



Dalheim \\
Rasmussen
Advokatfirma

SALGSOPPGAVE



KALFARVEIEN 80
5022 BERGEN
2-ROMS ANDELSLEILIGHET I 3. ETG

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS
C. Sundtgate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen
Telefon 55547070
www.dalheimrasmussen.no

BESKRIVELSE AV BORETTSANDELEN

Adresse

Kalfarveien 80, 5022 Bergen.

Beliggenhet m.m.

2-roms andelsleilighet i 3. etg med sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen. Tilbaketrukket fra trafikk.

Gangavstand til Bergen sentrum, Haukeland sykehus m.m. Butikk og busstopp i umiddelbar nærhet.

Nærhet til byfjellene.

Byggeår

Bygget er av eldre dato. Rehabiliterert i ca. 2004.

Innhold

Entré, gang, sovealkove, bad m/dusj og wc, stue m/åpen kjøkkenløsning. Utgang til fransk balkong.

Leiligheten disponerer gitterbod i nabobygget.

Areal

Bruttoareal (BTA)46 m².
P-rom 41 m².

Standard

Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Slitte overflater.

Vegger: Plattet og malt. Fliser på bad. Slitasje.

Himling: Pusset og malt betong. Senket og plattet i entre og på bad.

Bad: Servantskap, dusj og toalett. Toalettlokk ødelagt.
Rørøplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med slette malte fronter. Ventilator. Opplegg for vaskemaskin. En del bruksslitasje.

Innvendige glattfinerte dører. Skyvedører til sovealkove.

Vinduer og altandør i isolerglass.

Overbygget inngangsparti. Dørtelefon.
Pent opparbeidet fellesplass ved inngangsparti.

Parkering i garasjeanlegg. For kjøp eller leie.

Oppvarming

Gulvvarme på badet.

Vei, vann, avløp

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Generelt

Praktisk leilighet med behov for oppussing/rehabilitering.

Det vises for øvrig til vedlagte takst av byggmester Forstad, datert 31. august 2018.

**INFORMASJON OM
BORETTSLAGET**

Forretningsfører

Obos Boligbyggelag.

Betegnelsen

Mineralen Borettslag, org.nr. 986 753 052,
andelsnr. 39.

Mineralen Borettslag består av 61 andelsleiligheter.
Borettslagets eier gnr. 166, bnr. 1761, samt
bodseksjon, gnr 166, bnr 1773, snr 1, Kalfarveien
74A, Bergen kommune.

Kopi av borettslagets vedtekter følger vedlagt.
Kopi av årsregnskap for 2017 fås ved henvendelse til
megler/medhjelper.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av borettslaget for at ervervet
skal bli gyldig i forhold til laget. Godkjenning kan
nektes hvis det foreligger saklig grunn.

Andelseier er pliktig å være medlem i OBOS.
Innmeldingsavgift er kr. 500.



Dalheim \ Rasmussen
Advokatfirma

Forsikring	Borettslaget er forsikret i Tryg Forsikring. Andelseier må selv tegne separat innboforsikring.
Andel fellesgjeld	Kr. 835 961 (pr. 31.12.18).
Andel formue	Kr. 11 979 (pr. 31.12.18).
Husleie	Felleskostnader er kr. 7 351 per. måned som dekker renter og avdrag på fellesgjeld, driftsutgifter som kommunale avgifter/eiendomsskatt, brensel, vedlikehold, bygningsforsikring, øvrig drift av borettslaget, samt TV-anlegg.
Fellesilkår	Borettslaget har lån i Handelsbanken. Saldo per 15. februar 2019 var kr 28.457.150. Renten er p.t. 2,0%. Lånet er beregnet nedbetalt i 2036.
Sikringsordning	Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for månedlig overføring felleskostnader til laget, og overtar ansvar for manglende betaling av felleskostnader.
Forkjøpsrett	Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget. Andelen vil bli lyst ut på forkjøpsrett når Bergen tingrett har stadfestet (godkjent) budet.
Utleie / bruksoverlating	Bruken av boligen kan ikke overlates til andre uten samtykke fra borettslaget.
Diverse	Borettslaget har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.
PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER	
Takst	Takst fra byggmester/takstmann Arne Frostad, datert 31. august 2018.

Markedsverdi/salgsværdi andelen: kr 1 150 000,-
Låneverdi: kr 950 000,-

Totalpris basert på låneverdi:
(kr. 950 000 + fellesgjeld kr. 835 961)
= kr. 1 785 691.

Prisantydning

Kr. 950.000 for andelen
(+ andel fellesgjeld kr. 835 961 = kr. 1 785 691.)

Bud ønskes.

Leiligheten selges høystbydende, gitt det ikke er sannsynlig at ytterligere salgforsøk vil gi høyere utbytte.

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post.

Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke gebyr for overføring av hjemmel i borettsregisteret kr. 430,-, samt kr. 430,- pr. pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 6.250,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til DalheimRasmussen Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06. 27480. Alle innbetalinger må merkes "Sak 33843/EAR".

**SÆRLIGE
KJØPSFORHOLD**

Eier

Renate Solvang Morvik.

Selger

Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

**Tingrettens
medhjelper/saksansvarlig/
megler**

Adv. Eric A. Rundhovde.

**Informasjon om
tvangssalg**

Kjøper ved tvangssalg kan i mindre utstrekning enn ved ordinært salg påberope seg mangler ved leiligheten.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av andel i borettslag er bud bindende for budgiver i 3 uker.

Det er tingretten som avgjør om et bud skal stadfestes/aksepteres.

Tvangssalget kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting / aksept av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper leiligheten på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt.

Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av leiligheten, herunder fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil i borettsandelen bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 6 250,- inkl. mva. fra kjøper.

**Medhjelpers/meglere
vederlag:**

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 7. mars 2019



Eric A. Rundhovde



Dalheim
Rasmussen
Advokatfirma

Vedlegg

- 1) Bilder av leiligheten
- 2) Budskjema
- 3) Takst ved byggm. Frostad, datert 31. august 2018
- 4) Vedtekter for Mineralen borettslag

DalheimRasmussen Advokatfirma – advokattjenester innen fast eiendom



Dalheim
Rasmussen
Advokatfirma





Dalheim
Rasmussen
Advokatfirma



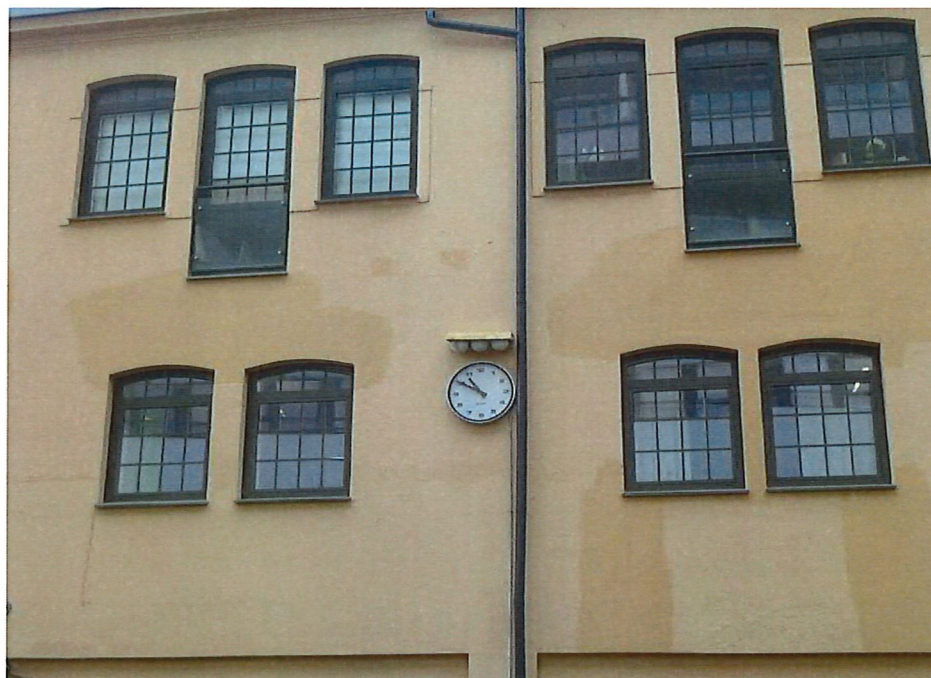


Dalheim
Rasmussen
Advokatfirma





Dalheim &
Rasmussen
Advokatfirma



BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på andel nr. 39 i Mineralen Borettslag
(Orgnr. 986 753 052) i Bergen Kommune:

Adresse: Kalfarveien 80, 5022 Bergen

Pris kr:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst tre – 3 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29, jfr. § 12-6.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Bergen tingrett, gis herved DalheimRasmussen Advokatfirma ANS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post:

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 166: Bnr 1156**
Andre oppl.: **Andelsnr: 39**
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**
Betegnelse: **Andelsleilighet**
Adresse: **Kalfarveien 80, 5022 BERGEN**

BRUKSAREAL (BRA): **41 m²** AREAL, P-ROM: **41 m²**

Boligblokk:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 150 000

LÅNEVERDI:

KR. 950 000

Utskriftsdato: 31.08.2018 Oppdrag nr: 4918
Dato befaring: 27.08.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34
Organisasjonsnr: 975 957 985

Sertifisert takstmann:

Arne Frostad
Telefon: 900 70 134
E-post: arne.frostad@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann



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.

Forutsetninger

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

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	950 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatpartner ANS
Takstmann:	Arne Frostad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.08.2018. - Arne Frostad. Takstmann. Tlf. 900 70 134 - Benedicte Herfindal Hellevig, advokat. - Namsmann og låsesmed.

Matrikkel: Gnr 166; Bnr 1156
Andre oppl.: Andelsnr: 39
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Kalfarveien 80, 5022 BERGEN

Byggn. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34



Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Eiendom med sentral og attraktiv beliggenhet i Kalfarveien. Gangavstand til Bergen sentrum, Haukeland sykehus mm. Umiddelbar nærhet til butikk og busstopp.
Bebyggelsen:	Kalfarparken består av leilighetsbygg og noe næring. Området forøvrig med variert villabebyggelse.
Standard:	2-roms andelsleilighet i Mineralen Borettslag. 3 etg. Heis og trappeadkomst. Bygget inneholder 61 andelsleiligheter. Bygget er av eldre dato og ble rehabilitert ca 2004. På befaringdag er leiligheten preget av manglende vedlikehold og noe slitasje. Meget begrenset tilkomst for befaringsdag av bad, alkove og de fleste overflater..
Om tomten:	Fine opparbeidet fellesareal med benker og bed. Garasjeanlegg for kjøp/leie. Forøvrig parkometer i gate. Felles bossuganlegg. Felles takterrasse i nabobygget.
Adkomstvei:	Offentlig vei frem til borettslagets internveier.
Tilknytning vann:	Off.vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Til offentlig via private fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 166 Bnr: 1156
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 283 m ² Arealkilde: lhht EDR/Infoland. Borettslagets felles tomteareal
Hjemmelshaver:	Mineralen Borettslag
Adresse:	Kalfarveien 80 5022 Bergen

Andelsobjekt	
Selskap:	Mineralen Borettslag
Organisasjonsnummer:	986753052
Forretningsfører:	OBOS
Eier adkomstdok.:	Renate Solvang Morvik

Innskudd, pålydende mm		
Andelsnummer:	39	
Andel formue:	11 037	
Andel fellesgjeld:	877 576	

Årsregnskap		
Regnskapsår:	2017	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedtekter			Innhentet		
Årsoppgave fra borettslaget			Innhentet		
Egne observasjoner	27.08.2018				
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører vedlagt.			
Norges Eiendommer	30.08.2018	Opplysninger er innhentet fra Norges Eiendommer.			

Matrikkel: Gnr 166: Bnr 1156
Andre oppl.: Andelsnr: 39
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Kalfarveien 80, 5022 BERGEN

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34



Norsk takst

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 6603176.
Felles bygningsforsikring inkludert i husleien.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Rehabiliteret i 2004/2005

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	46	41	41		Innvendige areal er målt på stedet. Bruttoareal er beregnet. Tilhørende gitterbod på ca 5 m ² i nabobygget.
Sum bygning:	46	41	41	0	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, sovealkove, stue/kjøkken	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

Grunn og fundamenter, generelt

Betong/natursteinsmurer på antatt faste masser.

Frittstående dekker

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger

Grunnmur og yttervegger oppført i mur- og betongkonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner

Saltak. Tekket med membrantekking e.l.
Takrenner i aluminium.

Vinduer

Vindu/altandør med isolerglass. Utvendig alu-beslag.

Ytterdører og porter

Brann og lyddør til fellesareal.

Innvendige dører

Innvendige hvite glattfinerte dører.
To skyvedører til sovealkove.

Overflater, generelt

Gulv: laminat, fliser på bad.
Himling; Pusset og malt betong, senket og platet i entre og på bad.
Innfelte spotter på bad.
Vegger; Platet og malt, fliser på bad.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskebeslag. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
En del bruksslitasje.

Skap og reoler

250 cm garderoberekke på soverom.

Matrikkel: Gnr 166; Bnr 1156
Andre oppl.: Andelsnr: 39
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Kalfarveien 80, 5022 BERGEN

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34



Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad inneholder servantskap, dusj og toalett.
Røropplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for vannrør (rør i rør).
Felles varmt forbruksvann med energimåler for hver leilighet.
Rommet er kun besiktiget fra dør grunnet manglende tilkomst på befaringsdag.

Varme, generelt

Gulvvarme på bad.

Andre installasjoner, generelt

Sprinkleranlegg. Boligsprinkling montert i hver leilighet.
Brannskap i trapperom.
Personheis.
Dørsignalanlegg. Kabel-tv.

Beregninger

Arlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 7 280)	Kr.	87 360
Sum årlige kostnader	Kr.	87 360

Teknisk verdi bygninger

Boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 451 400
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	1 151 400
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 151 400

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.	1 151 400
Vurdert andel tomtekostnader:	Kr.	900 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	11 037
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	877 576
Verdi adkomstdokument:	Kr.	1 184 861

BERGEN, 31.08.2018

Arne Frostad
Telefon: 900 70 134

Vedtekter

for **Mineralen borettslag** org nr 986 753 052.
tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. mars 2004, sist endret den 9.juni 2015 og endret 10.05.2017. Ny endring 07.05.18. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mineralen 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 med gnr. 166, bnr. 1761 og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget eier bodseksjon i Kalfarveien 74 A (gnr. 166, bnr. 1773, seksjon 1).

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Boligbyggelag som er forretningsfører.

(3) Mineralen Borettslag er pliktig medlem i Sameiet Hansaparken Vel.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har OBOS Boligbyggelag, Bergen kommune og arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
- (5) Borettslaget krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene 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 opptil tre år
 - kortidsutleie under 3 måneder godkjennes ikke.
 - 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 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.

(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 karmen.

(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 innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter 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 laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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.