

Salgsoppgave



Hetlevikåsen 303, 5173 Loddefjord Rekkehus i Storanestet borettslag

Markedsverdi iht. takst:	kr 3 000 000
Andel av fellesgjeld:	kr 509 718
Totalt:	kr 3 509 718
Fellesutgifter pr. mnd:	kr 6 836

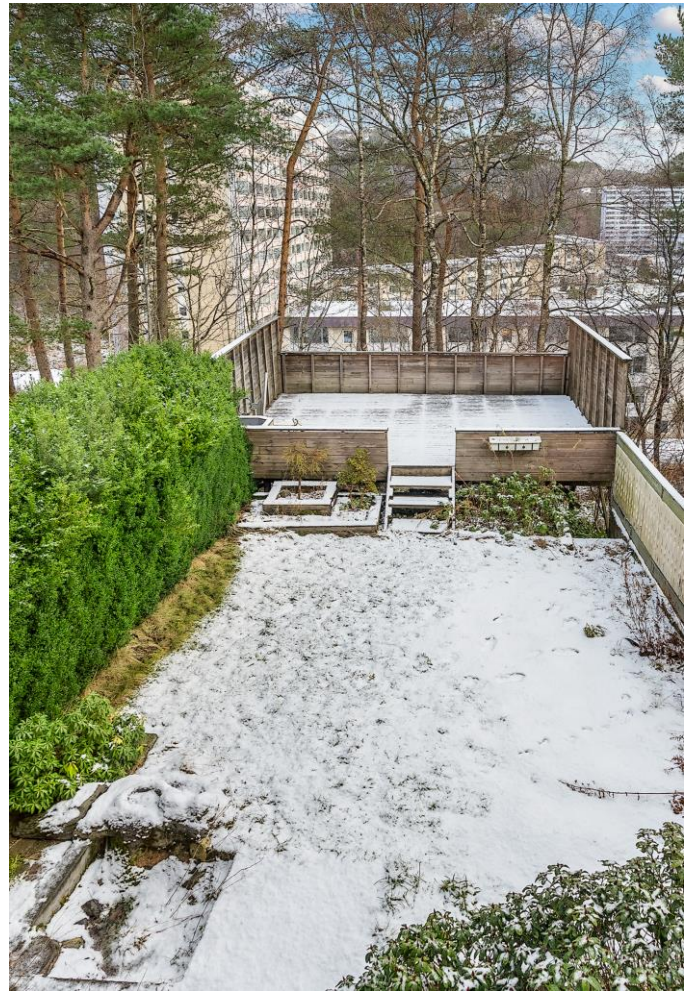
Byggeår: 1975

Arealer:

Bruksareal: 176 m²
Primærrom: 167 m²



Eiendoms
advokatene
MNA



Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Salgstype:	Tvangssalg besluttet av Bergen tingrett, sak nr. 18-020982TVA-BERG/3, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.
Betegnelse:	Andelsleilighet nr. 35 i Storanaset borettslag, org.nr. 950 796 316, gnr. 124, bnr. 184 og bnr. 306 i Bergen kommune.
Adresse:	Hetlevikåsen 303, 5173 Loddefjord.
Kort beskrivelse:	<p>Boligen ligger i Storanaset borettslag i Hetlevikåsen, et barnevennlig og rolig område med nærhet til natur- og friluftsområder ved Storavatnet og Alvøenskogen.</p> <p>Fra boligen er det kort avstand til buss, butikker, Vestkanten Storsenter, Vannkanten, treningssenter, idrettsbaner, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Det er cirka 12 minutter med bil til Bergen sentrum.</p> <p>Rekkehuset består av 3 plan, altan og hage. Første etasje består blant annet av entré, gang, bad, vaskerom, toalett, 3 soverom og boder. I annen etasje finner man en stue, kjøkken, spisestue og utgang til en 21 kvm stor vestvendt altan. Tredje etasje består av loftstue, soverom samt ett uinnredet rom som delvis er klargjort for bygging av et ekstra bad.</p> <p>Samtlige boliger i borettslaget ble rehabilitert og etterisolert i perioden 2006-2009. Rekkehusene ble samtidig utvidet med en ekstra etasje.</p>
Parkering:	Boligen har en fast utvendig parkering under tak. I tillegg er det mulighet for gjesteparkering. I 2018 har borettslaget installert infrastruktur for lading av elbil. Det er ikke montert ladeuttak på den aktuelle parkeringsplassen per i dag. Medhjelper har fått opplyst at det er en engangssum på kr 12 950 for å etablere ladeuttak med strømmåler, i tillegg kommer gebyr kr 156 pr. mnd. i tillegg av betaling for forbruk.

Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter:	<p>Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret. Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper vil i disse tilfellene særskilt bli gjort oppmerksom på om, og eventuelt, hvilke heftelser dette gjelder.</p> <p>Etter borettslagsloven § 5-20 har borettslaget panterrett i andelen for krav mot andelseier som følge av misligholdte fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver andel tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Alle krav under dette pantet vil bli innfridd i forbindelse med overdragelse, og kjøper vil ikke overta slik gjeld.</p>
---------------------------	---

Grunnarealer

Tomten: Borettslaget har 50 742,50 kvm tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker, interne veier, lekeplasser samt parkeringsarealer.

Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Alder og byggemåte: Se vedlagt tilstandsrapport datert 27.02.2019

Arealer: Bruksareal (Bra) 176 m²
Primærrom (P-rom) 167 m²

Ligningsverdi og offentlige avgifter

Formuesverdi: Kr 1 143 793 for år 2017 som primærbolig.
Kr 4 117 653 for år 2016 som sekundærbolig.

Offentlige avgifter: Offentlige avgifter er inkludert i felleskostnadene som betales til borettslaget.

Faste løpende kostnader

Årlige strømavgifter: Nåværende eier har opplyst om et strømforbruk som tilsvarer ca. 12.000 kWh. pr. år. Strømforbruket vil trolig være høyere.

Årlige utg. annet: Andelseier kan selv velge høyere hastighet på Internett samt utvidet kanalpakke til TV mot et tillegg i felleskostnadsbeløpet.

Felleskostnader Kr 6 836 pr. mnd. (pr. februar 2018)
Kostnaden dekker fellesavgifter, garasje, dugnad, andel finansavgifter og tv-anlegg. Av dette utgjør kr 110 et gebyr for dugnad. Dette beløpet kan i løpet av året refunderes etter utført dugnadsarbeid.

Prisantydning og totalkostnader

Prisantydning:	kr	3 000 000
Tinglysingsgebyr hjemmeldokument:	kr	430
Tinglysingsgebyr panterett (pr.):	kr	430
Innmeldingsavgift borettslag/boligbyggelag (hvis ikke allerede medlem):	kr	500
Årskontingent borettslag/boligbyggelag:	kr	200
Bistand utarbeidelse av hjemmeldokumenter:	kr	6 250
Totalkostnad ved prisantydning:	kr	3 007 810

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr på kr 7 187.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder utvasking.

Utgifter til medlemskap m.m. Kjøper dekker eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i borettslag eller boligbyggelag m.m.

Fravikelse Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. I dette tilfellet er eiendommen allerede fraflyttet.

Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 12.04.1992, § 3-3 hvor følgende fremgår:

«Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

Økonomiske forpliktelser til borettslag

Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld:

Borettslaget har to lån i Husbanken og ett lån i Obos-Banken. Lånene i Husbanken har fastrente og lånet i Obos-Banken har flytende rente. Det totale lånebeløpet pr. 11.02.2019 er på kr 49 236 072. Nedbetalingstid for de tre lånene er mellom 14 og 21 år. Borettslaget har opplyst til medhjelper at det i løpet av 2019 vil bli tatt opp et lån på ca. kr 1 300 000 for å male de siste rekkehusene – et arbeid som har pågått over flere år.

Kjøpers ansvar for andres mislighold:	Borettslaget har en avtale med OBOS som garanterer betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuelle manglende innbetaling av felleskostnader. Andelshavere er dermed forsikret mot husleietap og huseieransvar som følge av andre andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte leiligheter.
Relevante rettigheter og plikter:	Det vises til vedtekter som er vedlagt denne salgsoppgaven.
Informasjon om borettslaget:	Borettslaget består i dag av 111 rekkehus, hvor av 94 har 3 etasjer, 8 rekkehus har 2 etasjer og 8 leiligheter har 1 etasje. Boligene har ikke livsløpsstandard. Borettslaget er organisert i 4 tun, hvor hvert tun har en representant i styret. Den aktuelle boligen ligger i tun nr. 2. For mer informasjon om borettslaget, se borettslagets hjemmeside: www.storaneset.no

Diverse

Ledig:	Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett og rettighetshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet.
Visning:	Som annonsert eller etter avtale med medhjelper.
Anmerkninger:	Det anbefales generelt grunnlag at eiendommen besiktiges sammen med bygningskyndig person. Det vises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport. Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg. Medhjelper har blitt opplyst om at flere rekkehus i borettslaget har fått utbedret pipe grunnet lekkasjer de siste årene. Pipen i denne boligen er en av dem som har blitt utbedret.
Veibeskrivelse:	Fra Puddefjordsbroen – følg skilting mot Sotra på rv. 555. Etter cirka 4 minutter kjøring på motorvei tar man av og følger skilting mot Haakonsvern. Når man kommer ned i Loddefjord og kan se Vestkanten Storsenter, er det avkjøring nr. 4 i rundkjøringen, deretter rett frem i to påfølgende rundkjøringer, for så å ta første avkjøring til høyre. Man følger så Mathopsveien et par hundre meter, før en skarp sving til høyre, og følger deretter Hetlevikåsen helt til enden av hovedvei. Det vil bli skiltet nærmere ved fellesvisning.

Salgsvilkår

Budgivning:

På visningen er det mulig å skrive seg på en interessentliste. Man er selv ansvarlig for å være tilgjengelig på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelper kan ikke garantere for å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer gjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig på budskjema og leveres sammen med skjemaene «Tillegg til salgsoppgave og budskjema» og «Legitimasjon av budgiver». De nevnte skjemaene utgjør de tre siste vedleggene til denne salgsoppgaven.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post, SMS eller telefaks.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres eller sendes til medhjelper i original.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Forkjøpsrett

Borettslaget har etter borettslagsloven kapittel 5 og borettslagets egne vedtekter forkjøpsrett til andelen i borettslaget.

Dernest har andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Se for øvrig borettslagets vedtekter kapittel 3, vedlagt denne salgsoppgaven.

Medhjelper vil besørge utlysning på forkjøpsretten når rettens stadfestelseskjennelse er rettskraftig, jfr. tvangssalgsloven § 11-23 andre setning som har følgende ordlyd: «*En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget.*»

Forkjøpsretten utlyses i 20 dager fra stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd: «*Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldende er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår.*»

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr til forretningsfører på kr 7 187.

Styregodkjenning:

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Se borettslagets vedtekt nr.

2-3. Kjøpet er gyldig mellom partene selv om godkjennelse nektes. Kjøperen må da overdra andelen på nytt,

Salgsvilkår:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at for det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel. Den aktuelle boligen har installert elektronisk lås i ytterdør, og det er derfor ikke nøkler til ytterdøren i tradisjonell forstand. Tilgang til boligen gjøres ved å trykke inn en PIN-kode. Det er blitt opplyst av eier at denne koden skal kunne endres. Medhjelper tar ikke ansvar for denne låsen, og kjøper må sette seg inn i funksjonsmåte på egenhånd. Normalt følger det en RFID-brikke med slike låser som kan brukes til å låse opp. Denne er ikke gjort rede for. Nye RFID-brikker kan normalt kjøpes, og brikker som er mistet skal normalt sett kunne programmeres ut.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Kjente mangler:

Det vises til vedlagt tilstandsrapport hvor blant annet følgende kjente feil og mangler fremgår:

Boligens utvendige flater (trekledning m.m.) er gitt tilstandsgrad 2 (TG: 2) grunnet alder og slitasje.

Boligens vinduer er av varierende tilstand og alder. Disse er gitt TG: 1-2, samt at ett av vinduene i toppetasjen er gitt TG: 3 grunnet treghet og problemer med å åpne.

Innvendige dører og trapper er vurdert til TG: 2 grunnet alder og slitasje.

Boligens kjøkkeninnredning er gitt TG: 2 grunnet oppsvulming flere steder langs sokkel.

Også boligens innvendige gulv er gitt TG: 2 grunnet oppsvulming av laminat i flere rom.

VVS-anlegg, inkludert stoppekran, varmtvannstank m.m. er gitt TG: 2 grunnet alder og slitasje.

Boligen er naturlig ventilert og er gitt TG: 2 fordi ventilasjonen er vurdert til «middels god».

Baderom er gitt TG: 2 blant annet på grunn av unormale fuktmålinger, ikke profesjonelt fliset, svelling på underskap og at det ikke foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført.

Vaskerom er gitt TG: 3 fordi det delvis mangler membran og at det er hull i membran samt hull i veggen.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i den vedlagte tilstandsrapporten.

Salgsoppgaven er basert på opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, forretningsfører og vedlagte tilstandsrapport datert 27.02.2019.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper viderefremmet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3451 og NS 3940:2012 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940:2012. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillers forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstillers krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig opprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av tilstandsrapporten arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
 Torgallmenningen 3B
 Postboks 271 Sentrum
 5804 Bergen
 Mobiltelefon: 913 00 417
 Telefon 55 55 96 09
 Telefax 55 55 96 10
 Org.nr: 981 819 829
 E-post: rs@advokatbergen.no

Eventuelt: Advokatfullmektig Andreas Dæhli Aslesen
 Torgallmenningen 3B
 Postboks 271 Sentrum
 5804 Bergen
 Mobiltelefon: 970 06 329
 Telefon 55 55 96 15
 Telefax 55 55 96 10
 E-post: ada@advokatbergen.no

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport datert 27.02.2019
2. Grunnboksutskrift
3. Andelsopplysninger fra forretningsfører
4. Energiattest
5. Vedtekter
6. Ordensregler
7. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
8. Legitimasjon av budgiver
9. Budskjema

Uten ansvar for mulige feil.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD

Gnr 124: Bnr 184, bnr 306
Leil.nr: 35 Andelsnr: 35
1201 BERGEN KOMMUNE
Andelsrekkehus



SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom-Erik Lund
Telefon: 414 59 136
E-post: post@lundtakst.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136
Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befarings: 22.01.2018
Utskriftsdato: 27.02.2019
Oppdrag nr: 4612



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting 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. Primærrom- og sekundærrom (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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmesolering er dårligere for bygninger fra 1975, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Markeds- og låneverdi

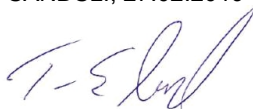
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard / teknisk kvalitet og beliggenhet.

Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 550 000

SANDSLI, 27.02.2019



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 414 59 136

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Rune Stavenes
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2018. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 414 59 136 - Andreas Dæhli Aslesen. Advokatfullmektig.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsrekkehus
Beliggenhet:	Boligen ligger i Hetlevikåsen i Loddefjord i Bergen Kommune. Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område. Nærhet til natur, Storavatnet og Alvøenskogen. Fra leiligheten er det gangavstand til buss, nærbutikk, Vestkanten, Vannkanten, treningssenter flere skoler og barnehager, samt Haakonvern. Boligen ligger ca. 12 minutters kjøretid fra Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse.
Standard:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav. Bolig fra 1975 i følge Norges Eiendommer. Diverse oppussinger i senere tid.
Om tomten:	Borettslagets tomter måler tilsammen 50 742,5 kvm. Tomtene er opparbeidet med plen, prydbusker, interne veier, samt parkeringsareal.
Konsesjonsplikt:	Boligen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomstvei:	Offentlig vei fram til borettslagets tomtegrense.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig spillvann. Det er privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold eller servitutter som vil ha innvirkning på eiendommen.
Parkering	Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass i carport.

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 184, bnr 306
Andre oppl.: Leil.nr: 35 Andelsnr: 35
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 124 Bnr: 306
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 568,3 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Storaneset Borettslag ORG: 950 796 316
Adresse:	5568,3Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 124 Bnr: 184
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	45 174,2 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Storaneset Borettslag ORG: 950 796 316
Adresse:	Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	35/Storaneset Borettslag
Organisasjonsnummer:	950796316
Forretningsfører:	Oslo Bolig Og Sparing Tlf: 22865500
Eier adkomstdok.:	

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	35	Obligasjonsnummer:	35
Andel fellesgjeld:	510 000	Dato: 01.02.2019	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart		Kart hentet fra www.bergenskart.no	Innhentet		
Eier		Eier var med på befaring og ga generell informasjon om eiendommen.			
Forretningsfører		Undertegnede har mottatt boligopplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 27.02.2019.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 6600984. Felles bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
-------------	---

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Rekkehus



Byggeår: 1975 Kilde: I følge Norges Eiendommer.
Anvendelse: Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet.
Ombygging (i 2006) Loftet ble bygget og innredet i 2006.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	66	64	55	9	Entré, gang, bad, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, wc, 3 soverom. Takhøyde måler 2,39 meter.
2. etasje	66	60	60		Stue, kjøkken. Takhøyde måler 2,39 meter.
Loft	55	52	52		Loftstue, uinnredet rom, soverom. Takhøyde måler 2,44 meter. Det er opplegg for bad i uinnredet rom.
Sum bygning:	187	176	167	9	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler, bruttoarealet (BTA) er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, wc, 3 soverom	Bod 1, bod 2, bod 3
2. etasje	Stue, kjøkken	
Loft	Loftstue, soverom	Uinnredet rom

Konstruksjoner

Rekkehus

Grunn og fundamenter - Rekkehus	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter på faste masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert svekkelser i fundamenter. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Grunnmur - Rekkehus	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Boligen har ikke vegger mot grunn.
Drenering - Rekkehus	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Boligen har ingen boligrom under terreng. Normal levetid for drenering er 30 til 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder på drenering. TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Rekkehus	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Boligen har yttervegger av bindingsverk av trekonstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser i yttervegger. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bærende innervegger	
Beskrivelse:	Det er bærende skillevegger av trekonstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på innvendige bærevegger. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ikke-bærende vegger	
Beskrivelse:	Boligen har lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelse i lettvegger/skillevegger. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Fasadene er bekledd med liggende trekledning. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Vinduer og dører - Rekkehus	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1975, 1990, 2006, samt 2007. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjening, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år. Ett vindu på loft er tregt å åpne/lukke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. TG 1 på vinduer fra 2006 og 2007. TG 3 på tregt vindu på loft. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Boligen har en hvit ytterdør med finert dørblad med innfeldt isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdøren har normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Innvendige dører	
Beskrivelse:	Boligen har profilerte heltredører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er alminnelig bruksslitasje på innvendige dører. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Rekkehus

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Boligen har et saltak av sperr bekledd med sutak og takstein. Yttertak er fra 2006.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonsdelen er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Rekkehus

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Det er montert en åpen furutrapp fra første etasje til loft.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til en vestvendt altan på 21,2 kvm. Utgang via altandør med glassfelt. Altanen er belagt med 4" terrassebord og fliser. Det er tak over deler av terrasse.
--------------	---

Piper og ildsteder - Rekkehus

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er montert en vedovn i stue. Boligen har en stålrørspise. Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.
--------------	--



Bildet viser boligens vedovn.

Etasjeskillere - Rekkehus

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Boligen har etasjeskillere av trekonstruksjoner. Stedvis knirk kan forekomme, men dog ikke registrert på befaringdagen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Litt avvik/skjevheter i gulv må påregnes enkelte steder. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser el.

TG: 1



Kjøkken - Rekkehus

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Boligen har et Ikea-kjøkken med hvite, profilerte fronter, brun, laminert benkeplate, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, ventilator, samt lys over disk. Kjøkkenet har spiseplate. Sokkel sveller flere steder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet ovenstående.

TG: 2



Innvendige overflater - Rekkehus

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvene i boligen er belagt med laminat, linoleum, samt fliser. Det er svelling på laminat i flere rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Veggene i boligen er bekledd med malte plater, malt panel, MDF-plater, malt strie, samt fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene i boligen har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takene i boligen er bekledd med malte plater og hvite takplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takene i boligen har alminnelig slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Rekkehus

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har vannrør av kobber, samt avløpsrør av PVC. Det meste av røropplegg er fra byggeår. Det var trykk på anlegget og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.	
	Bildet viser hovedstoppekrane på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -Kobberrør: 25-50 år -Plastrør: 25-50 år -Avløpsledning av plast: 50 år -Sluk av plast: 30-50 år -Tappebatterier: 10-25 år -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har et wc-rom på 1,5 kvm med linoleum på gulv, malt strie og panel på vegger, vask, toalett, lys i tak, samt avtrekk i vegg. Det er liten/ingen spalte under dør. Ventil i vegg vil ha noe begrenset effekt når tilluft blir begrenset.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt ut fra alder, samt grad av slitasje.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Boligen blir oppvarmet med en vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter undertegnedes vurdering er det tilstrekkelig med varmekilder i boligen. Varmekildene er ikke funksjonstestet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er montert en 198 liters varmtvannstank fra byggeår på vaskerom. Varmtvannstanken har en effekt på 2kW. Forventet levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.	
	Bildet viser boligens varmtvannstank.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra forventet igjenstående levetid.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i diverse rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er middels god ventilasjon av boligen.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

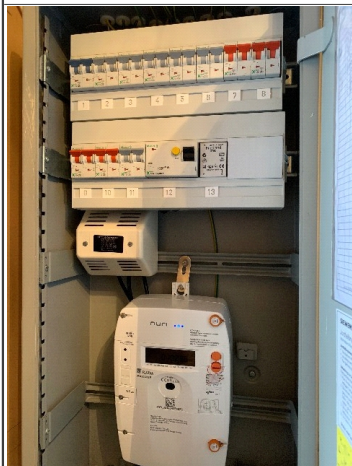
Elektriske anlegg - Rekkehus

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:

Sikringsskap er lokalisert i entré og inneholder automatsikringer.
Jordfeilbryter, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A, samt 4 kurser på 10A.
Det ble ikke registrert varmgang i sikringene på befaringsdagen.
Undertegnede er ikke kjent med pålegg fra stedlig el-tilsyn.
Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget.



Bildet viser boligens sikringsskap.

Brannalarm

Beskrivelse:

Det er montert seriekoblede røykvarsler i boligen.
Det er rømning fra loft via utfellbar stige.



Bildet viser røykdetektor i gang.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Boligen er normalt utstyrt med røykvarsling.


TG: 1




Diverse utstyr - Rekkehus

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Boligen har et vaskerom fra byggeår på 5 kvm med linoleum på gulv, malte plater på vegger, opplegg for vaskemaskin, samt avtrekk i vegg. Det er hull i vegg på vaskerom. Det er sprekk i membran i våtsone. Det er ikke membran i våtsone.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet overnevnte forhold.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Boligen har et helflist bad med vask med under- og overskap, dusj, lys over speil, samt ventil i vegg. Flisarbeidet er ikke profesjonelt utført. Det er svelling på underskap. Badet har vannrør av kobber. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble registrert unormale verdier på befaringsdagen. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 2 

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 6 836)	Kr.	82 032
Vedlikeholdskostnader (estimert) (pr. mnd. Kr. 1 667)	Kr.	20 000
Sum årlige kostnader	Kr.	102 032

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 340 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 795 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	2 545 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 545 000

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 184, bnr 306
Andre oppl.: Leil.nr: 35 Andelsnr: 35
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 545 000
Normal tomtekostnad:	Kr.	965 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	510 000
Verdi adkomstdokument:	Kr.	3 000 000

ADVOKAT RUNE STAVENES
POSTBOKS 271 SENTRUM
5804 BERGEN



Deres referanse: Hildegunn Aalen
Nettbestilling / ordrenr 1669139

Dato
22.11.2018

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet grunnboksutskrift for

Storaneset Borettslag
Orgnr: 950796316
Andelsnr: 35

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/197919-1/201 HJEMMEL TIL ANDEL
09.11.2011 VEDERLAG: NOK 2 290 000

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2018/1566808-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
19.11.2018 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL

2011/197919-1/201

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2013/172062-1/201
30.09.2013

2015/46814-1/201
18.03.2015

2015/46830-1/201
18.03.2015

2015/46832-1/201
18.03.2015

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

2015/75634-1/201

05.05.2015

2015/75638-1/201

05.05.2015

2015/75654-1/201

05.05.2015

2015/75659-1/201

05.05.2015

2015/85191-1/201

19.05.2015

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

2015/85778-1/201
20.05.2015

— **2015/123828-1/201**
08.07.2015

— **2015/123836-1/201**
08.07.2015

2015/123843-1/201
08.07.2015

2015/131766-1/201
21.07.2015

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

2015/131769-1/201

21.07.2015

2015/131778-1/201

21.07.2015

2015/131779-1/201

21.07.2015

2015/131783-1/201

21.07.2015

2015/159703-1/201

01.09.2015

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

2015/160170-1/201

02.09.2015

2015/162613-1/201

04.09.2015

2015/211776-1/201

12.11.2015

2015/227688-1/201

04.12.2015

2015/227692-1/201

04.12.2015

2015/227698-1/201

04.12.2015

Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950 796 316 Andelsnummer: 35

2015/229423-1/201
08.12.2015

2018/729294-1/200
04.05.2018 21.00

2018/1395575-1/200
11.10.2018 21.00

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/158810-1/201 REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL
07.12.2006

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.

Advokat Rune Stavenes
v/Rune Stavenes
E-post: RS@ADVOKATBERGEN.NO

4690919

6135/35

11.02.19

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2019.

Boligselskap: 6135 Storanaset Borettslag
Organisasjonsnr: 950.796.316
Andelseier:
Leieobjektnr: 35
Adresse: Hetlevikåsen 303, 5173 LODDEFJORD
Andelsnummer: 35
Borettsinnskudd: kr 0,—
Hjemmeside: www.storanaset.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6600984.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Hver andel er tildelt en parkeringsplass, parkering følger leiligheten
- Vedlikeholdsansvarlig er ansatt i 10% stilling.
- Borettslagets hjemmeside <http://storanaset.no/>
- Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS101-13552837 0	A	18.900.226,-	20 år 6 md.	12		Fast	2,86%
* HUS102-13552837	A	25.624.650,-	18 år 7 md.	12		Fast	2,37%
* OBOS02-98207710857 A	A	4.711.196,-	14 år 5 md.	4		Flyt	2,20%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.836,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.844,-
Garasje	5,-
Dugnad	110,-
Andel Finans	2.560,-
Tv-anlegg	317,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2018 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	54,-	13.094,-	14.316,-	513.256,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS101-13552837 0	197.684,-	1.064,-
* HUS102-13552837	268.032,-	1.488,-
* OBOS02-98207710857	44.002,-	299,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 510.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2019

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld og kapitalkostnader, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Jennifer McNeany pr. telefon 55 94 27 55 ev. pr. e-post: jennifer.mcneany@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag § 4-15 og § 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger.

Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes Bjarte Nesse Hetlevikåsen 356, 5173 LODDEFJORD, e-post: styreleder@storaneset.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4 375,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	5.750,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.187,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

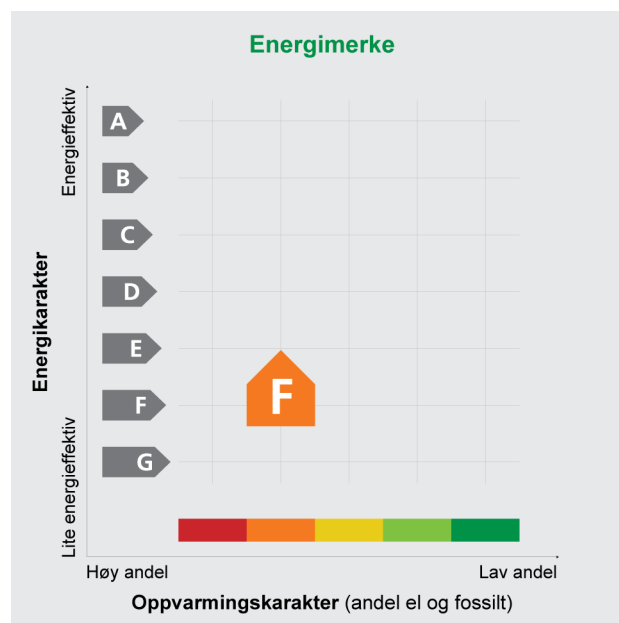
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlevikåsen 303
Postnr	5173
Sted	LODDEFJORD
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	184
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139931394
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-976516
Dato	27.02.2019

Innmeldt av Tom-Erik Lund



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Rekkehus	
Byggeår:	1975	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	176	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Ved	
Ventilasjon:	Kun naturlig	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

Vedtekter

for
Storaneset borettslag
org nr. 00950796316
tilknyttet
OBOS BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. desember 1971,
revidert den 11. mai 2002 for å tilpasses lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.
revidert på ordinær generalforsamling 29. april 2010: §§ 5-1(1) og 5-1(2) tilføyet,
revidert på ordinær generalforsamling 27. mai 2015: Navneskifte StorBergen – OBOS samt tilføyet 3-3 (5).
revidert på ordinær generalforsamling 15.05.2017: §§5-1(1),(2),(4), §§5-2(1),(3),(4), §§8-1(1), 8-2(4)
revidert på ordinær generalforsamling 14.05.2018: tilføyet § 5-2 (5), (6) og (7)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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 (enkelt personer) 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 eller andre som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

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 vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

- (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.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A- og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, 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 karmer. Andelseier skal også vedlikeholde alle bygningsmessige endringer slik som fasadeforandringer, tilbygg, spesielle dører og vinduer, klimaanlegg og annet som andelseier, eller tidligere andelseiere, har fått anledning til å utføre spesielt for leiligheten, unntatt hvis det betales et særegent tillegg i husleien for vedlikehold av endringene.

Andelseier har ved salg plikt til å informere om alle bygningsmessige endringer som er blitt utført spesielt på leiligheten.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) 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 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 borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt eiendomsめglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturert den fulle og hele kostnad.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no

www.storaneset.no

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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.
- (4) Styret skal utøve sitt arbeid på en slik måte at det er etterprøvbart og sporbart for etterfølgende styre. Styret skal benytte de generiske e-postadresser som er opprettet i borettslaget, styret@storaneset.no, styreleder@storaneset.no, nestleder@storaneset.no, kasserer@storaneset.no, hms@storaneset.no, webansvarlig@storaneset.no.
All korrespondanse utover e-post skal arkiveres i borettslagets digitale arkiv på styrerommet.net

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

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) Stemmeligket 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 framtrædende 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.

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no

www.storaneset.no

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.

--- XX ---

Storaneset brl

Besøksadresse:
Hetlevikåsen 230-370
Hetlevikåsen 283-345
5173 Loddefjord

Postadresse:
6135 Storaneset brl, v/ OBOS
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316
Epost: styreleder@storaneset.no
www.storaneset.no

Ordensregler for Storaneset Borettslag

1. INNLEDNING

Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til den allmenne trivsel. Alle beboerne må derfor følge disse ordensreglene som er vedtatt på den ordinære generalforsamlingen til Storaneset Borettslag den 3. juni 1997. Ordensreglene erstatter Ordensregler for Storaneset Borettslag vedtatt på ordinær generalforsamling 17. juni 1986. Styret kan vedta nødvendige endringer i husordensreglene.

Endringer:

Sats for dugnadsarbeid ble justert på ordinær generalforsamling juni 2002.

Punkt 2 ble endret og punkt 11 lagt til på ordinær generalforsamling 11. juni 2003.

I forbindelse med rehabilitering ble stilletider endret i 2007 og endret tilbake i 2009,.

Sats for dugnadsarbeid ble satt til 100,- på ordinær generalforsamling juni 2011.

Punkt om kullgriller lagt til i 2011.

Punkt 11 er endret til å stemme med vedtekter og borettslagsloven, punkt 12 om fasadeendringer er lagt til som ren informasjon vedtatt av styret 9. Mai 2012.

Denne versjonen ble vedtatt på styremøte 30/9-2014.

2. RO OG ORDEN

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.30 - 07.00 og på helligdager. Lørdager er det kun tillatt mellom kl. 09.00 - 18.00. Felles dugnadsarbeid og hensynsfullt utført hagearbeid skal likevel kunne utføres innen de rammer lover setter for ro på søn- og helligdager.

Etter kl. 22.00 skal det i størst mulig grad være ro i borettslaget. Beboerne bes derfor vise hensyn ved bruk av radio, tv, musikkannlegg og lignende etter dette tidspunktet.

Ved fester eller lignende arrangementer utenfor disse tidspunktene skal naboer informeres på forhånd. Selv om du har gitt beskjed, så glem ikke naboen under festen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på altan i 2. etage eller på annen treterasse helt nær huset. Beboer må passe på at ikke ildsfarlig material oppbevares ulåst i garasje.

3. FELLESAREALER

Skal man oppnå et trivelig bomiljø, må alle beboere hjelpe til og holde borettslagets fellesarealer ryddige. Det henstilles til alle å lære barn og ungdom til å beskytte all beplantning på områdene samt ikke å kaste fra seg papir fra sjokolade, is og lignende i tunet. Videre henstilles det til foreldre med barn å sørge for at leketøy som er lagt igjen i tunet under dagens lek, ryddes inn igjen om kvelden.

Garasjer og parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass.

Det henstilles til samtlige andelshavere å holde det kostet og måket på områder som naturlig faller inn under egen andel. Dette vil si at for eksempel vei på indre område holdes kostet og måket i leilighetens lengde.

4. TRAFIKK

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer herunder også mopeder og lettere motorsykler, på gruppens indre område, det vil si tunet mellom boligene, er ikke tillatt. Under utvisning av stor forsiktighet kan det i spesielle tilfeller kjøres på indre områder for nødvendig av- og pålasting. Kjøretøy skal fjernes umiddelbart etter utført oppdrag.

5. PARKERING

Hver andelshaver er i utgangspunktet tildelt en parkeringsplass. Kun personbiler og mindre varevogner/stasjonsvogner tillates parkert på borettslagets område. Andelshavernes egne biler skal parkeres i de tildelte felter. To biler kan parkeres etter hverandre under forutsetning av at dette ikke er til hinder for inn/utkjøring for andre biler eller medfører redusert sikt ved inn/utkjøring fra garasje. I slike tilfeller skal tillatelse innhentes fra de som har parkeringsplassene ved siden av.

Motorsykkel kan parkeres på egen eiendom hvis slik parkering ikke er til sjenanse. Vis særlig hensyn ved inn/utkjøring og unngå unødig støy.

Motorkjøretøyer som ikke er i kjørbare stand eller som er uregistrerte, skal straks fjernes fra borettslagets område slik at de ikke opptar parkeringsplasser.

Oppsatte anvisningsskilter og borettslagets bestemmelser for trafikk/parkering skal respekteres av alle. Kjøretøyer som parkeres i strid med disse bestemmelsene vil bli tauet bort på eiers ansvar og bekostning. Dette gjelder også tilhengere, campingvogner og lignende.

6. RYDDEUKE

Innen den enkelte gruppe fordeles rydding og kosting/måking med én uke pr. andelshaver. Oversiktsliste settes opp på oppslagstavle og distribueres av tillitsmann/kvinne i den enkelte beboers postkasse.

Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å delta i ryddeuketurnus må henvende seg til tillitsmann/kvinne. Denne sørger for at dette blir tatt hensyn ved oppsetting av turnusliste for ryddeuke.

Ryddeuken omfatter bl.a. følgende arbeidsoppgaver:

- Koste og se til at det er rent rundt bosscontaineren
- Rydding og kosting rundt leke-/sandkasse én gang pr. uke
- Tømme evt. felles oppsatte avfallskurver
- Om vinteren måke og strø ved utvalgte punkter

Den enkelte gruppe kan dersom de ønsker det tillegge «ryddeuken» flere oppgaver.

7. HUSDYRHOLD

Husdyrhold i borettslaget godkjennes under forutsetninger listet under.

- Med husdyr menes det her katter, hunder, kaniner og lignende. Husdyr som sauer, høns, hest og storfe tillates ikke i Storaneset Borettslag.
- Politivedtektens bestemmelser om båndtvang overholdes. Innen borettslagets område skal hunder alltid holdes i bånd.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret. Husdyr som er til sjenanse for nabo vil kunne bli forlangt fjernet.

8. DUGNAD

Alt dugnadsarbeid skal organiseres og registreres i den enkelte gruppe. Timesatsen for dugnadsarbeid i Storaneset Borettslag fastsettes av generalforsamlingen og er for tiden kr. 100,-

Prisen er lik for samtlige grupper.

Antall deltakere ved dugnadsarbeid er ofte svært varierende. Normalt er det få personer som møter opp til de annonserte dugnadsøktene. For din egen og andres trivsel bør du møte opp på dugnader. Ikke minst gir dette deg mulighet til å bli bedre kjent med andre beboere i tunet.

9. FREMLEIE

Ved ønske om fremleie skal skriftlig søknad sendes styret i Storaneset Borettslag. Som hovedregel skal styret ved godkjenning av søknad om fremleie legge vekt på om andelshaver eller dennes ektefelle/samboer må flytte ut av kommunen for en viss periode på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller lignende. Den enkelte søknad må imidlertid vurderes av borettslagets styre.

10. UTVENDIG MALING

Storaneset Borettslag er pliktig å påse at forsvarlig utvendig vedlikehold av lagets boligmasse blir gjennomført. Herunder kommer også maling av vegger, vinduskarmer og lister. Påføring av maling på vegger som naturlig faller inn under den enkelte andelshavers bolig skal gjøres av andelshaveren selv. Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å male sin egen bolig må henvende seg til tillitsmann/kvinne eller til gruppens representant i styret.

Påføring av maling på vegger og flater som er felles for flere eller alle andelshavere så som endevegger, garasjevegger og lignende, skal gjennomføres på dugnad.

Med utvidelsene i 2009 ble beboers egen påføring av maling betydelig mer utfordrende mtp sikkerhet. Styret er ansvarlig for sikkerhet og vil før utføring av generell utvendig maling vurdere innleie av stillas, eventuelt få utført maling av profesjonelle.

11. ANNET VEDLIKEHOLD

Hovedregelen er at indre vedlikehold er andelseiers ansvar og ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Det finnes unntak fra dette der andelshaver har gjort utbygginger eller

endringer. Ved bygningsmessige endringer som påvirker bygningens vedlikeholdsomfang eller skaderisiko vil det normalt finnes en individuell avtale som mellom andelshaver og borettslag som regulerer dette.

Selvsagt påhviler det uansett dette enhver andelseier en plikt til å påse at rengjøring, lufting, maling osv. utføres for å sikre en normal levetid på alt nevnt ovenfor.

12. Fasadeendringer, parabolantenner, tilbygg etc

Alle former for fasadeendringer skal søkes om til borettslaget ved styret eller generalforsamling *uavhengig* om det etter plan- og bygningsloven er søknadspliktig til kommunen eller ikke.

Borettslaget har generelt en restriktiv holdning til parabolantenner, mens styret har fått fullmakt til å godkjenne blant annet varmepumper, terrasse- og redskapsboder som lages likt det som allerede finnes i laget og der berørte naboer er gitt mulighet til eventuelle innsigelser.

13. Naboforhold og mindre tiltak

For å unngå at små saker blir store, er det viktig at den enkelte beboer og tillitsvalgte tidlig tar sakene opp direkte på lavest mulig nivå. Bare når dette ikke fører frem vil styret være rette adressat. Styret kan i ekstreme tilfeller kreve at tiltak på borettslagets eiendom fjernes om de er til sjenanse.

Selv om et tiltak ikke faller inn under borettslagslovens regler for godkjenninger, er det enkelte som i borettslaget bør være omforent med nærmeste nabo og eventuelt andre direkte berørte før det utføres. Dette inkluderer:

- Oppføring og bruk av trampoline eller andre støyende lekeapparater.
- Oppføring av levegger, gjerder, murer, mindre drivhus og utepeis som ikke er søknadspliktige
- Større endring av beplantning som kaster skygge / endrer innsyn

Styret Storaneset Borettslag, 2014-09-30.

TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Adresse: **Hetlevikåsen 303**
Andelsnr. 35, i Storanestet borettslag, org. nr. 950 796 316.

Dette er et tvangssalg gjennom Bergen tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til advokat Rune Stavenes.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 8,75 % forsinkelsesrente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



Sted _____, den _____

budgivers underskrift

BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES, V/ ADVOKATFULLMEKTIG ANDREAS DÆHLI ASLESEN

postboks 271 Sentrum, 5804 Bergen, telefax 55 55 96 10, e-post ada@advokatbergen.no, mobil 970 06 329

TILBUDET ER BINDENDE FOR BYDER I MINST 6 -SEKS- UKER

Fra

Navn: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf. 1 (mobil): _____

Postnr./-sted _____ Tlf. 2 (jobb/hjemme): _____

E-post: _____

Salgsobjekt

Storanest borettslag, andelsnr. nr. 35

Adresse: Hetlevikåsen 303, 5173 Loddefjord

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt

Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgivers underskrift: _____

Dato: _____

Sign _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***