,-.

Eventuell forkjøpsberettiget som trer inn i høyeste bud, får i tillegg et gebyr på kr 7 062,- fra forretningsfører.

Totalt ved oppnådd prisantydning:

Kr 1 980 000,- + omkostninger kr 1 460,- = kr 1 981 460,-.

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting betaler kjøper dette.

Kjøper bærer i tillegg selv kostnadene ved eventuell tvungen fravikelse av eiendommen etter at kjøper er blitt eier. Dette betyr i korthet at dersom saksøkte og/eller leietaker ikke frivillig flytter ut av leiligheten og tømmer den for sine personlige eiendeler, kan kjøperen uten gebyr til domstolen begjære tvangsfullbyrdelse etter tvangsfullbyrdsesloven kap. 13.

Felleskostnader: Kr. 3 065- pr. mnd. som inkluderer betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, utvendig vedlikehold,

snøbrøyting, og avgifter til borettslagets forretningsfører og revisjon. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

- Offentlige avgifter: Inngår i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.
- Forretningsfører: Boligbyggelaget Nord.
- Ligningsverdi: Kr 424 786,- pr 2016 som primærbolig, og kr 1 359 316,- som sekundærbolig. Ligningsverdien er opplyst av ligningsmyndigheten.
- Medhjelpers vederlag: Betales av staten jfr. forskrift om tvangssalg ved medhjelper
- Borettslagets sikring: Måsøyveien borettslag har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag kapittel 5 avsnitt VII. Tilbyder til denne forsikringen er Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Varigheten av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslaget kan si opp avtalen innen 1.12 med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Teknisk

- Byggeår: År 1969
- Eierform: Andel i Radioveien borettslag
- Boligtype: Leilighet over 4 halv-plan
- Byggemåte: Leilighetsbygg i 2 etasjer som er oppført i trekonstruksjoner på ringmur i betong. Det er 4 leiligheter i hvert bygg. Leilighetene er på fire halv-plan og det er egen trappeinngang til hver av leilighetene. For øvrig opplysninger se verdi- og lånetakst fra Mester Nord AS som er vedlagt denne salgsoppgave.
- Ferdigattest: Ferdigattest skal være gitt av Hammerfest kommune i 1970, forsøkt innhentet, men finnes ikke i forretningsførers arkiver.
- Oppvarming: Oppvarming med elektriske panelovner. I tillegg er vedovn i 1.etg. Utstyret ikke testet.
- Dersom det er rom i leiligheten som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.
- Borettslagets eiendom: Gnr. 21 bnr. 322 i Hammerfest kommune

Tomtearealet er 10 749 kvm på festet tomt. Tomtearealstørrelsen gjelder for hele borettslaget. Grunneier er Hammerfest kommune.

Regulering: Regulert til boligformål.
Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt.

Eiendommens tilstand: Rekkehusbolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Andelsleiligheten fremstår med påkostninger utført i den senere tid med ny overflatebehandling for deler av arealene. Øvrige innvendige flater med normal bruksslitasje. Takstmann anfører at det på bad/wc/vaskerom er misfarging på belegg samt skade på platekledning på vegg. Aquatile plater på vegg er ikke godkjent for bruk i våtsone. Høye fuktverdier er målt i gjeldende områder. Leiligheten har flott utsikt mot Sørøysundet, og har 2 store flotte balkonger, en på hver side av bygget.

Se for øvrig vedlagt verdi- og lånetakst fra Mester Nord AS datert 12.02.18 for øvrige opplysninger om tilstand og byggemåte.

Styret i Måsøyveien Borettslag opplyser at det er lydt mellom leilighetene. Det er anbefalt termofotografering for vurdering av etterisolering. Eventuell etterisolering gjøres innenfra.

Øvrige kjøpsforhold

Takst: Verditakst kr 1 980 000,-, lånetakst 1 750 000,-.

Befaring er avholdt den 09.02.2018 av sertifisert takstmann Bjarne Hansen v/Mester Nord AS.

Forkjøpsrett: Intern forkjøpsrett for beboere i Måsøyveien Borettslag, dernest medlemmer av Boligbyggelaget Nord. Mer informasjon om forkjøpsrett står i vedtektene til borettslaget samt informasjonsskriv fra Boligbyggelaget Nord, som også er vedlagt i denne salgsoppgave.

Medhjelper vil kontakte Boligbyggelaget Nord for avklaring av forkjøpsrett etter at bud er akseptert. Det vil nødvendigvis gå noe tid før spørsmål om forkjøpsrett er avklart.

Eiendommer med forkjøpsrett blir annonsert på Boligbyggelaget Nord's forkjøpsrettportal. Eiendommer utlyst på forkjøpsrett vil finnes på www.bonord.no - forkjøpsrettportalen. Portalen oppdateres hver tirsdag.

Adgang til utleie: Andelseier kan på visse vilkår og med styrets godkjenning leie ut boligen. Det vises til borettslagets vedtekter pkt. 4-2, nr. 1), 2), 3) og 4).

Heftelser: Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta, slik som

andel av fellesgjeld. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt grunnbokutskrift for info om eventuelle slike heftelser.

Særlige forhold/
Opplysninger:

Borettsandelen selges etter reglene for tvangssalg. Medhjelper har ikke bebodd eller befart leiligheten. Dersom bud inngis vil budet være **bindende i minst 3 uker**. For øvrig anbefales det at retningslinjer for tvangssalg inntatt bakerst i denne salgsoppgave leses nøye. Kjøpere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av leiligheten før bud inngis, gjerne sammen med bygningskyndig rådgiver/ teknisk fagkyndig.

Ta kontakt med medhjelper dersom det skulle være spørsmål ved salgsprosessen.

Det gjøres videre oppmerksom på at medhjelper ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra EI-verk eller brann/feiervesen på leiligheten.

Bud:

Skriftlig bud sendes på eget budskjema, inntatt i denne salgsoppgave, til advokat Alf Kirkesæther pr. post eller e-post alf@rkadvokat.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av legitimasjon må leveres/medfølge.

For budgivning gjelder at det bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 3 uker.

Finner saksøker at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkeren dette til medhjelper som sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis skriftlig melding om dette.

Kjøpesum:

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørssdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten etter tvfl. § 11-27.

Kjøpesummen betales til Advokatene Rønning og Kirkesæther AS v/advokat Alf Kirkesæther. Kjøpesummen og omkostninger betales senest pr. oppgjørssdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av den betales etter oppgjørssdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente, pt 8,50% p.a. Det vises for øvrig til tvfl. §§ 11-27 og 11-32.

Overtakelse av eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for leiligheten på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalt omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Som foran nevnt skal kjøpesummen betales på oppgjørsdagen eller om tingrettens stadfestelse pr. oppgjørsdag ikke er rettskraftig, to uker etter stadfestelsen er rettskraftig.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelkrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvfl. § 11-39 foreligger bare mangel dersom leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

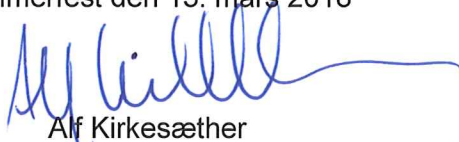
Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Der er gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Det vises for øvrig til tvfl. § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse:

Visning skjer etter avtale med vår kontor v/ Anita Emaus tlf. 784 10 040, e-post anita@rkadvokat.no og eventuelt etter annonsering på Finn.no

Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen.

Hammerfest den 13. mars 2018



Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg:

Verdi- og lånetakst av 12.02.2018
Borettslagets årsmelding og regnskap for 2016
Protokoll/ referat fra generalforsamling av 27.04.2017
Borettslagets vedtekter
Informasjonsskriv om håndtering ved forkjøpsrett
Utskrift fra eiendomsregisteret for andelen
Bekreftelse likningsverdi for andelen
Generell boligopplysninger for andelen fra Boligbyggelaget Nord
Energimerkerapport
Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 322
Andre oppl.: Leil.nr: 6D Andelsnr: 24
Kommune: 2004 HAMMERFEST KOMMUNE
Betegnelse: Boligformål
Adresse: Måsøyveien 6D, 9600 HAMMERFEST



BRUKSAREAL (BRA): 86 m² AREAL, P-ROM: 81 m²

Leilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 980 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 750 000

Utskriftsdato: 12.02.2018 Oppdrag nr: 611

Dato befaring: 09.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Mester Nord AS
Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 959 25 753
Organisasjonsnr: 914 279 461

Sertifisert takstmann:

Bjarne Hansen
Telefon: 959 25 753
E-post: bjarne@mesternord.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalg rapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrrom- og sekundærrrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Normal slitasje samt bruk og bygningsløsninger i eldre bygninger som i dag ikke vanligvis benyttes vil ikke være vektlagt i takst. Byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft. Dette har betydning for takbelastning hvor tidligere regler hadde 150 kp/m² som dimensjonerende belastning for snø. Dagens krav er inntil videre tilnærmet Vesentlig større. Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapport. Vedrørende arealer anføres at det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstillende kravene til boligareal.

Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden, og dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Ved befaring er oppmålte arealer utført mot innvendige veggflater av yttervegger(BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Veggtykkelser varierer slik at noe arealavvik kan påregnes. Under befaring er innbo og løsøre ikke blitt flyttet på for besiktigelse av areal. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis om eventuell feil framstilling av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen. Dersom takstrapport tas i bruk uten endring, ansees rapport som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 980 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 750 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
Markedsverdi er ansatt i samsvar med solgte enheter justert for standard, areal og beliggenhet.
Attraktiv andelsleilighet med sentral beliggenhet på Fuglenes og flott utsikt som øker attraktiviteten.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Rønning og Kirkesæther
Takstmann:	Bjarne Hansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.02.2018. - Bjarne Hansen. Takstmann/-Tømremester. Tlf. 95 92 57 53

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligformål
Hjemmelovergang:	2011 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 600 000 I følge opplysninger fra Eiendomsverdi.no Ubekreftet utskrift.
Beliggenhet:	Andelsleilighet på Fuglenes ca 3 km fra Hammerfest Sentrum. Parkering på avsatt fellesparkering. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Det er nærhet til populært tur/friluftsområde. Til området hører skole, barnehage butikk, idrettsanlegg og sykehus. I tillegg nærhet til bussholdeplass.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med leiligheter i rekke.
Standard:	Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Om tomten:	Fellesareal hovedsakelig naturtomt. Eiendom med gode solforhold og flott utsikt mot Sørøysundet.
Kommuneplan:	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vanntilførsel.
Tilknytning avløp:	Avløp offentlig tilknytning.
Andre forhold:	Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at Grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 2004 HAMMERFEST Gnr: 21 Bnr: 322
Eiet/festet:	Festet
Areal:	10 749 m ² Arealkilde: Tomteareal i følge eiendomsdata.no Tomteareal dekker borettslagets samlede areal.
Hjemmelshaver:	Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune 1/1. Hjemmel til feste: Måsøyveien Borettslag 1/1.
Adresse:	Måsøyveien 6D, 9600 HAMMERFEST
Kommentar:	Festeforhold ikke undersøkt videre. Festeavgifter inkludert i husleieavtale og felleskostnader.

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 322
Andre oppl.: Leil.nr: 6D Andelsnr: 24
Kommune: 2004 HAMMERFEST KOMMUNE
Adresse: Måsøyveien 6D, 9600 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 959 25 753



Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	6D/Måsøyvegen Borettslag
Organisasjonsnummer:	952643797
Forretningsfører:	BYBO Hammerfest Boligbyggelag
Eier adkomst dok.:	Anne Karin Østensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	24		
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	14 000		
Andel formue:	18 668		
Andel fellesgjeld:	21 856		
Kommentar:	Andel av disponibelt formue og andel av felles gjeld i henhold til boligopplysninger.		

Arsregnskap


Omløpsmidler:	513 260	Samlet innskuddskapital:	1 194 144
Kortsiktig gjeld (-):	135 637	Langsiktig gjeld (+):	1 190 313
Disponible midler:	377 623	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	2 384 457
Kommentar:	Regnskapsopplysninger i hht årsregnskap 2016, innhentede dokumenter		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedtekter	20.04.2016	Dato sist endret.	Fremvist	10	Ja
Årsberetning/regnskap	27.04.2017	Innkalling til generalforsamling.	Fremvist	14	Ja
Boligopplysninger	12.02.2018	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Fremvist	2	
Situasjonskart	11.02.2018	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	1	
Eiendomsdata.no	05.12.2017	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	14	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
	Byggeår: 1969 Kilde: Byggeår ut fra framlagte dokumenter. Anvendelse: Boligformål

Kommentar	
Standard:	Leilighet oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Vedlikehold:	Andelsleiligheten framstår påkostninger utført i den senere tid med ny overflatebehandling for deler av areal. Øvrige flater innvendige med normal bruksslitasje. For bad/wc/vaskerom anføres det misfarging overflate belegg samt skade på platekledning vegg og utett våtrom.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	28	25	23	2	
1. etasje	20	18	15	3	I tillegg utebod 4 kvm
2. etasje	29	25	25		
3. etasje	21	18	18		
Sum bygning:	98	86	81	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger(BRA). Bruttoareal (BTA) er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggytkkelser for hver etasje.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Trapperom, 2 soverom	Bod
1. etasje	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom	Utebod, bod
2. etasje	Trapperom, stue	
3. etasje	Kjøkken, soverom	

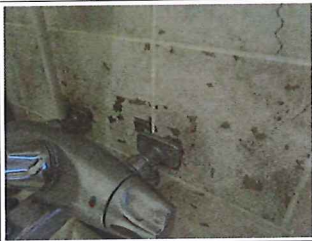
Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet	
Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt	
Innvendige vegger bindingsverk. Isolasjonsgrad ikke kjent.	
Innvendige dører	
Innvendige dører eldre kvalitet med dørblad i glatt finer overflate med trekammer. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater.	
Overflater på innvendige gulv	
Innvendige overflater hovedsakelig parkettlaminat samt pvc-belegg. Deler av areal med ny parkettlaminat nymontert i den senere tid. På bad/wc/vaskerom med misfargede overflater og utettheter rundt rørgjennomføring i gulv.	
Overflater på innvendige vegger	

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 322
Andre oppl.: Leil.nr: 6D Andelsnr: 24
Kommune: 2004 HAMMERFEST KOMMUNE
Adresse: Måsøyveien 6D, 9600 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 959 25 753



Innvendige overflater hovedsakelig malt miljøtapet/glassfiberstrie, malte veggplater samt tapet. Innvendig overflate med jevnlig vedlikehold. For bad/wc/vaskerom registreres skade på veggplater ved badekar med utett våtrom. Høye fuktverdier måles i gjeldende område. I tillegg svak overgang mot terskelløsning. Aquatile plater ikke godkjent for bruk i våtsone.



Overflater på innvendig himling

Himling med malte himlingsplater. Generell bruksslitasje over tid.

Trapper og ramper

Innvendige trapper og rekkverk i furu malt utførelse. Lav høyde på rekkverk kjøkken samt trappeknirk registrert.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpiper Jøtul med patentgjennomgang yttertak. Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen kan kontaktes for tilstand.

Kjøkkeninnredning

Innredning med laminerte skrog samt profilerte fronter i furu lakkert utførelse. Takhøye overskap. Normal bruksslitasje inklusive hengsler/garnityr/overflater.

Innredning og garnityr for våtrom

Innredning baderom med laminerte skrog og fronter. Generell bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr/overflater. I tillegg anføres at innredning ikke er tilstrekkelig innfestet og har løsnet fra vegg.



Skap og reoler

Eldre plassbygde garderobeskap. Generell bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr diverse registrert.

VVS-installasjoner, generelt

Naturlig ventilasjon via vindusventiler samt bad/wc/vaskerom med manuell ventilering via ventil i himling. Soverom 3.etasje mangler ventilering.

Sanitærinstallasjoner, generelt

1 servant, 1 wc, 1 badekar m/dusjslange, 1 VV-bereder og opplegg for vaskemaskin. Utstyr ikke testet

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vannrør over golv er kobber. Avløpsrør over golv er pvc-kvalitet.

Varme, generelt

Oppvarming elektrisk. I tillegg 1 ovn fast brensel. Utstyr ikke testet.

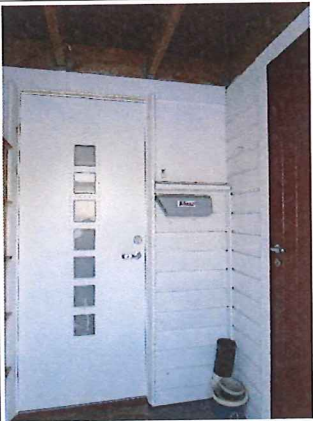
Brannslukking, generelt

Brannslukningsapparat pulvertype. Alder på pulverapparat ikke kjent. Brannslukking må testes jevnlig.

Elkraft, generelt

Eldre sikringssskap med krus/skruebunner, 7 kurser og åpent fordelingsnett. Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Skade på ett lyspunkt i himling.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs
Grunn og fundamenter, generelt
Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Kryprom oppført inn under boligareal ventilert med ventiler i grunnmur.
Drenering
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Bygningens drensssystem i fra byggeår og alder medfører forventet svekkelse av drenering.
Yttervegger
Yttervegger over mur oppført i 98 mm bindingsverkskonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent.
Takkonstruksjoner
Yttertak oppbygget som følger: Saltaksform plassbygd isolert trekonstruksjon type varmtakkonstruksjon. Konstruksjon er lukket og innsyn derfor ikke mulig. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i metall og pvc.
Taktekking og membraner
Taktekking papp. Taktekking inspisert fra marknivå. Taktekking ikke tilstrekkelig inspisert på grunn av vinterforhold.
Vinduer
Vinduer med furu karmen i hvit fabrikk malt utførelse og 2-lags isolerglass. Ny vindu i stue montert i 2007. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere/overflater.
Ytterdører og porter
Ytterdør vf med furu karmen samt isolert dørbblad i hvit fabrikk malt utførelse. Ytterdør nymonter i senere tid. Verandadører furu karm samt isolert dørbblad med 2-lags isoler kvalitet i glass. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater.

Gulvsystemer
Etasjeskille konstruksjonstype tradisjonell trebjelkelag samt stubbgulvkonstruksjon mot krykjeller. Noe horisontalavvik i stue, samt stedvis knirk registrer.
Utvendige overflater
Utvendig kledning kombinasjon mellom stående trepanel/tømmermannspanel samt liggende kledning.
Trapper og ramper
Utvendig trapp galvanisert strekkmetall samt innebygd innheng oppført i impregnerte materialer. Utebod 4 kvm i tilknytning med inngangsparti.
Balkonger, terrasser ol.
Veranda med utgang fra soverom underetasje søyleunderstøttet og oppført i impregnerte materialer samt furu malt rekkverk. Veranda med utgang fra kjøkken oppført over innredet areal med papptekking og impregnert tremmegulv. Rekkverk i furu malt utførelse. På grunn av vinterforhold er verandaer ikke besiktiget.
Bunnledninger for sanitærinstallasjoner
Bunnledninger ikke kjent kvalitet.
Bearbeidet terreng, generelt
Utvendig planert i hovedsaklig flatt. På grunn av vinterforhold er utvendig terreng ikke tilstrekkelig besiktiget.

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 322
Andre oppl.: Leil.nr: 6D Andelsnr: 24
Kommune: 2004 HAMMERFEST KOMMUNE
Adresse: Måsøyveien 6D, 9600 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 959 25 753



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader: 1 hht til boligopplysninger (pr. mnd. Kr. 3 065)	Kr.	36 780
Vedlikeholdskostnader: Ansatte kostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	41 780

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 978 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	1 678 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 678 000

Verdi adkomstokument		
Beregnet verdi adkomstokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomt, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 678 000
Vurdert andel tomtetekostnader:	Kr.	350 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	18 668
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	21 856
Verdi adkomstokument:	Kr.	2 024 812

HAMMERFEST, 12.02.2018

Bjarne Hansen
Takstmann/-Tømremester
Telefon: 95 92 57 53

Måsøyveien borettslag
Innkalling til generalforsamling

Dato 27.04.2017, kl 18:00

Sted: lokalene til BoNord/Garanti eiendomsmegling i Strandgata 16.

1. KONSTITUERING
 - a. Status frammøtte
 - b. Valg av møteleder
 - c. Valg av referent
 - d. Godkjenning innkalling
 - e. Valg av protokollunderskriver
 - f. Valg av tellekorps
 - g. Godkjenning av dagsorden
2. ÅRSMELDING 2016
3. ÅRSREGNSKAP 2016
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG
6. STYRET HAR SATT OPP SAK
7. INNKOMNE FORSLAG
8. DIV.INFO

Styret kan være behjelpelig med transport, gi beskjed.

Pizza vil bli servert.

Vedlegg:

Årsmelding 2016, årsregnskap 2016/revisors beretning, og innkomne forslag.

Sted, 05.04.2017

Styret i Måsøyveien borettslag



1. KONSTITUERING

- a. Status antall stemmeberettigede frammøtte
- b. Valg av møteleder
- c. Valg av protokollfører
- d. Godkjenning innkalling
- e. Valg av protokollunderskriver
- f. Valg av tellekorps
- g. Godkjenning av dagsorden, eventuelt med bemerkninger.

2. ÅRSMELDING 2016

Årsmelding for 2016 er Godkjent/ikke godkjent

3. ÅRSREGNSKAP 2016

Årsregnskap for 2016 er godkjent/ikke godkjent.

Av disponible midler overføres kr 170.563,- til avsetning for fremtidig vedlikehold.
Resterende overføres til neste års drift.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godkjent/ikke godkjent

Styrehonorar til styreleder vedtatt på forrige generalforsamling var kr. 22.500,- til styreleder og kr. 3.000,- til styremedlemmene, samt kr. 500,- per møte til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrehonoraret gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling.

5. VALG

Valgkomiteens forslag til valg av styremedlemmer legges frem på Generalforsamlingen.
Andelseiere som ønsker å stille til valg, bes gi beskjed til Valgkomiteen.

Følgende er på valg:

Styremedlem	Rune Berg
Varamedlem	Idun Johnsen

Til info. Disse sitter 1 år til.

a) Styreleder	Veronica Heltzen
b) Styremedlem	Roger Kilsand
c) Varamedlem	Linda Jæger

Valgkomite

d) Valgkomite medlem

Nåværende:

Marianne Viken

6. INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET - Ingen forslag er innkommet.

7. INNKOMNE FORSLAG FRA ANDELSEIERE - Ingen forslag er innkommet.

8. DIV.INFO



NAVN BORETTSLAG

ÅRSBERETNING 2016

Trygt å bo. Godt å leve



1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er lokalisert i Hammerfest og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og andelseiernes boliger ihht. lover og vedtekter.

Borettslaget har ingen ansatte og derfor ikke noe arbeidsmiljø.

Borettslaget har fokus på miljø mht. sortering av søppel og den videre avfallshåndteringen.

Borettslagets styre består av 1. kvinne og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i laget.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Styret mener at årsregnskapet gir fullstendig informasjon om årets virksomhet og lagets stilling ved årsskiftet.

2. TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling 20.04.2016 har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

Verv/funksjon:	Navn:	Valgt:
Styreleder	Veronica Heltzen	2016, for 2 år
Styremedlem	Roger Kilsand	2016, for 2 år
Styremedlem	Rune Berg	2015, for 2 år
Varamedlem	Linda Jæger	2016, for 2 år
Varamedlem	Idun Johnsen	2015, for 2 år

Varamedlemmene deltar på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

3.1. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 26 protokollerte saker har vært behandlet.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

3.2. Saker under arbeid og planlegging

Styret har i 2016 gjort følgende

- Planlegging, utføring og oppfølging av malearbeid.
- Overdragelse/salg av andeler – godkjenning av nye andelseiere
- Utleie
- Besvarelse av div. forespørslar
- Økonomisk planlegging
- Planlegging av fremtidige vedlikeholdsarbeider

Trygt å bo. Godt å leve



4. BORETTSLAGETS DRIFT

4.1. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.

Borettslagets revisor har vært Ernst & Young AS.

Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring,

Borettslaget består av 35 antall boenheter som fordeler seg på følgende måte:

35 enheter i rekkehus

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko hos IF skadeforsikring NUF. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader er kr 6000.

I 2016 har borettslaget ikke hatt noen større skader, ut over 2 takhatter som måtte byttes etter dårlig vær.

4.3. Framleie og juridiske andelseiere

Pr. 31.12.16 er 6 av borettslagets boliger bebodd av leietakere. Av disse har 3 boliger juridiske andelseiere, herunder Hammerfest kommune og Finnmark Fylkeskommune.

5. ØKONOMI

5.1. Forslag til anvendelse av disponible midler for 2016

Styret foreslår at borettslagets disponible midler på kr 170.563,- overføres til neste års drift og fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn for årsregnskapet.

5.2. Budsjett for 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet og i tilhørende noter.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 103.706,- og en forventet endring i de disponible midler på kr 10.686,-.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Sted, den 2017

I styret for Måsøyveien borettslag i Hammerfest

Trygt å bo. Godt å leve



Veronica Heltzen
Styreleder

Rune Berg
Styremedlem

Roger Kilsand
Styremedlem

Trygt å bo. Godt å leve



Årsregnskap 2016

Måsøyvegen borettslag

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 194 144	1 194 144	1 061 735	1 194 144
Sum inntekter		1 194 144	1 194 144	1 061 735	1 194 144
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	108 043	112 000	23 140	125 629
Styrehonorar	3	45 000	33 000	33 000	45 000
Avskrivninger	12	8 980	8 980	8 980	8 980
Revisjonshonorar	4	3 906	3 938	3 750	4 297
Forretningsførerhonorar		96 244	96 243	93 805	99 067
Kontingenter		13 738	13 800	13 822	13 738
Drift og vedlikehold	5	40 853	161 300	257 166	153 100
Snøbrøyting		70 900	58 300	51 818	78 200
Forsikring	6	96 856	114 900	110 490	101 200
Eiendoms- og festeavgift		6 033	6 032	6 033	6 034
Kommunale avgifter	7	393 730	399 032	391 183	401 000
Energi og brensel		0	7 000	0	0
Andre driftskostnader	8	22 932	12 000	8 206	33 300
Sum driftskostnader		907 215	1 026 524	1 001 394	1 069 545
Driftsresultat		286 929	167 620	60 341	124 599
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	9	744	500	3 261	600
Finanskostnader	10	24 043	24 233	27 933	21 493
Resultat finansposter		-23 298	-23 733	-24 672	-20 893
Årets resultat		263 631	143 887	35 669	103 706
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		263 631	0	35 669	0
Sum disponeringer		263 631	0	35 669	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		207 059	207 059	273 049	377 622
Periodens resultat		263 631	143 887	35 669	103 706
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		8 980	8 980	8 980	8 980
Avdrag på lån		-102 048	-102 000	-110 639	-102 000
Endring i disponible midler		170 563	50 867	-65 990	10 686
Sum disponible midler		377 622	257 926	207 059	388 308

Balanse desember 2016 Måsøyvegen borettslag

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 14	3 671 691	3 671 691
Andre fellesanlegg	12	17 960	26 940
Sum varige driftsmidler		3 689 651	3 698 631
Sum anleggsmidler		3 689 651	3 698 631
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		27 380	16 880
Forskuddsfakturerte kostnader		100 056	0
Kundefordringer		350	20 275
Fordring finansieringsforetak		0	45 173
Sum fordringer		127 786	82 328
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		384 096	159 416
Innestående på skattetrekkskonto		1 377	29
Sum bankinnskudd og kontanter		385 474	159 445
Sum omløpsmidler		513 260	241 773
SUM EIENDELER		4 202 911	3 940 405

Balanse desember 2016 Måsøyvegen borettslag

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		2 609 830	2 574 161
Årets endringer i egenkapital		263 631	35 669
Sum egenkapital 31.12		2 876 961	2 613 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14, 15	756 313	858 361
Borettsinnskudd	13, 14	434 000	434 000
Sum langsiktig gjeld		1 190 313	1 292 361
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 410
Leverandørgjeld		110 172	11 838
Skyldig off. myndigheter		1 348	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 590
Påløpne renter		1 870	2 120
Påløpne avdrag	14, 15	8 687	8 639
Annen kortsiktig gjeld		1 165	1 117
Gjeld finansieringsforetak		12 395	0
Sum kortsiktig gjeld		135 637	34 714
Sum gjeld		1 325 950	1 327 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 202 911	3 940 405

31.12.16

Måsøyvegen borettslag

Sted: _____, dato: _____

Veronica Heltzen
Styreleder_____
Rune Berg
Styremedlem_____
Roger Hol Kilsand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Måsøyvegen borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Felleskostnader	1 194 144	1 194 144	1 061 735	1 070 700
Kapitalutgifter	0	0	0	21 432
Avdrag lån	0	0	0	102 012
Sum	1 194 144	1 194 144	1 061 735	1 194 144

Note 2 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Timelønn	93 150	100 000	15 150	107 976
Andre lønnskostnader	3 000	0	5 400	4 193
Påløpte feriepenger	11 893	12 000	2 590	13 460
Sum	108 043	112 000	23 140	125 629

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Styrehonorar	45 000	33 000	33 000	45 000
Sum	45 000	33 000	33 000	45 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Revisjon	3 906	3 938	3 750	4 297
Sum	3 906	3 938	3 750	4 297

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttenester.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Reparasjon og vedlikehold	0	0	19 173	0
Vedlikehold bygg	14 633	155 800	232 523	122 600
Elektro	9 568	0	0	14 900
Utvendig anlegg	7 233	0	0	900
Malingsarbeid	9 351	5 500	5 470	14 600
Kostnader dugnad	69	0	0	100
Sum	40 853	161 300	257 166	153 100

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

Måsøyvegen borettslag - noter

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Forsikring bygninger	96 020	114 000	109 748	100 000
Premie sikringsfond	836	900	742	1 200
Sum	96 856	114 900	110 490	101 200

Note 7 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Eiendomsskatt	29 490	23 260	26 354	26 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	246 606	220 399	213 979	375 000
Renovasjonsavgift	116 517	155 373	150 850	0
Andre kommunale avgifter	1 117	0	0	0
Sum	393 730	399 032	391 183	401 000

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Lokalleie	1 063	0	0	1 700
Søppeltømming, containerleie	11 009	0	0	17 200
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	0	500	599	0
Belysning	3 321	0	0	5 200
Kurs, reiser, møter	1 875	3 300	1 600	3 400
Porto	360	0	1 060	600
Bank og kortgebyr	1 927	2 200	2 993	1 600
Kostnader forskuttering BBL Finans	3 000	3 000	0	3 000
Velferd	0	500	301	0
Andre driftskostnader	377	2 500	1 653	600
Sum	22 932	12 000	8 206	33 300

Note 9 - Finansinntekter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renteinntekter bank	744	500	1 886	600
Renteinntekter fra beboere	0	0	1 375	0
Sum	744	500	3 261	600

Måsøyvegen borettslag - noter

Note 10 - Finanskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renter leverandørgjeld	0	0	67	0
Pantegjeldsrenter	24 043	24 233	26 972	21 343
Andre rentekostnader	0	0	894	150
Sum	24 043	24 233	27 933	21 493

Note 11 - Bygninger

Gnr. 21 / bnr. 322

Anskaffelsesår 1970/1994

Kostpris opprinnelig kr 3 061 320

3 671 691

Bokført verdi pr. 31.12.

3 671 391

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 12 - Andre fellesanlegg

	Grillhytte
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 940
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	17 960
Årets avskrivninger :	8 980
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2016	2015
Borettsinnskudd	434 000	434 000
Sum	14	434 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

	2016	2015
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	1 199 000	1 301 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 671 691	3 671 691

Note 15 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

	Husbanken
Kreditor:	16700647
Lånenummer:	Serie
Lånetype:	2014
Opptaksår:	2.879 %
Rentesats:	Fastrenteavtale til
Betingelser:	01.08.2023
Beregnet innfridd:	01.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	867 000
Avdrag i perioden:	102 000
Lånesaldo 31.12:	765 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16700647	22	23 116	508 552
	13	19 727	256 451

PROTOKOLL

Generalforsamling i Måsøyveien borettslag

Sted: Strandgata 16, i Bonord sine lokaler.

Dato, 27.04.2017

Møtet ble åpnet av: Styreleder Veronica Heltzen og styremedlem Roger Kilsand.

Til stede fra boligbyggelaget: Ingen.

1. KONSTITUERING

- A. Status fram møtte: 13 personer. 10 stemmeberettigede og 1 fullmakt.
- B. Valg av møteleder:
Vedtak: Veronica Heltzen er valgt til møteleder.
- C. Valg av protokollfører:
Vedtak: Veronica Heltzen er valgt til protokollfører.
- D. Godkjenning innkalling:
Vedtak: Innkallingen er *enstemmig* godkjent.
- E. Valg av protokollunderskriver:
(Minst 1 andelseier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder)
Vedtak: Linda Jæger og Ann Mari Finnvik er valgt til protokollunderskriver.
- F. Valg av tellekorps:
Vedtak: Idun Johnsen er valgt til tellekorps.
- G. Godkjenning av dagsorden:
Vedtak: Ingen bemerkninger til saklisten. Dagsorden godkjennes
- H.
Protokolleres: Generalforsamlingen er erklært *lovlig* satt.

2. ÅRSMELDING 2015

Årsmeldingen er sendt ut til andelseierne sammen med innkallingen.

Årsmeldingen gjennomgås og det åpnes for spørsmål fra generalforsamlingen.

Vedtak: Årsmelding for 2016 er *godkjent*.

3. ÅRSREGNSKAP 2015

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er sendt andelseierne sammen med innkallingen.

Årsregnskapet og revisjonsberetningen gjennomgås av Veronica Heltzen da ingen fra Boligbyggelaget Nord kunne stille.



Årsregnskapet viser et overskudd på kr 170.563,- og disponible midler på kr. 377.622,-

Vedtak: Årsregnskap for 2016 er godkjent.

Av disponible midler overføres kr 170.563,- til neste års drift.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Vedtak:

Generalforsamlingen fastsetter kr. 22.500,- i styrehonorar til styreleder.

Generalforsamlingen fastsetter kr. 3.000,- i styrehonorar til hvert av styremedlemmene.

Møtegodtgjørelse med kr. 500,- per møte til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Det ble avholdt 8 styremøter siden forrige Generalforsamling

Styrehonoraret gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling.
Enstemmig vedtatt

5. VALG AV STYRET

Vedtak:

Det nye styre med varamedlemmer ble enstemmig vedtatt og består nå av:

Styreleder	Veronica Heltzen	sitter 1 år til 2018
Styremedlem	Rune Berg	sitter 2 år til 2019
Styremedlem	Roger Kilsand	sitter 1 år til 2018
Varamedlem	Linda Jæger	sitter 1 år til 2018
Varamedlem	John Eirik Nilsen	sitter 2 år til 2019
Valgkomite	Marianne Viken	

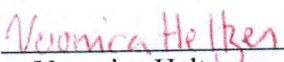
6. INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET – Ingen

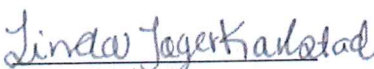
7. INNKOMNE FORSLAG FRA ANDELSEIERE - Ingen

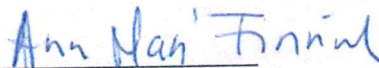
8. DIV.INFO

Småprat vedr. brøyting, parkering/antall parkeringsplasser, forskjøning av uteareal og fremtidig vedlikehold. I tillegg var det ønske om stor konteiner til dugnaden.

Sted, 27.04.2016


Veronica Heltzen
Møteleder


Linda Jæger
Protokollunderskriver


Ann Mari Finnvik
Protokollunderskriver



Vedtekter

For Måsøyvegen borettslag org nr 952 643 797.

Tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.03.1969, endret 11.03.2004,
endret 14.04.2010, endret 26.03.2014 og sist endret 20.04.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måsøyvegen 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 borett

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Hammerfest 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) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

Veronica Skjogen
Styreleder

Torgeir Lohelle
- styremedlem -

Rens Poley
- styre medlem

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre

vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov å ha ett husdyr (hund eller katt) per leilighet, og dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

Hundeeier er plikter å ha hunden i bånd.

Katteeier plikter å sørge for at eventuell hannkatt ikke markerer.

Huseiere skal plukke opp avføring etter sitt husdyr.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets skriftlige godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen opptil 3 år 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

Ellers kan andelseieren med skriftlig godkjenning fra styret overlate hele bruken av boligen pga særlige grunner som:

1. andelseieren er en juridisk person (som nevnt i 2-2 (3), altså ikke fysisk personer)
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
4. 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.

Søknaden skal angi årsak og tidsperiode for utleie, samt oppgi andelseier sitt oppholdssted og kontaktinformasjon.

Andelseier som er juridisk person, skal peke ut en fullmektig som kan ta imot meldinger fra styret om bruken av boligen.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor en kan få tak i andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, (herunder, inngangsparti med plattning, vegger, bod(er), boddør(er) mv. Samt vasking og beising av eller regelmessig smøring av treolje plattinger på verandaene) i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som boddør(er) som ikke er på badersiden på de store leilighetene. Rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning

(4) Andelseier skal også rense under plattinger på veranda over inngangsparti, samt holde verandaer frie for snø.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Gjenstander montert av andelseier på fasade, porter på veranda laget av andelseier, opparbeidelse/vedlikehold av hager, hagegjerder mv. laget av andelseier eller senere fjerning av benevnt, er andelseier sitt ansvar.

(7) Skader påført ved hendig uhell, uaktsomhet eller forsett på borettslagets eiendeler, av andelseier eller noen andelseier har gitt tilgang til. Er andelseier sitt ansvar.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(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.

5-2 Garasjeanlegg på borettslagets eiendom

(1) Alle utgifter i forbindelse med oppføring og fremtidig vedlikehold dekkes av eierne av garasjene. Eierne plikter å vedlikeholde garasjene etter pålegg fra styret i borettslaget.

(2) Garasjene knyttes til den enkelte leilighet og kan kun eies av fysiske andelseiere i Måsøyveien borettslag.

(3) Garasjene kan leies ut til andre fysiske andelseiere i Måsøyveien borettslag.

(4) Eier kan hvis ønskelig, omsette garasjene til andre andelseiere.

(5) Ved leilighetssalg, må garasjene omsettes. Enten sammen med leiligheten eller til andre andelseiere.

5-3 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.

Det er ikke tillatt for beboere å sette i gang arbeid på leilighet for borettslagets regning uten skriftlig tillatelse av lederen eller styremedlem for borettslaget.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 2 år i rangert rekkefølge.

(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.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkreving ved forkjøpsrett 15.08.2005.

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet BONORD

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Hva betyr så dette for meglerne?

Utlysning av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

I begge tilfeller vil BONORD annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager. For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i BONORD skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet BONORD, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i BONORD bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i BONORD gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.



Når meldefristen er utløpt, rangerer BONORD de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra BONORD på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å "overta" en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsesdato, oppgjørsmåte og lignende.

06.01.2016

Boligbyggelaget Nord



Utskriftsdato: 20.02.2018 15:34:35
Brukernavn: ADAKI01

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Ambita AS

ELEKTRONISK UTSKRIFT

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 952643797 Andelsnr.: 24

Måsøyvegen Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 20.02.2018 kl. 15.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER:

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/96287-1/201 - 14.06.2011

HJEMMEL TIL ANDEL
VEDERLAG: NOK 1 600
000
OMSETNINGSTYPE:
Fritt salg
ØSTENSEN ANNE
KARIN
F.NR: 061266
IDEELL: 1/1

Hjemmelspåtegninger:

2017/1126989-1/200 - 12.10.2017 21:00

TVANGSSALG
BESLUTTET
GJELDER: ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
IDEELL: 1/1
TINGRETT:
HAMMERFEST
TINGRETT
SAKSNR: 16-201919
TVA-HAFE

HEFTELSE

Heftelser i borettslagsandel:

2011/96290-1/201 - 14.06.2011

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 600 000
PANTHAVER :
SPAREBANK 1
NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

2016/22888-1/201 - 11.02.2016

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.02.2016
09:15
BELØP: NOK 226 211
SAKSØKER : BANK
NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG
: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2016/22944-1/201 - 11.02.2016

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.02.2016
09:15
BELØP: NOK 226 211
SAKSØKER : BANK
NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG
: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2017/3861-1/201 - 06.01.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 06.01.2017
12:00
BELØP: NOK 229 219
SAKSØKER : DNB
BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG
: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2017/44884-1/201 - 16.03.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 16.03.2017
13:30
BELØP: NOK 24 514
SAKSØKER : RESURS
BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG
: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2017/1058942-1/200 - 27.09.2017 21:00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 25.09.2017
17:55
BELØP: NOK 164 061
SAKSØKER : Nordax
Bank Ab

LØPENR: 14020067

PROSESSFULLMEKTIG
: GOTHIA AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266

2017/1098120-1/200 - 05.10.2017 14:48

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 05.10.2017
14:45
BELØP: NOK 9 476
SAKSØKER : RESURS
BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG
: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2017/1323180-1/200 - 27.11.2017 12:08

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 27.11.2017
12:05
BELØP: NOK 139 613
SAKSØKER : BANK
NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG
: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

2018/374087-1/200 - 29.01.2018 12:41

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 29.01.2018
12:40
BELØP: NOK 20 585
SAKSØKER :
SPAREBANK 1
PORTEFØLJE AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG
: Conecto AS
ORG.NR: 952 226 010
SAKSØKT : ØSTENSEN
ANNE KARIN
F.NR: 061266
ELEKTRONISK
INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Opplysninger fra borettslaget:

2006/20839-1/201 - 20.11.2006

REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Skatteetaten

Dato
20.02.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 2004 HAMMERFEST

Organisasjonsnr 952 643 797 Andelsnr 24

Eiendommens adresse:

Måsøyveien 6D, 9602 HAMMERFEST

Likningsverdi for inntektsåret 2016:

Som primærbolig:	kr 424 786
Som sekundærbolig:	kr 1 359 316

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Hopstad Eriksen

Dato utkjørt: 12.02.18 Side 1 av 2

Måsøyvegen borettslag	Vår ref.:	2010/24	Fødselsdato eier:	06.12.1966
MÅSØYVEIEN 6 D	Type:	Tilknyttet borettslag		
9602 HAMMERFEST	Eiere:	Anne Karin Østensen		
Organisasjonsnr: 952 643 797	Andelsnr:	24		

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 3 065

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Renter lån	54
	Avdrag lån	257
	Grunnleie	2 704
Tilleggsytelser:	Miljøgebyr for papirfaktura	50

Boligselskapet har kollektiv avtale om finansiering/ forskuttering av felleskostnader.

Sikringsfondets tilbyder er: Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	20 033	Gjeld siste årsoppg.:	21 856
Klient ajourf. lån:	662 999	Klient gj. s. årsoppg.:	723 329

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16700647, Husbanken

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2018: 2.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 12.02.2018: 663 000

Andel av saldo: 20 034

Første termin/første avdrag: 01.12.2014 (siste termin 01.06.2024)

Fastrenteavtale til 01.08.2023

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Veronica Heltzen

Adresse: Måsøyveien 6 E

Postnr/-sted: 9600 HAMMERFEST

Telefon: Mob.: 99571299

E-post: veronica.heltzen@finnmarkssykehuset.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 12.02.2018

Utestående saldo:	30 444,50		
Fellesutgifter:	30 444,50	Restanse:	30 444,50
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2017

		Gjeld:	21 856	Andre inntekter:	19
Annen formue:	18 668	Utgifter:	637		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970

Gårds/bruksnr: 21/322

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 6 033,00

Avg. reguleres: <ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Hopstad Eriksen

Dato utkjørt: 12.02.18 Side 2 av 2

Måsøyvegen borettslag	Vår ref.:	2010/24	Fødselsdato eier:	06.12.1966
MÅSØYVEIEN 6 D	Type:	Tilknyttet borettslag		
9602 HAMMERFEST	Eiere:	Anne Karin Østensen		
Organisasjonsnr: 952 643 797	Andelsnr:	24		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP589261

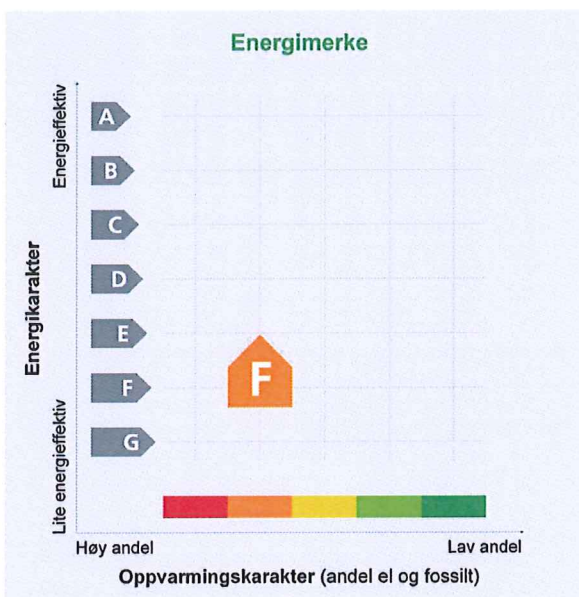
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	15.09.1970	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	91
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts 2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøp 2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Tillatt med ett husdyr(hund eller katt). Hvis hankatt, skal den være kastret.
Garasjeplass følger ikke andelene ved salg. Borettslaget har egen venteliste på disse.
Måsøyveien 01-10. G.nr. 21 Br.nr. 322 Matr.nr. 2142

Adresse	Måsøyveien 6 D
Postnr	9602
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	24 /
Gnr.	21
Bnr.	322
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-855807
Dato	15.02.2018



Eier	Anne Karin Østensen
Innmeldt av	Anita Emaus

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1970

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 86

Ant. etg. med oppv. BRA: 4

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Måsøyveien 6 D

Postnr/Sted: 9602 Hammerfest

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 15.02.2018 13:03:19

Energimerkenummer: A2018-855807

Ansvarlig for energiattesten: Anne Karin Østensen

Energimerking er utført av: Anita Emaus

Gnr: 21

Bnr: 322

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Advokatene Rønning og Kirkesæther AS

v/advokat Alf Kirkesæther

Postboks 475, 9615 Hammerfest

Telefon: 784 10040

Telefaks: 784 10041

E-post: alf@rkadvokat.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato (min. 6 uker fra bud gis)	Klokkeslett
	1500

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Måsøyvegen 6D, Leilighet i Måsøyvegen Borettslag		9602	Hammerfest
Org.nr:	Andel:	Kommune	
952 643 797	Andel nr. 24	Hammerfest	

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven.

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Alf I. Kirkesæther til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.