

Andelsleilighet i rekkehus

390 000,-



Verditakst: 450 000,- • **Prisantydning:** 390 000,- • **Visning:** Etter avtale med megler.

Tveitahaugen i Tyssedal

Eiendommen ligger på Tveitahaugen i Tyssedal, ca 0,5 km fra sentrum. Rekkehus på 2 etasjer + kjeller og loft. Borettslaget består av i alt 27 leiligheter, fordelt på rekkehus. Leiligheten ligger på ende mot øst i et rekkehus med 8 boliger. Kort veg til butikk, skole og barnehage. Bebyggelse i området består av eldre rekkehus og flerfamiliehus.

Finn.no: 147510107

Eiendom:

Tveitahaugen 9 A
5770 Tyssedal
Gnr 76 bnr 39 anr 26
i Ullensvang kommune

Tomt: Eiet.

Byggeår: 1918
BTA: 118 m²
BRA: 104 m²
P-rom: 68 m²

Megler:

Advokatfirma Romstad as
Tlf. 53 64 80 20
E-post: tn@lov.no



ADVOKATFIRMA ROMSTAD AS

Megler
Advokat Johannes Romstad
Telefon: 53 64 80 20 – Fax: 53 64 80 21
post@lov.no – www.lov.no

Eier/hjemmelshaver:	Vidar Svan
Tvangssalg nr	18-181423TVA-HARD
Fakta om boligen:	
Eierform:	Andel
Felleskostnader:	Kr 3 050,- pr mnd
Boligtype:	Leilighet
Soverom:	2
Primærrom:	68 m ²
Bruksareal:	104 m ²
Etasje:	1.
Tomt:	Eiet tomt



Kommunenr.:	4618	Gårdsnr.: 76	Bruksnr.: 39	Andelsnr.: 26
--------------------	------	---------------------	---------------------	----------------------

Fasiliteter:	Offentlig vann/kloakk	Parkett	Parkeringsplass
---------------------	-----------------------	---------	-----------------

Beliggenhet: Eiendommen ligger på Tveitahaugen i Tyssedal, ca 0,5 km fra sentrum. Kort veg til butikk, skole og barnehage. Bebyggelse i området består av eldre rekkehus og flerfamiliehus.

Beskrivelse: Rekkehus på 2 etasjer + kjeller og loft på Tveitahaugen i Tyssedal. Borettslaget består av i alt 27 leiligheter, fordelt på rekkehus. Leiligheten ligger på ende mot øst i et rekkehus med 8 boliger.

1. etasje består av entré, stue, kjøkken og bad.

2. etasje inneholder gang og 2 soverom. Ett av soverommene er ikke ferdigstilt og mangler overflater på gulv, vegger og himling.

Stort sett alle innvendige overflater er pusset opp i 2017. Yttervegger, foruten om i trapp, samt vegger mot nabo er etterisolert.

Gulvbelegg på bad. Ellers parkettgulv i 1. etasje. I 2. etasje er det malt belegg på gang og teppe på ett soverom.

Malte slette vegger i leiligheten. Vegger på bad er malt med våtromsmaling.

Trapp i heltre med malte trinn og vanger på trapp til 2. etasje.

Kjøkkeninnredning med malte fronter fra 2017. Stålplate over kjøkkendisk.

Bad med servant, klosett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn og avtrekksvifte på bad. Opplegg for vaskemaskin også i kjeller.

Nytt røropplegg med rør i rør system.

Sikringsskap med skrusikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert. Nytt elektrisk anlegg i 1. etasje. El-anlegg er lagt som åpent anlegg.

Husleie/felleskostnader dekker: Forretningsførsel, regnskapsførsel, revisor, kommunale avgifter, forsikring utvendig, styrehonorar, kontingent Norsk Boligbyggelag, vedlikehold, lån og avdrag på borettslagets felleslån, bankgebyr mv.



Beskaffenhhet	Tomten er felles for borettslaget. Flat tomt med utsikt mot fjorden. Enkel opparbeidet hage/uteplass tilhørende andelen. Parkering på felles parkering like ved eiendommen.
Diverse	Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Kjøper blir oppfordret til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig. Salgsoppgaven er gitt etter opplysning fra selger og takst og er ubindende og uten ansvar for mulige feil og mangler. Boligen er ikke energimerket og vil automatisk få lavest energi- og oppvarmingskarakter rød G.
Megler	Advokatfirma Romstad as Tlf. 53 64 80 20
Visning	Etter avtale med megler.
Prisinformasjon	Prisantydning kr. 390 000,- Verditakst kr. 450 000,- Låneverdi kr. 405 000,- Andel av fellesgjeld: kr. 103 136,-.
Verdi- og lånetakst	Befaringsdato 10. april 2019 Omkostningene (kjøpers) utgjør (forbehold om endringer): Tingl.gebyr BRL-skjøte kr. 480,-. Evt. tingl.gebyr obligasjon BRL kr. 480,-. Totalt kr. 494 096,-.
Spesielle forhold/ andre vurderinger Bud	Dersom De etter befaringen ønsker å kjøpe eiendommen, må De snarest inngi skriftlig tilbud på eiendommen til medhjelper på vedlagte budskjema. Budet må gi opplysninger om sannsynlig finansiering, og er bindende for budgivere. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.
Kjøpekontrakt	Det blir ikke satt opp kjøpekontrakt ved tvangssalg.
Kjøpesummen	Skal innbetales til medhjelper pr oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag bud m.m. foreligger for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestingskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, belastes et tillegg på 10 % rente. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det er tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvending mot stadfestelse av bud må innkomme innen to uker fra partene, rettighetshavere og bydere har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.
Oppgjør mv	Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal innbetales til oppgjørskonto hos Advokatfirmaet Romstad as innen en nærmere angitt oppgjørsgdato. Kontonummer vil bli opplyst særskilt til kjøper. Hjemmel til eiendommen overføres ved at nytt skjøte tinglyses hos Statens kartverk. Det normale - og det som anbefales - er at kjøper og medhjelper avtaler at medhjelper skal begjære skjøtet utstedt fra tingretten når kjøper er blitt eier og at retten skal sende dette til medhjelper. Dette er normalt også et vilkår for at kjøpers pantelån til erverv av eiendommen skal komme til utbetaling fra bank eller annen långiver, og for at medhjelper skal kunne medvirke ved oppgjør av kjøpesummen. For begjæring om utsendelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr. 7 000,- + mva fra kjøper. Meglers vederlag for tvangssalg er fastsatt i egen forskrift.
Vedlegg	Verdi- og lånetakst over andel nr 26 i Tveitahaugen Borettslag - datert 12. april 2019 Årsrapport 2018 Årsregnskap 2018 Protokoll Vedtekter for Tveitahaugen Borettslag Budskjema



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 76: Bnr 39**
Andre oppl.: **Andelsnr: 26**
Kommune: **1228 ODDA KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligeiendom**
Adresse: **Tveitahaugen 9A, 5770 TYSSDAL**



BRUKSAREAL (BRA): **104 m²** AREAL, P-ROM: **68 m²**

Rekkehus:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **450 000**

LÅNEVERDI:

KR. **405 000**

Utskriftsdato: 12.04.2019 Oppdrag nr: 515
Dato befaring: 10.04.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ri Tokheim AS
Reinsnosvegen 35, 5763 SKARE
Telefon: 905 83 236
Organisasjonsnr: 998 290 600

Sertifisert takstmann:

Espen Tokheim
Telefon: 905 83 236
E-post: et@ritokheim.no

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 stikktakinger 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/revkirenten 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. 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

Til å registrere eventuell fuktighet er det brukt PROTIMETER MMS 2.

Tilstandsvurderingen gjelder leilighetens egne arealer. Øvrig bygningsmasse er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Loft er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	450 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	405 000

Markedsvurdering

Rekkehus med normal standard på Tveitahaugen i Tyssedal. Eier har pusset opp stort sett alle innvendige overflater i 1. og 2. etasje i 2017. Ett soverom i 2. etasje er ikke ferdigstilt og mangler overflater på gulv, vegger og himling. Taksert bolig ligger på ende mot øst i et rekkehus bestående av 8 boliger. Det må, på grunn av alder, påregnes utskiftninger av enkelte bygningskomponenter.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirma Romstad AS
Takstmann:	Espen Tokheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.04.2019. - Espen Tokheim. Takstmann. Tlf. 905 83 236 - Vidar Svan.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Tveitahaugen i Tyssedal, ca. 0,5 km fra sentrum. Flat tomt med utsikt mot fjorden. Parkering på felles parkering like ved eiendommen.
Bebyggelsen:	Bebyggelse i nærområde består av eldre rekkehus og flerfamiliehus.
Standard:	Normal standard. 1. og 2. etasje er pusset opp i 2017. Ett soverom er ikke ferdigstilt.
Om tomten:	Tomten er felles for borettslaget. Enkel opparbeidet hage/uteplass tilhørende den takserte andelen.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Borettslaget består av i alt 27 leiligheter, fordelt på flere rekkehus. Taksert bolig ligger på ende mot øst i et rekkehus med 8 boliger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1228 ODDA Gnr: 76 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 898 m ² Arealkilde: Arealet er målt ut fra kart, og gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt	
Selskap:	Tveitahaugen Borettslag
Organisasjonsnummer:	950657243
Forretningsfører:	Advokatfirma Romstad AS
Eier adkomstdok.:	Vidar Svan

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	26
Pålydende:	100
Opprinnelig innskudd:	10 461
Andel formue:	7 302
Andel fellesgjeld:	108 528
Kommentar:	Andelens andeler av disponible midler og fellesgjeld er i henhold til innberettete tall til skatteetaten for 2017.

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017	Samlet andelskapital:	2 700
Omløpsmidler:	435 567	Samlet innskuddskapital:	282 450
Kortsiktig gjeld (-):	70 345	Langsiktig gjeld (+):	2 923 886
Disponible midler:	365 222	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 206 336

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	11.04.2019		Innhentet	1	Ja
Årsberetning/regnskap			Innhentet		
Eiendomsregisteret	11.04.2019		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata	
Byggeår:	1918 Kilde: Byggeår ut fra opplysninger i utarbeidet historikk om Tveitahaugen.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	41	36		36	
1. etasje	41	35	35		
2. etasje	36	33	33		
Loft					Loft med adkomst via loftsluke. Det opplyses at det er lagt gulv på loftet. Arealet er ikke målbart.
Sum bygning:	118	104	68	36	

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

Kommentar areal
Arealet er beregnet ut fra innvendige mål.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Kjellerrom
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad	
2. etasje	Gang, 2 soverom	
Loft		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Rekkehus
Bygning, generelt Bolighus i to etasjer + kjeller og loft. Loft er ikke besiktiget. Ved besiktigelse var luke dekket med isolasjon. Eier har pusset opp stort sett alle innvendige overflater i 1. og 2. etasje i 2017. Yttervegger, foruten om i trapp, samt vegg mot nabo er etterisolert. Ett soverom er ikke ferdigstilt med overflater og fremstår med isolasjon på vegger, lektet himling og eldre furugulv.
Grunn og fundamenter, generelt Byggegrunnen består av morenemasser, og grunnmuren er sannsynligvis satt direkte på komprimert grunn.
Drenering Sannsynligvis er det ikke lagt drensledning. Noe spor etter gammel fukt på vegger i kjeller. Det opplyses om at det ikke er observert fukt i kjeller etter at utvendig nedløp fra takrenner ble utbedret.
Gulv på grunn Støpt betonggulv, uisolert.
Frittstående dekker Trebjelkelag.
Yttervegger

Ytterveggene er sannsynligvis bygd av liggende betongelementer (kanalelementer). Elementene er hule, men en får mange kuldebroer i elementskjøter med mer.

Alle yttervegger i 1. etasje og 2. etasje foruten om i trapp er innvendig utført og etterisolert.

Takkonstruksjoner

Takkonstruksjon av tresperr med undertak av sutakasbord.

Taktekking og membraner

Taktekking av skifer.

Det opplyses om at det er oppe forslag om omlegging taktekking i borettslaget.

Vinduer

Eldre enkle glass i kjeller. Ellers vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Vinduer i kjeller er i dårlig stand.

Overlys og takluker

Eldre takvindu på loft. Loft er ikke besiktiget.

Ytterdører og porter

Ny isolert ytterdør.

Overflater på innvendige gulv

Kjeller: Betonggulv.

1. etasje: Gulvbelegg på bad. Ellers parkettgulv.
2. etasje: Malt belegg på gang. Teppe på ett soverom.

Noe ujevnt underlag under teppegulv.

Overflater på innvendige vegger

Kjeller: Betongvegger.

1. etasje: Malte slette vegger.
2. etasje: Malte slette vegger.

Vegger på bad er malt med våtromsmaling.

Overflater på innvendig himling

Kjeller: Panelte himlinger.

1. etasje: Mdf-panel i stue. Ellers malte slette plater.
2. etasje: Malte slette himlinger.

Trapper og ramper

Trapper i heltre. Malte trinn og vanger på trapp til 2. etasje.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Murt pipe. Pipeløp er ikke kontrollert. Det er ikke montert ildsted.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter fra 2017. Stålplater over kjøkkendisk.

VVS-installasjoner, generelt

Nytt røropplegg med rør i rør system.

Bad: Servant, klosett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

VV-bereder og opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Elkraft, generelt

Sikringssskap med skrusikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

Nytt elektrisk anlegg i 1 etasje. El-anlegg er lagt som åpent anlegg og i 2. etasje var det ved besiktigelse kun lagt opp en ledning til lys.

Elvarme, generelt

Stråleovn på vegg på bad.

Annet

Avtrekksvifte er montert på bad.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 700)	Kr.	32 400
Antatte vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	39 400

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 075 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 470 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	605 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	605 000

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 frdrag 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.	605 000
Vurdert andel tomtkostnader:	Kr.	50 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	7 302
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	108 528
Verdi adkomstdokument:	Kr.	553 774

SKARE, 12.04.2019



Espen Tokheim
Takstmann
Telefon: 905 83 236

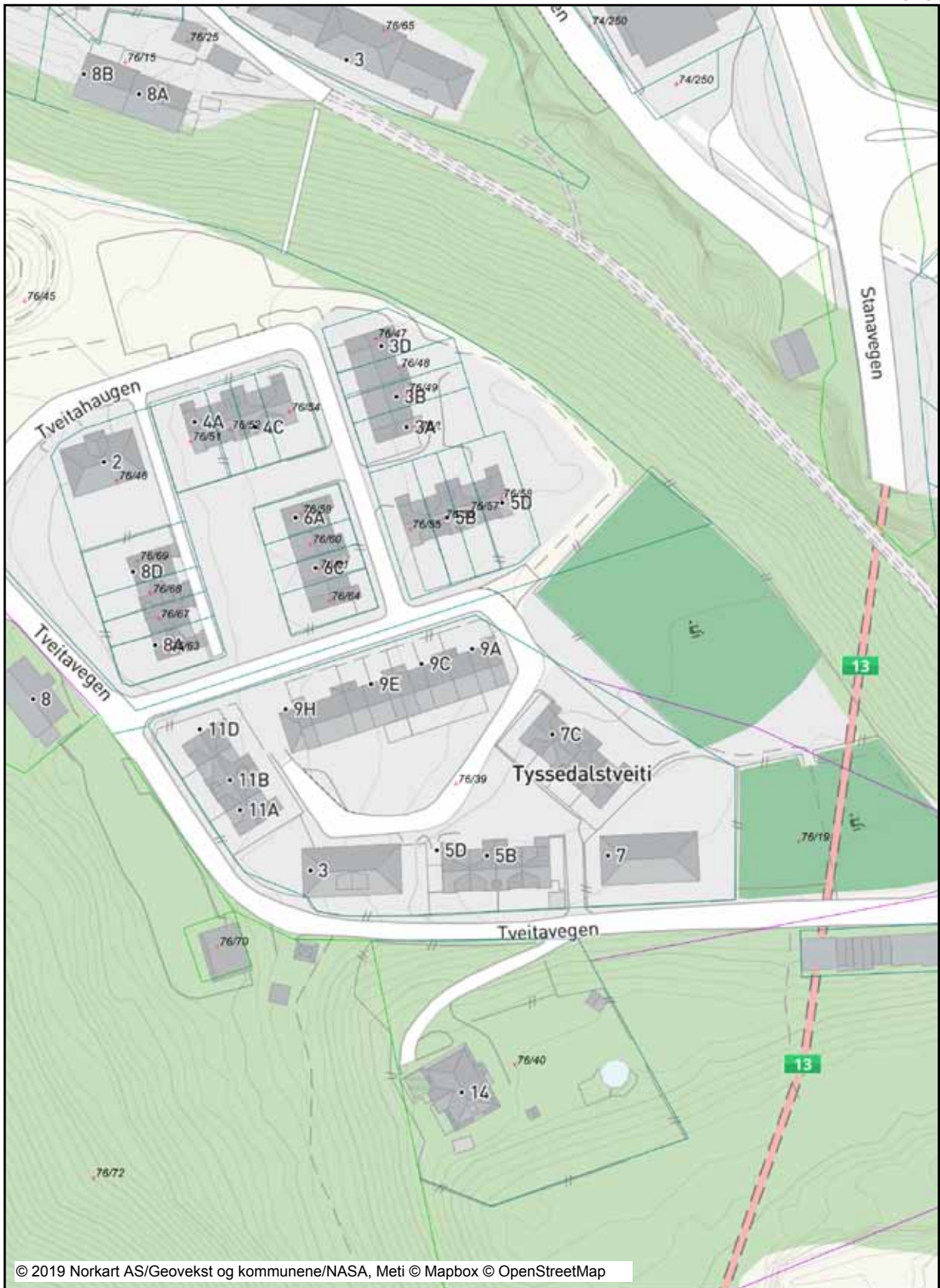


Tveitahaugen 9A, 5770 Tyssedal.

Dato: 11.04.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



TVEITHAUGEN BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT 2018

I Styrets sammensetning:

Borettslagets styre består av 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

1. Styret:

Leder	:	Geir Høyland	valgt for 2018-2019
medlem	:	Fredrik A. Dale	på valg i 2019
medlem	:	Adam Alwin	på valg i 2019

Varamedlemmer:

Odd Ulltang

Valgkomite:

Åge Knudsen
Vidar Svan

II Styrets arbeid:

1. Møtevirksomhet:

Styret i borettslaget har avholdt 2 møter med forretningsfører siden forrige generalforsamling.

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

2. Saker som har vært behandlet:

Nødvendig vedlikehold, herunder et fremtidig takskifte.

3. Utført arbeid og planlagt arbeid:

Det har vært utført div. forefallende vedlikehold/repasjjon på bygningsmasse mv.

III Lagets Drift og økonomi:

1. Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til avtale utført av Tyssedal Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Odda Revisjon AS.

2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslaget består av i alt 27 leiligheter.

Borettslagets forsikring er fullverdifsikring i forsikringsselskapet Gjensidige.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til boligen.

Egenandelen er normalt fra kr. 6 000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

3. Boligomsetning:

Det er ikke omsatt borettil andel i 2018.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene hverken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

4. Økonomi:

Disponible midler per 31.12.2018 var kr. 179 209,-, en reduksjon på kr. 186 011,-.

Styret er klar over at borettslagets egenkapital er negativ med NOK 2 539 173,-. Dette skyldes oppgradering av bygningsmasse, hvor den totale investeringen er utgiftsført. Oppgraderingen er for det meste lånefinansiert. I tillegg er borettsinnskuddene kr. 282 450 klassifisert som langsiktig gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Det vises ellers til regnskapet.

Odda, den

Geir Høyland

Adam Alwin

Fredrik A. Dale

Thomas Nondal, forr. fører

ÅRSREGNSKAP

2018

Tveitahaugen Borettslag

Org nr 950 657 243

Innhold:

Styrets årsberetning

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisors beretning

Resultatregnskap

Tveitahaugen Borettslag

	Noter	Regnskap		Budsjett	
		2 018	2 017	2 019	2 018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Husleier		-873 600	-873 600	-873 600	-873 600
Andre inntekter					
Sum driftsinntekter		-873 600	-873 600	-873 600	-873 600
Kostnader					
Styrehonorar	4	13 272	11 060	12 500	10 000
Regnskap	4	27 497	27 780	27 500	27 500
Tap på kunder	16	172 500			
Revisjon	4	8 938	8 897	11 500	11 500
Administrasjonsvederlag TYBO	4	56 398	56 398	56 398	60 000
Fordelte kostnader Tybo	4	12 732	8 950		
Kontingenter		11 232	11 232	13 500	13 500
Vedlikehold	11	101 500	64 065	4 000 000	20 000
Forsikring		101 582	98 148	105 000	105 000
Kommunale avgifter	10	389 348	362 268	385 000	370 000
Annen driftskostnad	5	19 386	22 880	20 000	15 000
Sum driftskostnader		914 385	671 678	4 631 398	632 500
Driftsresultat		40 785	-201 922	3 757 798	-241 100
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
Renteinntekt		-94	-221	-1 000	-1 000
Andre finansinntekter		-14 372	-13 410		
Sum finansinntekter		-14 466	-13 631	-1 000	-1 000
Finanskostnader					
Andre finanskostnader		74	150	10 000	10 000
Rentekostnad		98 567	99 226	120 000	110 000
Sum finanskostnader		98 641	99 376	130 000	120 000
Sum netto finansposter		84 175	85 745	129 000	119 000
	Noter	2 018	2 017	2 019	2 018
Årsresultat		124 960	-116 177	3 886 798	-122 100
Disponering					
Overføringer annen egenkapital		-124 960	116 177	-3 886 798	122 100
Sum disponert		-124 960	116 177	-3 886 798	122 100

Balanse

Tveitahaugen Borettslag

EIENDELER	Noter	2 018	2 017
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	431 900	431 900
Sum varige driftsmidler		431 900	431 900
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		431 900	431 900
Omløpsmidler			
Varer		0	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader	16	74 280	258 830
Avsetning til tap		-20 000	-20 000
Tilgode leverandrer			
Sum fordringer		54 280	238 830
Innestående driftskonto		177 346	196 737
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 346	196 737
Sum omløpsmidler		231 626	435 567
SUM EIENDELER		663 526	867 467

Balanse

Tveitahaugen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2 018	2 017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital (27 andeler a 100)		-2 700	-2 700
Sum bunden egenkapital		-2 700	-2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 541 873	2 416 914
Sum annen egenkapital		2 541 873	2 416 914
Sum (negativ) egenkapital		2 539 173	2 414 214
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning for vedlikehold		-5 000	-5 000
Sum avsetning for forpliktelser		-5 000	-5 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld	6	-2 862 835	-2 923 886
Borettsinnskudd	7	-282 450	-282 450
Sum annen langsiktig gjeld		-3 145 285	-3 206 336
Sum langsiktig gjeld		-3 150 285	-3 211 336
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostnader		-8 905	-8 717
Kreditorer	12	-888	-3 131
Skyldige offentlige avgifter		-807	-807
Annen kortsiktig gjeld	13	-41 814	-57 690
Sum kortsiktig gjeld		-52 414	-70 345
Sum gjeld		-3 202 699	-3 281 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-663 526	-867 467

0

0

Odda

Geir Høyland - styreleder

Fredrik A. Dale - styremedlem

Adam Alwin - styremedlem

Thomas N. Skeie Nondal - forretningsfører

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Note 2 - Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019	Budsjett 2018
Disponible midler 01.01	365 220	309 654	179 209	365 220
Årets resultat	-124 960	116 177	-3 886 798	122 100
Nytt langsiktig lån				
Oppgjør gammelt lån				
Avdrag langsiktig gjeld	-61 051	-60 611	-63 786	-65 208
Årets endring i disp midler	-186 011	55 566	-3 950 584	56 892
Disponible midler pr 31.12	179 209	365 220	-3 771 375	422 112

Note 3 - Disponible midler - omløpsmidler

	2018	2017
Omløpsmidler	231 626	435 567
Kortsiktig gjeld	-52 414	-70 345
Sum	179 212	365 222

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Styrehonorar	13 272	11 060
Sum	13 272	11 060

Det er ingen fast ansatte i borettslaget og borettslaget kommer derfor ikke inn under reglene for obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

	2018	2017
Utbetalt administrasjonsvederlag til TyBo	56 398	56 579
Revisjonshonorar	8 938	11 977
Regnskapshonorar	27 497	33 406
Fordelte kostnader Tybo	12 732	

Note 5 - Driftskostnader

	2018
Telefon	5 467
Bankgebyr	4 746
Porto	1 945
Drivstoff	2 919
Diverse	4 309
Sum	19 386

Note 6 - Pantgjeld og pantstillelser

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2018	2017
---	-------------	-------------

Av langsiktig gjeld forfaller kr 2 520 884 senere enn 5 år.

Pantgjeld, bank	2 862 835	2 923 886
-----------------	-----------	-----------

<i>Pantsatt eiendom</i>	2018	2017
-------------------------	-------------	-------------

Bygning	431 900	431 900
Sum	431 900	431 900

Opprinnelig låneår	2 016
Løpetid	30
Rente	3,0 %
Opprinnelig beløp	3 000 000
Nedbetalt tidligere	-76 114
Nedbetalt i år	-61 051
Sum lån	2 862 835

Balanse ført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi antas å være høyere enn bokført.

Lånet er et annuitetslån

Lån:

Eiendommen er pantsatt med tre obligasjoner, Dnb kr 2 500 000,- og kr 500.000,- og en fellesobligasjon på kr 282 450,-.

Note 7 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 282 450

Borettsinnskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 8 - Bygninger

Bygninger:

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

Det er usikkert når bygningene er satt opp men iflg Odda Kommune sine papirer er det en gang mellom 1900 og 1924

Bygningenes verdi kr 431 900

Note 9 - Andre anleggsmidler

Selskapet har ikke større varige investeringer som er aktivert.

Note 10 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.

Note 11 - Vedlikehold

	2018
Blomster	3 829
Utstyr leikeplass	6 875
Bygg	90 796
Sum vedlikehold	101 500

Note 12 - Kreditorgjeld

Kreditorgjeld består av rekninger med forfall i 2019.

Note 13- Annen kortsiktig gjeld

Påløpte renter	13 271
Feriepenger	7 610
Gjeld til TyBo	18 733
Gjeld til Kvernusteigen	2 200
Sum	41 814

Note 14 - Felleskostnader

Felleskostnadene er skjevfordelt ettersom borettslaget består av 27 leiligheter som er fordelt på 4 ulike størrelser. Fordelingen er som følgende, den minste først, så i rekkefølge etter størrelse. Dette angir hvor stor % av felleskostnaden disse leilighetene betaler samlet.

1 leilighet 3 %
7 leiligheter 25 %
18 leiligheter 67 %
1 leilighet 5 %

Note 15 - Fellesgjeld

Lånet i borettslaget er annuitetslån og det er ikke avtalt noen avdragsfrihet. Avdragene er like i hele perioden.

Note 16 - Restanse felleskostnader

Totalt utestående pr 31.12.2018	74 280
Forskotsbetalt	8 905
Netto utestående	<u>65 375</u>

Det er kostnadsført tap på felleskostnader med kr 172 500 etter vedtak i styret.

PROTOKOLL

Generalforsamling i Tveitahaugen Borettslag

Tid: 15.05.2019 kl. 16:30

Sted: Tyssedal Hotell

Fremmøtte: 12 personer som representerte 11 andeler

Møtet ble åpnet og godkjent lovlig satt.

1. Møteleder, referent, protokoll
Møtet valgte forretningsfører til å lede møtet og ta referat. Åge Knudsen og Geir Høyland ble valgt til å signere møteprotokoll
2. Regnskap med årsmelding for 2018, budsjett og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og enstemmig godkjent.
3. Innkomne forslag
 - Vedlikeholdsbehov: Møteleder informerte om det forestående nødvendige vedlikeholdsbehovet i borettslaget, herunder gjennomgikk styrets årlige vedlikeholdsplan som vedlagt sammen med innkallingen til årsmøtet. I 2019 er det brannstiger, murarbeid på og maling av Langboligen (Tveitahaugen 9), ca. kr 150 000, som skal utføres. Årsmøtet ble informert om at en ser for seg å benytte RI Tokheim AS som byggherre på takprosjektet, herunder med bistand i anbudsprosessen og gjennomføringen av vedlikeholdet mv., som andre borettslag har god erfaring med fra tidligere. Årsmøtet hadde ingen kommentarer eller innvendinger til vedlikeholdsplanen eller tilhørende vedtak.
 - Husleieøkning på kr 400 pr mnd pr andel fom. 01.07.2019: Møteleder informerte om nødvendigheten av husleieøkningen som følge av kostnadsstigningen på borettslagets faste kostnader, samt som følge av det forestående nødvendige vedlikeholdsbehovet som fordrer en refinansiering av borettslagets eksisterende lån i banken. Forretningsfører vil snarest kontakt banken om angjeldende.
 - Fremtidig større vedlikehold av takene mv. vil ha totalkostnad på ca. kr 3 500 000 – 4 000 000. Det vil således være nødvendig med en betydelig husleieøkning til, anslagsvis i 2020, og årsmøtet ble informert (som i 2018) om at den neste husleieøkningen vil bli betydelig høyere, anslagsvis rundt kr 1 000 pr andel pr mnd.
 - Møteleder informerte videre om arbeidet med å inndrive restanse.
4. Honorar til styret
Styrehonorar ble vedtatt økt til kr 15 000,- til styrets leder.

5. Valg

Valgkomiteen fremmet sin innstilling, hvoretter valget ble bestemt ut ifra fremmøte og etter avstemming slik:

Styrets sammensetning:

Geir Høyland	på valg i 2020 (leder)
Svein Harald Hereid	valgt for 2019-2020
Adam Alwin	valgt for 2019-2020

Varamedl.: Åge Knudsen, Tonje Larsen

Valgkomite: Åge Knudsen
Tonje Larsen

Møtet ble avsluttet kl 17:45

Tyssedal 16.05.2019

Geir Høyland

Åge Knudsen

Vedtekter for Tveitahaugen borettslag org nr 950657243.

tilknyttet

Tyssedal boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 7.mai 1984, sist endret den 26.04.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Tyssedal boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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 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 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) 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.

(8) Andelseieren er selv ansvarlig for påbudt brannslukningsutstyr og påbudte røkvarslere inne i sin bolig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Borettslaget er ansvarlig for eventuelt brannslukningsutstyr og eventuelle røkvarslere i fellesområder (hvor dette finnes).

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(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 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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

tn@lov.no (Oppdragsnr. 519003)

Telefon: 53 64 80 20

Telefaks: 53 64 80 21

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Tveitahaugen 9 A		5770	Tyssedal
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
76	39	Andelsnr 26	4618 ULLENSVANG

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

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

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

Undertegnede er kjent med:

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

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Johannes Romstad** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

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

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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