



Dalheim \ Rasmussen  
Advokatfirma

## SALGSOPPGAVE



### **3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 2. ETG – SENTRALT I FYLLINGSDALEN**

**Torgny Segerstedts vei 49  
5143 Fyllingsdalen**

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS  
C. Sundtsgate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen  
Telefon 55547070  
[www.dalheimrasmussen.no](http://www.dalheimrasmussen.no)

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

<b>Adresse</b>	Torgny Segerstedts vei 49, 5143 Fyllingsdalen.
<b>Beliggenhet</b>	<p>Praktisk andelsleilighet beliggende i byggets 2. etg. Endeleilighet som er gjennomgående i bygget. Blokken består av fire etasjer og kjeller. Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen i Smiberget borettslag som består av både høyblokker og lavblokker. Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse rundt. Utsikt over borettslagets fellesområder.</p> <p>Gangavstand til Oasen Senter, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Barnehage og dagligvarebutikk i nærområdet. Ca 10 minutters kjøring til Bergen sentrum. Gode turmuligheter både i nærområdet ved Ortuvannet, og på Løvstakken og Kanadaskogen.</p> <p>God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved og hyppige bussavganger.</p>
<b>Byggeår</b>	1963.
<b>Innhold</b>	<p>Praktisk og godt utnyttet leilighet som inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>. Innvendig bod i leiligheten på ca. 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>I tillegg disponerer leiligheten disponerer bod i kjeller.</p>
<b>Areal</b>	Leilighetens bruttoareal (BTA) er 80 m <sup>2</sup> , bruksareal (BRA) er 74 m <sup>2</sup> hvorav P-rom er 71 m <sup>2</sup> og sekundærrom 3 m <sup>2</sup> (innvendig bod).
<b>Standard</b>	<p>Praktisk innredet leilighet.</p> <p>Borettslaget er under rehabilitering, men arbeidet i denne leiligheten er ferdig. Rehabiliteringen har bestått i nytt bad/vaskerom, nytt rør i rør-vannsystem og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Noe slitte overflater og behov for</p>

oppussing ellers i leiligheten.

Gulv: Fliselagt bad/vaskerom, for øvrig laminat.  
Nye fliser på bad. Ellers noe slitasjeskader.

Vegger: Fliselagt bad/vaskerom, ellers malt  
tekstiltapet og malte overflater. Nye fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Bad/vaskerom: Nytt helfliset bad med varmekabler i  
gulv. Dusj m/glassvegg og vegghengt wc. Opplegg for  
vaskemaskin. Servant og servantskap er ikke montert.  
Dette må bekostes av kjøper. Vannrør i rør-i-rør.  
Fordelerskap for vann er montert på bad/vaskerom.

Kjøkken: Hvitlakkert kjøkkeninnredning med laminat  
benkeplate. Fliser over benk. Integrert  
oppvaskmaskin. Ventilator. Ny balansert ventilasjon.

Dører:  
Brannør til fellesgang. Aluminiumsbelagt terrassedør  
med glassfelt. Innvendige dels lakkerte formtrykte  
dører, dels malte fyllingsdører. Finert dør til bod med  
glatt overflate. Dør inn til stue med glassfelt (bør  
justeres).

Vinduer:  
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer som er  
plastbelagt. Vinduer av nyere dato.

Øvrig:  
Sentralvarmeanlegg. Radiator i stue.  
Nytt innvendig/utvendig røropplegg.  
Nytt balansert ventilasjonsanlegg med  
varmegjenvinning. Varmekabler på bad/vaskerom.  
Felles bossug. Fellsvaskeri.  
Port-telefon.

Pent opparbeidede fellesområder i borettslaget.  
Asfaltert gangvei og belegningsstein langs bygget ved  
inngangspartiet. Fellestomten er ellers pent  
opparbeidet med store plenarealer, beplating og  
lekeplass.

Egen vaktmester i borettslaget.  
Mulighet for fast parkeringsplass eller parkering i

garasje. Må søkes til styret.  
Felles gjesteparkering.

Det vises for øvrig til vedlagte takst av  
murmester/ingeniør takstmann Kjell Erik Nilsen.

**Oppvarming**

Sentralvarme. Borettslaget er tilknyttet SOL  
fyrsentral. Ellers elektrisk oppvarming.

**Vei, vann, avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og  
avløpsledninger via privat stikkledninger.  
Privat kjøretilkomst fra offentlig vei.

**INFORMASJON OM  
BORETTSLAGET**

**Forretningsfører**

BOB BBL, Postboks 7280, 5820 Bergen.  
Telefon 55 54 74 00. E-post: [kundesenter@bob.no](mailto:kundesenter@bob.no)

**Borettslaget**

Smiberget Borettslag, org.nr. 948 946 645,  
andels nr. 236.

Smiberget Borettslag består av 569 andeler.  
Borettslagets fester følgende eiendommer: gnr. 22,  
bnr. 193, gnr. 22, bnr. 192, gnr. 22, bnr. 190, gnr. 22,  
bnr. 282 og gnr. 22, bnr. 189, i Bergen kommune.  
Festeavgift betales gjennom felleskostnadene.

Kopi av borettslagets vedtekter følger vedlagt.  
Kopi av årsregnskap for 2018 fås ved henvendelse til  
megler/medhjelper.

**Styregodkjennelse**

Kjøper må godkjennes av borettslagets styre.  
Godkjenning kan kun nektes hvis det foreligger  
saklig grunn.

**Forsikring**

Borettslagets eiendomsmasse er fullverdiforsikret.  
Borettslagets forsikringsselskap er Gjensidige  
Forsikring ASA.  
*Andelseier må selv tegne separat innboforsikring.*

<b>Andel fellesgjeld</b>	<p>Pt ca kr. 404 796. Se mer info lenger nede.</p>
<b>Fellesutgifter</b>	<p>Fellesutgifter (husleie) utgjør pt. <b>kr. 6 006</b> pr. måned. Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, brensel, bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, dugnad, styrehonorar, forretningsfører, samt renter og avdrag andel fellesgjeld og øvrig drift av borettslaget.</p> <p><b>I forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjekt i borettslaget må det påregnes noe økning i fellesutgiftene.</b></p>
<b>Lånevilkår</b>	<p>Borettslaget har ett lån med flytende rente (pt. 1,58 %) i Den Norske Stats Husbank. Lånet skal være nedbetalt den 30.12.2019.</p> <p>I tillegg har borettslaget ett lån med flytende rente (pt. 2,55 %) i Handelsbanken. Lånet er beregnet nedbetalt i 2047.</p> <p>Generalforsamlingen i borettslaget vedtok den 22.03.2017 rehabiliteringsprosjekt knyttet til bad, rør og balansert ventilasjon. Vedtatt kostnadsramme er ca MNOK 243. Prosjektet går over tre år og hadde oppstart høsten 2017.</p> <p><b>I forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjekt må det påregnes ytterligere økning i andel nr. 236 sin andel av fellesgjelden. Fellesgjelden for andelen antas å øke til ca kr 500 000.</b></p>
<b>Sikringsordning</b>	<p>Borettslaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Dette sikrer borettslagets tap som følge av at andelseiere ikke betaler sine felleskostnader.</p>
<b>Forkjøpsrett</b>	<p>Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget. Andelen vil bli lyst ut på forkjøpsrett når Bergen tingrett har stadfestet (godkjent) budet.</p>
<b>Utleie</b>	<p>Det må søkes om styrets samtykke til å leie ut</p>

- Dyrehold** leiligheten.  
Det må søkes om styrets samtykke til dyrehold.
- Diverse** Borettslaget har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.
- Kjøper må være medlem i BOB. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 800.
- Borettslaget har egen hjemmeside med mye informasjon: [www.smiberget.no](http://www.smiberget.no)
- PRISANTYDNING/  
OMKOSTNINGER**
- Takst** Takst fra murmester/ingeniør Takstmann Kjell Erik Nilsen, datert 23. september 2019.
- Markedsverdi/salgsværdi: kr 2.300.000,-**  
**Låneverdi: kr 2.180.000,-**
- Totalpris (takst + fellesgjeld): kr. 2.704.796,-**
- Prisantydning** Meglers prisvurdering = takst: kr. 2.300.000,-.  
**Bud ønskes.**
- 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. pantdokument 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. 69450. Alle innbetalinger må merkes "Sak 33665/SB".

## SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

<b>Eier</b>	Solomon Mekonnen.
<b>Selger</b>	Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.
<b>Tingrettens medhjelper/ megler/saksansvarlig</b>	Adv. Sonja Bernt Heimset.
<b>Informasjon om tvangssalg</b>	<p>Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.</p> <p>Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.</p> <p><i>Ved tvangssalg av andel i borettslag er bud bindende for budgiver i 3 uker.</i></p> <p>Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting 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.</p> <p><i>Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av leiligheten, herunder evt. fravikelse, rydding etc.</i></p> <p>Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.</p> <p>For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 6.250,- inkl. mva. fra kjøper.</p>
<b>Medhjelpers/meglers vederlag</b>	Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 24. september 2019

Sonja Bernt Heimset  
Advokat

Tlf 55 54 70 80  
e-post: [sbh@dalheimrasmussen.no](mailto:sbh@dalheimrasmussen.no)

**Vedlegg**

- 1) Bilder
- 2) Takst datert 23. september 2019
- 3) Vedtekter
- 4) Budskjema



Utsikt fra kjøkkenvindu





Lys stue med utgang til balkong





Balkong med utsikt over fellesområdene





Dalheim  
Rasmussen  
Advokatfirma



Nytt helfliset bad med varmekabler





Dalheim  
Rasmussen  
Advokatfirma



Kjøkken





Dalheim  
Rasmussen  
Advokatfirma



Entré med garerobeplass



Hovedsoverom



Lekeplass i borettslaget



Bygget sett fra baksiden – Leiligheten ligger til venstre i 2. etg

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Betegnelse: 22/193  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN



Boligblokk (lavblokk): BRUKSAREAL (BRA): 74 m<sup>2</sup> AREAL, P-ROM: 71 m<sup>2</sup>

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 300 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 180 000

Utskriftsdato: 23.09.2019 Oppdragsnr. 727  
Dato befaring: 19.09.2019 Referansenr. ebb2cf8

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91  
Organisasjonsnr: 916 635 125

Sertifisert takstmann:

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 900 76 791  
E-post: ke-nilsen@outlook.com  
Rolle: Uavhengig takstmann



Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## 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](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/0e71144a-da4d-479d-8af0-206034cba784>

## Forutsetninger

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

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. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Leiligheten var tom ved befaring. Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi ut fra foretakets beste skjønn.



Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 300 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 180 000
Tomten er både festet og eiet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

## Markedsvurdering

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim/Rasmussen Advokater v/advokat Sonja Bernt Heimset
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.09.2019. - Sonja Bernt Heimset. Advokat. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	22/193
Beliggenhet:	Sentral og vestvendt beliggenhet i Fyllingsdalen med god tilkomst. Asfaltert gangvei og belegningsstein langs bygget ved inngangsparti. Mulighet for av- og pålessing. Utsikt over borettslagets fellesarealer. Endeleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Parkering inne på området og åpen gjesteparkering like ovenfor Torgny Segerstedts vei. Parkering for en bil i garasjebatteri som ligger like nedenfor leiligheten. Busstopp og dagligvarehandel like ved. Ellers kort kjøreavstand til Oasen senter, barneskole, ungdomsskole samt videregående skole. Barnehage i nærområdet. Nærhet til turområder ved Ortuvann, Løvstakken og Kanadaskogen. Ca. 10/15 min. reisetid med buss til Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Tilliggende bebyggelse er i det vesentlig tilsvarende oppført i samme tidsrom.
Om tomten:	Felles tomt er pent opparbeidet med store plenarealer, asfalterte veier/gangveier, beplantning og lekeplass.
Regulering:	Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan for Fyllingsdalen boligfelt V. Arealplan ID 11320000. Ikraftdato: 08.06.1964. Reguleringsformål er bolig, 3-4 etasjer.
Kommuneplan:	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel for 2010 - 2021, ikraftdato: 24.04.2013. Arealplan-ID 60910000. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg. En mindre del av tomten inngår i hensynsone hva angår veistøy.
Adkomstvei:	Privat kjøretilkomst, grenser til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning via privat stikkledning.
Andre forhold:	Utført rehabilitering av bad vedtatt på ekstraordinær GF 22.03.2017. Prosjektet består av nye bad og nytt balansert ventilasjonanlegg for alle andelseiere. Vedtatt kostnadsramme på ca. 243 mill. Dette vil gi en gjennomsnittlig økning av gjeld på ca. 427.000.- pr. andel. (Dagens restgjeld: kr. 286156.-) Prosjektet vil gå over 3 år med oppstart høst 2017. Styreleder: Trond Helle, Torgny Segerstedts vei 51, 5143 Fyllingsdalen. Mob.: 900 42 258
Smiberget borettslag	Fellesutgifter består av: Brensel: kr. 840.-, felleskostnader: kr. 4080.-, Garasjeleie: kr. 300.-, kabel-tv kr. 205.-, parkeringsleie kr. 75.-, altan kr. 275.-, renhold/boss kr. 156.- og dugnad kr. 75.-

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
 Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
 Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
 Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
 Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
 Telefon: 90 07 67 91



Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 193</b>
Eiet/festet:	Festet
Areal:	94 361 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Hans Engelsen 1/6 ideell andel, Helga Bolstad 1/6 ideell andel, Ragnhild Bolstad 1/6 ideell andel , Jorunn Bolstad 1/6 ideell andel og Ivar Bolstad 2/6 ideell andel. Fester; Smiberget Borettslag.
Adresse:	Torgny Segerstedts vei 49, 5143 Fyllingsdalen
Kommentar:	Gjelder hele arealet. Tillegg: b.nr. 192, 190, 282 og 189. Festekontrakt er ikke fremlagt.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1965 Utløper år: 2064
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 190</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 084,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Smiberget Borettslag
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 282</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	45,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Smiberget Borettslag
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 189</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	354,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Smiberget Borettslag
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 192</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 024,8 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Helge Bolstad 1/5 ideell andel, Ragnhild Bolstad 1/5 ideell andel, Ivar Bolstad 2/5 ideell andel og Jorunn Bolstad 1/5 ideell andel. Fester; Smiberget Borettslag

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	H0202/Smiberget borettslag
Organisasjonsnummer:	948946645
Forretningsfører:	Bergen og omegn boligbyggelag
Eier adkomstdok.:	Solomon Mekonnen

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	236
Pålydende:	100
Opprinnelig innskudd:	13 900
Andel formue:	14 171
Andel fellesgjeld:	286 156

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2018	Samlet andelskapital:	56 900
Omløpsmidler:	21 858 860	Samlet innskuddskapital:	7 810 100
Kortsiktig gjeld (-):	14 703 710	Langsiktig gjeld (+):	158 460 649
Disponible midler:	7 155 150	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	166 270 749
Kommentar:	Felleskostnader pr. måned er oppgitt til kr. 6006.- Felleskostnader innbefatter: Sentralvarme, varmt vann, kabel- tv, rengjøring av trapper og fellesarealer, vedlikehold, andre driftskostnader, forsikring, lønn/honorar, forretningsførsel, kontingenter, eiendomsskatt, kom. avgifter, dugnad, renter og avdrag. Og evt. garasjeleie.		

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91




Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	13.09.2019		Innhentet		
Situasjonskart	19.09.2019		Innhentet		
Reguleringsmessige forhold	23.09.2019		Innhentet		
Kartverket	23.09.2019		Fremvist		
Boligopplysninger	13.09.2019		Innhentet		
Takst avholdt av undertegnede 2018			Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring Asa. Avtalenr: 82692896.

## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk (lavblokk)

Bygningsdata	
	Byggeår: 1963 Kilde: Boligopplysninger Anvendelse: Oppført med fire etasjer og kjeller.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	80	74	71	3	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, bod.
Sum bygning:	80	74	71	3	

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

Kommentar areal	
Utgang fra stue til overbygget altan 10 m2. Antatt bod i kjeller. BRA er oppmålt på stedet, BTA er beregnet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk (lavblokk)	
Bygning, generelt	

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



Borettslaget er under rehabilitering hvor arbeidet i angjeldende leilighet er ferdig.

Rehabiliteringen er utført med nytt bad/vaskerom, nytt rør i rør vannsystem og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

#### **Grunn og fundamenter, generelt**

Betongfundament og grunnmur av betong på antatt faste masser.

#### **Gulv på grunn**

Støpt gulv.

#### **Yttervegger**

Oppført av betong/betongelementer.  
Platekledning mot fellesarealer.

#### **Takkonstruksjoner**

Flatt tak tekket med papp/belegg.

#### **Vinduer**

Vinduer med 2-lags glass i trekarmen som er plastbelagt.  
Vinduer er av nyere dato.

#### **Ytterdører og porter**

Entre' branddør.  
Aluminiumsbelagt terrassedør med glassfelt.



Terrassedør.

#### **Gulvsystemer**

Armerte betongdekker/elementer.

#### **Innvendige dører**

Dels lakkerte formtrykte dører, dels malte fyllingsdører.  
Dør inn til stue med glassfelt. Finert dør til bod med glatt overflate.

Dør inn til stue bør justeres.



Dør til stue.

#### **Overflater på innvendige gulv**

Fliselagt bad/vaskerom, for øvrig laminat.  
Nye fliser i bad/vaskerom.  
Ellers litt slitasjeskader.

#### **Overflater på innvendige vegger**

Fliselagt bad/vaskerom, ellers malt tekstiltapet, malte overflater.  
Nye fliser i bad/vaskerom.

#### **Overflater på innvendig himling**

Malte flater.

#### **Trapper og ramper**

Fellestrapp av armert betong med terrasso.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Balkong/terrasse av betongelement med søyler av stål.

#### **Fast inventar, generelt**

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



Skapinnredning i entre.  
Malt fastbygget innredning i soverom.



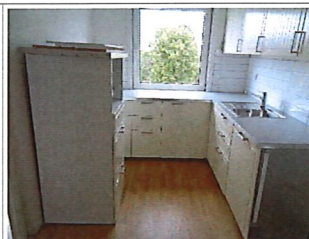
Skap i ett soverom.

#### Kjøkkeninnredning

Hvitlakkert innredning med laminat benkeplate. Fliser over benk.  
Integrert oppvaskemaskin. Ventilator.  
Ny balansert ventilasjon.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

#### Innredning og garnityr for våtrom

Dusj med glassvegg - vegghengt wc.  
Rørøplegg for vaskemaskin.  
Servantskap er ikke montert.  
Bad/vaskerom er nylig rehabilitert.



Vegghengt wc.



Dusj.



Rørøplegg for vaskemaskin.

#### VVS-installasjoner, generelt

Sentralvarmeanlegg.  
Radiator i stue.  
Antatt eldre innvendig/utvendig rørøplegg.  
Nytt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.  
Nytt rør i rør vannsystem. Fordelerskap for vann montert i bad/vaskerom.



Fordelerskap i bad/vaskerom

#### Varme, generelt

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 189, bnr 190, bnr 192, bnr 193, bnr 282  
Andre oppl.: Leil.nr: H0202 Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



Elektrisk oppvarming.  
Nye varmekabler i bad/vaskerom.

#### Elkraft, generelt

Sikringsskap i fellesgang med automatsikringer.



Sikringsskap.

#### Annet

Port-telefon.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 6 006)	Kr.	72 072
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 072</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk (lavblokk)</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 530 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk (lavblokk)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 930 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 930 000</b>

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 930 000
Normal tomtkostnad:	Kr.	750 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	14 171
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	286 156
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 408 015</b>

MJØLKERÅEN, 23.09.2019

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 90 07 67 91

# Vedtekter av 13.10.2005

---

Vedtekter for Smiberget Borettslag, org. nr. 948 946 645, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. november 1963, endret på generalforsamlingen 3. mai 1988 og endret den 13. oktober 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

Seinere endret på ekstraordinærgeneralforsamling 27.10.2010, der det ble bestemt å sette bort tidligere fellesplikter til byrå utpekt av styret. § 8-1 (3) endret på generalforsamling 06.04.2011. § 8-3 (1) ble redigert på generalforsamling 04.04.2017.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Smiberget 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er en forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).  
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

## **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig**

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



### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til 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 gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 hvilke 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 måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke 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 urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode forhold taler for dette, 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. Andelseieren 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 søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m. v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret fram til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar, med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsom.

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annen måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (10) beboerne må delta i å måke snø og salte foran eget inngangsparti, når dette er nødvendig.

#### **5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine.
- (6) Rengjøring av trapper og fellesrom, bytting av bossekker, renhold av bossrom og utenfor inngangsparti (spyling/kosting) utføres av eksternt byrå utpekt av styret.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold.**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **6-2 Pålegg og salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For at felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene 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 pantrett 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. Styrets og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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.

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styret 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. Ved stemmelikhet, gjør møteleders 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, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- 3: Salg eller kjøp av fast eiendom.
- 4: Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- 5: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 6: Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem representerer laget i felleskap utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan 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) Men de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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



### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forhold 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, jfr. 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 forhold til borettslovene**

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

## **12. Ordensregler og vedtekter:**

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

## **13. Bossukepliktene:**

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

## **14. Vaskeriene:**

Brukere må følge gjeldende regler og retningslinjer som er slått opp i vaskeriet.

## **15. Dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utføres på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresse. Slikt arbeid kan være:

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

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

Andelseieren som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn, tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn, tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

## **16. Parkering/garasjer:**

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse.

Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område, på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motoralarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller dem som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

1. Garasjer og parkeringsplasser er en del av borettslagets felleseiendom og administreres av styret eller den som styret bemyndiger.
2. Tildeling av garasje/ parkeringsplass skjer etter ansiennitet i borettslaget.
3. Dersom en andelseier ikke ønsker å benytte tildelt plass, tilbakeføres plassen til borettslaget.
4. Ved overdragelse/ salg av andel, vil garasje/ parkeringsplass ikke automatisk følge med. Nye andelseiere må søke styret om å få tildelt garasje/ parkeringsplass.
5. Garasje/ parkeringsplass er personlig og kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.
6. Garasje/ parkeringsplass forbeholdes biler som er i kjørbær stand.
7. Hver beboer plikter til å holde sin garasje ryddig.
8. Inngangsdørene til garasjene skal til enhver tid holdes låst.

## BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på andel nr. 236 i Smiberget Borettslag (Orgnr. 948 946 645) i Bergen Kommune:

Adresse: Torgny Segerstedts vei 49, 5143 Fyllingsdalen

Pris kr: .....med bokstaver 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. tvangsfullbyrdsloven § 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: .....