



Leilighet i Gravdal



Oppdrags nr. 2017031

Prisantydning: kr 2 100 000

Fellesgjeld: kr 29 890

Totalpris: kr 2 129 890

Felleskostnader: kr 1 625

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, kabel-TV, internett og drift av fellesarealet

Bruksareal: 54 m²

Tomteareal: 4 165 m²

Adresse: Gravdalsveien 35 c, 5165 Laksevåg

Matrikkel nr: Gnr 149, bnr 185, snr 7

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Gravdal på Laksevåg. Barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehager, Nygårdslie skole, Laksevåg idrettshall og Lyngbø idrettspark. Mange fine turområder i nrområdet. Få minutters gange til dagligvarebutikk, kort avstand til Laksevåg senter og til Vestkanten med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Ca 7 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

Tomt

Felles for sameiet. Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, trapper, betongheller, murer, noe plen og diverse grøntareal.

Ligningsverdi

2016 kr 567 372 jf Skatt Vest.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert for boligformål.

Eier

Av diskresjonshensyn opplyses ikke hjemmelshavers navn i forbindelse med tvangssalg. Kjøpere med saklig behov for informasjon bes kontakte megler for nærmere opplysninger.

Bygningsinformasjon

Byggeår 2006

Fundament på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell

Grunnmur/såle av betong

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein

Veggkonstruksjon og utvendige fasader er oppført i bærende konstruksjoner, trappehus og etasjeskillere av betong

Fasade av liggende dobbelfalsett kledning, samt partier med fasadeplater

Isolerte konstruksjoner

Bygningen har heis

Vinduer i Isolerglass i trekarmer

Dørtelefon

Valmtak

Altan av betong/stålkonstruksjon

Innhold

Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utvendig bod på terrasse.

Terrasse på 10 m² med utgang fra stue.

Standard

Gulv: 3-stavs merbau parkett, keramiske fliser på bad, varmekabler i gulv på bad

Vegg: Malt platekledning, malt betong, keramiske fliser på bad

Tak: Malt platekledning, malt betong

NB! Slitasje i silikonfuger i dusjonen, ikke 100% tilfredsstillende fall lokalt ved sluk

VVS-installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast, rør i rør system
- Avløpsrør av plast
- Sluk av plast

Vann og kloakk

Tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Oppvarming

Elektrisk

Kommunale avgifter

Årlig avgift: 9 087,33

Parkering

Fast parkeringsplass i garasje i u-etg, utvendig gjesteparkering

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Vilkår fellesgjeld

DnB Bank

Serielån, 12 terminer pr år

Rentesats pr 02.01.18 5,05%

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo pr 31.12.17 kr 1 158 072

Andel av saldo 29 890

Siste termin 01.09.2035

Omkostninger

2,5 % dok avgift kr 52 500

Tinglysningsgebyr skjøte kr 525

Tinglysningsgebyr ved evt. pantobligasjon kr 525 pr stk.

Pantattest kr 202

Arbeid i forbindelse med tinglysing kr 2 200

Eierskiftegebyr kr 5 000

Det tas forbehold mot endringer i de offentlige avgiftssatsene.

Eierskifteforsikring

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Vedlegg

- Takst/tilstandsrapport
- Opplysninger fra kommunen
- Budskjema

Megler: Advokatfirmaet Steenstrup Strodrange DA



Faglig leder:
Rolf Bech-Sørensen
Partner | Advokat



**Henvendelse bes rettes
til saksbehandler:**

Vibeke Spjelkavik
vsp@sands.no
M: + 47 480 16 649
T: +47 55 30 10 07







Generell informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfylling av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes pr telefaks 55 30 10 01, på SMS til telefon nr. 480 16 649 eller på e-post vsp@sands.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning.

På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forbehold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt.

Det innhentes ikke alltid finansieringsbekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.

Eiendomsmeglere skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg

Budrunden foregår i utgangspunktet mest mulig like med budrunden ved et vanlig frivillig salg. I tillegg gjelder blant annet følgende særlige regler:

Det vil som hovedregel bli sett bort fra bud som ikke er bindende i minimum 6 uker.

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

Når medhjelper har mottatt ett bud eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene

for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

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

Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler

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

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

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Overdragelse og oppgjør

Retten har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper – advokat Rolf Bech-Sørensen. Innbetalinger foretas til advokat Rolf Bech-Sørensens klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Øvrig informasjon om tvangssalg

Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap. 11. De oppfordres til å ta kontakt med advokat Rolf Bech-Sørensen dersom De har spørsmål om salgsprosessen mv.

Forbehold

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte takst. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Eventuelle arealangivelser for de enkelte rom er foretatt av megler uten at det er utvist stor nøyaktighet. Feil i slike målinger må påregnes.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav

i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

Megler har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning eventuelt kan være gitt. Megler har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke eiendommens tekniske tilstand sammen med fagkyndig.

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Gravdalsveien 35 C
5165 LAKSEVÅG
Gnr. 149 Bnr. 185 Snr. 7
1201 Bergen kommune

Benevnelse
2 roms leilighet

BRA
54 m²

Markedsverdi
Kr. 2 100 000

Tomteareal 4 165 m²



Byggeår 2006

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 441 121
Befaringsdato 11.12.2017
Rapportdato 11.12.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør / Byggmester.
Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt
Kloppedalsveien 37, 5221 NESTTUN
Tlf.: 40846491
E-post: bmkf@broadpark.no

 **KNUT
FARESTVEDT**
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruks.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport for bolig, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isoiasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 70G.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

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

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter. Juridisk sett er tilstandsrapporten ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feilinformert.

Byggesak er ikke kontrollert (i.h.h til utførelse grad 1 for tilstandsanalyser blir ikke dokumentasjon/ byggesak fra kommune innhentet, opplysninger baseres på info fra hjemmelshaver, supplert med opplysninger fra "Infoland").

Grunnlag for valg av sette tilstandsgrader settes hovedsakelig ut fra retningslinjer i.h.h "Byggforskerien, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler." supplert med erfaringsmessig observasjoner/ vurderinger av faktisk tilstand. Hvis ikke annet er beskrevet (eks bad oppusset i år xxxx) er alle komponenter/ bygningsdeler å regne som fra angitt byggeår (oppgitt byggeår på aktuell eiendom), evt med unntak av mindre oppgraderinger, dette regnes i så fall som normalt/ forventet vedlikehold.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Generell informasjon til kunde (er).

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstoppdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Se kontakinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Gravdalsveien 35 C							
Postnr /sted	5165 LAKSEVÅG							
Kommune	1201 Bergen	Gnr	149	Bnr	185	Fnr	Snr	7
Hjemmelshaver								
Rekvirent	Advokatfirmaet Steenstrup Storange DA							
Befaringsdato	11.12.2017							
Tilstede / opplysninger gitt av	Vibeke Spjelkavik v/ Advokatfirmaet Steenstrup Storange DA							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab /ombygd år
Boligblokk	2006	

Dokumentkontroll

Opplysninger fra rekvirent og EDR (eiendomsregisteret).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Vdr egenerklæringsskjema:

Skjema er/ blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.



Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/ komponent er ny/ nytt og varierer selvsagt ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet.

Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:

TG:1

TG:2

Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter.

Det er ikke slik at eks hvert vindu/ dør blir beskrevet med egen TG:.

TG grader tildeles også ut fra alder (alder/ høy alder ut fra beregnet levetid er et negativt symptom), slik at et eks vindu som er 25 år (har brukt over halve beregnet levetid) kan ikke få lav TG selv om det ikke har noen direkte skader/feil.

Generell info vdr bruk av fuktindikator:

Det kan ikke konkluderes om evt fuktighet ligger over/ under membran ved søk på keramiske fliser (Måleinstrument kan ikke fastslå dette, ofte er det utslag på indikatorer i dusjone fordi det er fuktighet i underlag under/mellom fliser i da dette sjiktet i seg selv ikke er tett, det som er avgjørende er om membran under fliser og lim er tett) Hvis fuktighet ligger i sjikt over membran er det vanligvis ikke problem. På flislagte bad er det alltid (uten unntak) usikkerhet vdr fuktproblematikk utover klare negative visuelle tegn/ symptomer.

Vdr bruk av fuktmåler for trevirke (pigg/ hammerelektrode):

Grenseverdier for fuktnivå.

Det finnes en rekke anbefalinger for fuktnivå i ulike materialer.

Disse skal sikre at det ikke oppstår fysiske, kjemiske eller biologiske skader.

Men ettersom det ikke finnes noen eksakte verdier, må man basere seg på en kombinasjon av anbefalinger og praktisk erfaring.

Vanskeligheten med å sette grenser kan illustreres med variasjonene i treverk.

Som nevnt, er det mest vanlige fuktmålingsutstyret laget for måling i ytterveden på furu ved 20°C.

Problemet er at treverk er lite homogent.

Flere målinger i det samme trestykket kan gi tydelige variasjoner, enten man måler på forskjellige steder i overflaten eller innover i dybden.

Når man gjør målinger av et annet treverk enn furu ytterved, for eksempel furu kjerneved eller gran, eller ved en annen temperatur, kan man få feilaktige avlesninger. Disse avvikene utgjør som regel ikke mer enn noen få prosent, men hvis man opererer med absolutte grenseverdier, kan dette gi systematiske feil og gi store konsekvenser.

Man bør derfor benytte grenseverdiene for fuktinnhold i materialer som retningslinjer, og ta forbehold om lokale variasjoner og avvik.

I tillegg til kunnskap om disse anbefalte grenseverdiene, er det viktig å vite hvordan de skal brukes.

En enkelt måleverdi er høyst usikker, og kan ikke benyttes til en generell beskrivelse av en konstruksjon. Det må foretas et representativt antall målinger for at man skal kunne se om de registrerte verdiene gir et godt bilde av situasjonen. Uten dette bør tolkning og videre tiltak ikke gjennomføres.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Aktuell eiendom:

Boligblokk på 4 stk etg + u-etg med garasjeanlegg og tak konstruksjon/ loft. Bygget i 2006.

Sameiet Gravdalsveien 35 B - C, består av totalt 32 stk leiligheter, 2 roms og 3 roms.

2 stk inngangsparti (B og C) med 4 stk leiligheter i hver etg, heis i begge inngangsparti.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Gravdalen på Laksevåg.

Aktuell leilighet:

2 roms leilighet i bygget 1 etg. Utgang til altan på 10 m² fra stue (bod på altan på 3 m²).

Inneholder: Entre/ gang, soverom, bad/ vaskerom og stue/ kjøkken.

Tilhørende garasje plass i fellesanlegg u-etg.

Se videre bygningsmessig beskrivelse/ tilstandsgrader.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Tilstandsrapport for bolig

2 roms leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	59	54	51	3	Entre/ gang, soverom, bad/ vaskerom og stue/ kjøkken. Utgang til terrasse på 10 m2 fra stue.	Bod på altan.
Sum	59	54	51	3		
Sum alle bygninger	59	54	51	3		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr rom:

- entre/ gang 5,80 m2
- bad/ vaskerom 4,90 m2
- soverom 11,20 m2
- stue/ kjøkken 27,70 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. I hht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Kommentarer til planløsningen

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Tilhørende garasje plass i fellesanlegg u-etg, samt felles sykkelbod.

Reguleringsmessige forhold

Aktuell eiendom er regulert til boligformål.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert

For detaljert reguleringsplan kontakt Bergen kommune eller www.bergenskart.no/braplan/

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnbok er ikke kontrollert i denne rapport.

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok ved et evt kjøp/ salg.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	4 165 m2	Type tomt	Eiet	
------------	----------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomt:

Felles for sameiet.

Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ parkering, trapper, betongheller, murer, noe plen og diverse grøntareal.

Parkering:

Garasje plass i felles anlegg + utvendig gjesteparkering.

Område:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Gravdalen på Laksevåg.

Barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehager, Nygårdslia skole, Laksevåg idrettshall og Lyngbø idrettspark.

Mange fine turområder i nærområdet med bl.a. Lyderhorn, Kvarven og Damsgårdsfjellet.

Få minutters gange til dagligvare butikk, kort avstand til Laksevåg senter og til Vestkanten med de fleste servicetilbud/ fasiliteter.

Ca 7 minutters kjøretur til Bergen sentrum.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Tilknyttet kommunalt vann/ avløp via private stikkledninger.



Tilstandsrapport for bolig

Teknisk verdiberegning

Bygg A Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 719 000
	Verdireduksjon	11% - Kr.	189 090
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 529 910
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 529 910
Tomteverdi inkl opparbeidelse		+ Kr.	600 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 130 000

Markedsanalyse

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

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Aktuell eiendom:

Ut fra beliggenhet, standard og størrelse settes normal markedsverdi som vist i punkt "Verdikonklusjon"

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 2 100 000,-

Sted og dato

Bergen, 12.12.2017

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Boligblokk

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk og på fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold)
Følgelig blir det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur/ såle og fundamenter av betong.
Garasjeanlegg i u-etg.

Levetider/ intervaller for vedlikehold:
Betongvegg eller murt vegg av blokker:
Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ukjent drenering.
Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vdr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect, ect), forbehold vdr dette.

Levetid

Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Oppført i bærende konstruksjoner, trappehus og etasjeskillere av betong.
Fasade av liggende dobbelfalset kledning, samt partier med fasadeplater.
Isolerte konstruksjoner.
Bygning har heis.

Levetid

Betongvegg eller murt vegg av blokker:
Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Plater av polymerbetong/ fasadeplater:
Intervaller (år)
Kort = 30, middels = 40, Lang = 50

Trekledning:
Intervaller (år)
Kort = 40, middels = 50, Lang = 60



Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer: Isolerglass i trekarmer.

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Innerdører: Slette hvite dørblad.

Entredør: Slett hvitt dørblad i B-60 + DB-35 (brann/ lydkrav) kvalitet.

Dørtelefon.

Levetid

Vinduer:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Valmtak.

Konstruksjon av tresperrer, sutak, lekter og betong takstein.

Renner og nedløp av sink.

Mrk: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Levetid

Betong takstein:

Utskifting.

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 30, Lang = 40

Omlegging.

Intervaller (år)

Kort = 30, middels = 50, Lang = 60

Takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål:

Intervaller (år)

Kort = 25, middels = 30, Lang = 35

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Altaner av betong/ stål konstruksjon.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Anmerkninger:

- Mindre skjevheter registrert.

Levetider:

Etasjeskiller av betong og lettbetong:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 60, Lang = 80



Tilstandsrapport for bolig

Bad - vaskerom.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/ vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Inneholder: Wc, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.
Rørapplegg for vaskemaskin og sentral/ skap for "rør i rør" system.

Anmerkninger:

- Slitasje i silikonfuger dusjsone.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall lokalt ved sluk.

Levetid

Gulv:

Gulv i våtrom med keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Kjøkken

TG 1

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

Beskrivelse

Slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Keramisk platetopp og ventilator (stekeovn er fjernet).

Rørapplegg for oppvaskmaskin.

Benkebereder (2015).

Normal brukslitasje.

Levetider:

Variere ut fra kvalitet og bruk, ingen eksakt levetid for kjøkken innredninger.

Innvendige overflater

TG 1

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

Beskrivelse

Gulv: 3 stavs merbau parkett.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Normal brukslitasje.

Anmerkninger:

- Noen sprekker i overgang tak/ vegg og hjørner.
- Mindre sprekk i betongvegg på soverom.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/ hyller ect, og følgelig misfarve/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement ect har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Våtrommene er beskrevet i egen rubrikk.



Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type "rør i rør" system.
Plast sluk og avløp.

VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig.
Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- Plastrør: 25-50 år
- Avløpsledning av plast: 50 år
- Sluk av plast: 30-50 år
- Tappeamaturer: 10-25 år
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- Varmtvannsbereider: 15-25 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap plassert i entre:
Automatsikringer og jordfeilbryter.
8 stk kurser og hovedsikring.

Det el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

VEDTEKTER

for

Sameiet Gravdalsveien 35

(fastsatt 27.08.2004 og justert forut for konstituerende sameiemøte 10.11.2005)

§ 1

Navn

Sameiets navn er: **Sameiet Gravdalsveien 35**

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen gnr.149, bnr. 185 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Vedlegg 1. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplasser, utearealer samt ev. balkonger og verandaer som angitt i Vedlegg 2. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal slik angitt i Vedlegg 3.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheterne kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheterne og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierene full rettslig rådighet over sine bruksenhet. Sameierene kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

*Selger informerer styret
sells om dette.*

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierene på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med

minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10 **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 **Ordensregler**

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. NHF's någjeldene regler er vedlagt som Vedlegg 4.

§ 12 **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 **Vedlikehold av fellesareal**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet (f.eks. egen garasje) eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
- b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer.
- c) Forsikring jf. § 17.

Parkeringsanlegget ansees som fellesareal. Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg/parkeringsplasser tillagt bruksenheter i sameiet som tilleggsdel, fordeles forholdsmessig pr plass mellom sameiere som har slik parkeringsplass.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte samcier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiemøte beslutter noe annet.

§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

ooOoo

Sameiet Gravdalsveien 35

Org.nr: 989 506 137

Årsregnskap

2016

Sameiet Gravdalsveien 35

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2016	2015
Leieinntekter		598 159	723 256
Sum leieinntekter		<u>598 159</u>	<u>723 256</u>
Lønnskostnad	1	24 532	18 256
Avskrivning på driftsmidler	2	142 260	28 200
Annen driftskostnad	1, 6	494 303	383 920
Sum driftskostnader		<u>661 094</u>	<u>430 376</u>
Driftsresultat		<u>-62 935</u>	<u>292 880</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		625	3 161
Annen rentekostnad		75 214	24 186
Resultat av finansposter		<u>-74 589</u>	<u>-21 025</u>
Årsresultat	4	<u>-137 524</u>	<u>271 855</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	271 855
Overført fra annen egenkapital		137 524	0
Sum overføringer	4	<u>-137 524</u>	<u>271 855</u>

Sameiet Gravdalsveien 35

Balanse

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 319 867	1 437 280
Sum varige driftsmidler		<u>1 319 867</u>	<u>1 437 280</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>1 319 867</u>	<u>1 437 280</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		13 634	10 345
Andre kortsiktige fordringer		52 470	46 181
Sum fordringer	5	<u>66 104</u>	<u>56 526</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>229 664</u>	<u>618 026</u>
SUM OMLØPSMIDLER	8	<u>295 768</u>	<u>674 552</u>
SUM EIENDELER		<u>1 615 635</u>	<u>2 111 832</u>

Sameiet Gravdalsveien 35

Balanse

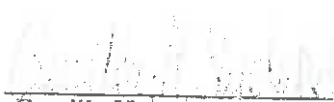
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (32 andeler à 5000)	3, 4	160 000	160 000
Sum innskutt egenkapital		<u>160 000</u>	<u>160 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	177 088	314 612
Sum opptjent egenkapital		<u>177 088</u>	<u>314 612</u>
SUM EGENKAPITAL	4	<u>337 088</u>	<u>474 612</u>
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 223 010	1 580 002
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 223 010</u>	<u>1 580 002</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 141	50 576
Annen kortsiktig gjeld		5 397	6 643
Sum kortsiktig gjeld	8	<u>55 537</u>	<u>57 218</u>
SUM GJELD	5	<u>1 278 547</u>	<u>1 637 220</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 615 635</u>	<u>2 111 832</u>

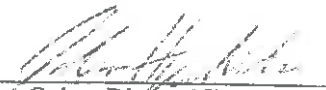
Bergen, 07.04.2017

Styret i Sameiet Gravdalsveien 35


Jon-Erik Vollan
Styrets leder


Svein Velure
Styremedlem


Camilla Hansen Skjelstad
Styremedlem


Oskar Bjarne Hjartåker
Styremedlem


Merethe Bryn
Nestleder

Sameiet Gravdalsveien 35

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2016	2015
Leieinntekter		
3600 Felleskostnader	-578 609,00	-723 256,00
3620 Annen inntekt	-18 800,00	0,00
3900 Arbeid for Andelshavere	-750,00	0,00
	<u>-598 159,00</u>	<u>-723 256,00</u>
Lønnskostnad		
5330 Godtgjørelse til styre- og bedr.fors.	21 500,00	16 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	3 031,50	2 256,00
	<u>24 531,50</u>	<u>18 256,00</u>
Avskrivning på driftsmidler		
6010 Avskrivninger	142 260,00	28 200,00
	<u>142 260,00</u>	<u>28 200,00</u>
Annen driftskostnad		
6340 Lys, varme	29 407,79	24 068,99
6360 Renhold	53 749,64	51 187,99
6390 Annen kostnad lokaler	0,00	278,00
6430 Leie/autopay innbetaling-utbetaling	6 130,50	6 300,00
6490 Kabel TV	97 176,00	93 816,00
6540 Diverse utstyr	12 699,58	3 694,30
6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger	82 715,94	29 693,43
6615 Dugnadsarbeid utført av beboere	750,00	0,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	103 561,05	94 563,55
6790 Annen fremmed tjeneste	9 900,00	0,00
6890 Andre kontorkostnader	23 558,75	0,00
6900 Telefon	6 233,56	6 067,38
6940 Porto	1 472,45	913,08
7400 Kontingent, fradragsberettiget	1 490,00	1 400,00
7500 Forsikringspremie	60 928,00	59 664,00
7770 Bank og kortgebyrer	3 623,00	3 627,75
7790 Diverse gebyrer	66,50	935,25
7795 Omkostninger banklån	840,00	7 710,00
	<u>494 302,76</u>	<u>383 919,72</u>
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	-498,65	-563,66
8051 Andre renteinntekter	0,00	-915,46
8070 Annen finansinntekt	-126,00	-1 682,00
	<u>-624,65</u>	<u>-3 161,12</u>
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad	45,15	50,00

Sameiet Gravdalsveien 35

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2016	2015
8155 Rentekostnad lån	75 168,47	24 136,13
	<u>75 213,62</u>	<u>24 186,13</u>
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0,00	271 855,27
	<u>0,00</u>	<u>271 855,27</u>
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overført fra Egenkapital	-137 524,23	0,00
	<u>-137 524,23</u>	<u>0,00</u>

Sameiet Gravdalsveien 35

Balanse - spesifikasjon

	2016	2015
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		
1260 Fast bygningsinv. m/annen avsk	0,00	-7 000,00
1261 Utomhusanlegg m/annen avskr	1 299 852,25	1 444 280,25
1262 Utstyr	20 015,00	0,00
	<u>1 319 867,25</u>	<u>1 437 280,25</u>
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	13 634,00	10 344,88
	<u>13 634,00</u>	<u>10 344,88</u>
Andre kortsiktige fordringer		
1700 Forskuddsbet. kostnader	52 469,98	46 181,00
	<u>52 469,98</u>	<u>46 181,00</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1930 DnB 5081.06.68315	129 614,35	573 804,39
1935 DnB 1503.22.03962 vedlikehold	100 049,74	44 221,79
	<u>229 664,09</u>	<u>618 026,18</u>
Andelskapital (32 andeler à 5000)		
2000 Innskutt egenkapital	-160 000,00	-160 000,00
	<u>-160 000,00</u>	<u>-160 000,00</u>
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-177 087,83	-314 612,06
	<u>-177 087,83</u>	<u>-314 612,06</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Annen langsiktig gjeld	-1 223 010,00	-1 580 002,00
	<u>-1 223 010,00</u>	<u>-1 580 002,00</u>
Leverandørgjeld		
2410 Leverandørgjeld	-50 140,87	-50 575,75
	<u>-50 140,87</u>	<u>-50 575,75</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2950 Påløpt rente	-5 396,62	-6 642,50
	<u>-5 396,62</u>	<u>-6 642,50</u>

Sameiet Gravdalsveien 35

Noter til årsregnskapet for 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet som for leieinntekter er etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld vurderes til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 1 – Styret, forretningsførsel, revisjon mv

Sameiet har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 21 500 i styrehonorar til sameiets styre og kr 3 031 i arbeidsgiveravgift.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar for forretningsførsel er kr 89 186 inkl mva.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 11 250 inkl mva for revisjon og kr 3 125 inkl mva for andre tjenester.

Note 2 – Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 585 280
Tilgang i regnskapsåret	24 847
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 610 127
Akkumulerte avskrivninger	290 260
Bokført verdi pr. 31.12	1 319 867
Årets avskrivninger	142 260
Lineære avskrivninger	10 år

Note 3 – Andeler

Sameiet består av 32 seksjoner. Andelskapitalen er kr. 5 000 pr andel, totalt kr 160 000.

Note 4 – Endring i egenkapital

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	160 000	314 612	474 612
Årets resultat	0	- 137 524	- 137 524
Egenkapital 31.12	160 000	177 087	337 088

Note 5 – Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 0.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 1 100 050.

Note 6 – Andre driftskostnader

Det er blitt utført reparasjon og vedlikehold på bygning til kr 82 716 i 2016 ført som annen driftskostnad.

Note 7 – Langsiktig gjeld, pantstillelser, garantier o.l.

Sameiet tok opp lån i DNB på kr 1 600 000 i 2015.

Lånet løper uten formelle sikkerheter. Sameierne vil ha et proratarisk ansvar for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Lånet ble nedbetalt med kr 356 992 i 2016, hvor sameiet foruten ordinært avdrag på kr 79 992 også foretok en ekstraordinær nedbetaling på kr 277 000 ved årsslutt. Gjenværende lån er på kr 1 223 010, med rente på 5,05 % p.a. pr 31.12.2016.

Note 8 – Disponible midler

	2016	2015	Endring
Omløpsmidler	295 768	674 552	- 378 784
Kortsiktig gjeld	55 537	57 218	1 681
Disponible midler 31.12.	240 231	617 334	- 377 103

Posteringsdokumentasjon

Alle posteringer


Klient Sameiet Gravdalsveien 35
Fødsels-/org.nr 989 506 137

Nr	Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer					
T7	31.12.2016				
Disponeringer					
D1	31.12.2016	Overført fra EK	14 100,00	2050 Annen egenkapital	6010 Avskrivninger
			137 524,23	2050 Annen egenkapital	8951 Overført fra Egenkapital

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen

04.04.2017



Jon-Erik Vollan

Uttalelse fra Styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Sameiet Gravidalsveien 35** for året som ble avsluttet den 31. desember 2016, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter at det så langt vi kjenner til, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Vi er kjent med vårt ansvar for det årsregnskapet som avlegges og at sameiet følger relevante lover og forskrifter herunder regnskapsloven og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag når det er aktuelt. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydningen for utarbeidelse av regnskapet og som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet.
- 2) Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi har gitt dere all informasjon vi er kjent med vedrørende misligheter og/eller andre uregelmessigheter eller mistanke om slike, som påvirker selskapet og regnskapet, hvor styret, ansatte eller andre som kan ha innvirkning på regnskapet er involvert. Vi er ikke kjent med at det foreligger noen form for misligheter eller andre uregelmessigheter.
- 3) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger vi er kjent med, som er relevante for revisjonen av sameiet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoller mv. Vi har også gitt dere ubegrenset tilgang til personer i selskapet som dere har funnet nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- 4) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 5) Sameiet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 6) At alle forpliktelser er regnskapsført eller opplyst i note. Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note. Sameiet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert i rettssaker eller tvister som vil kunne medføre krav om erstatning eller andre økonomiske forpliktelser utover det som eventuelt fremgår av årsregnskapet.
- 7) Det ikke er kjente hendelser etter balansedagen som kan påvirke regnskapet i vesentlig grad.
- 8) Alle transaksjoner er registrert og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke kjente feil eller mangler av vesentlig betydning.
- 9) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.


Styreleder

LINK arkitekter Bergen AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200105873/79 THFO	NYBY – 5210	28.04.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 149	Bnr 185
Tiltakets adresse	Gravdalsveien 35
Tiltakets art	Nybygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	NCC Bolig AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 20. 04. 2006.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200105873.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesaksjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Thorbjørn Førde
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200105873

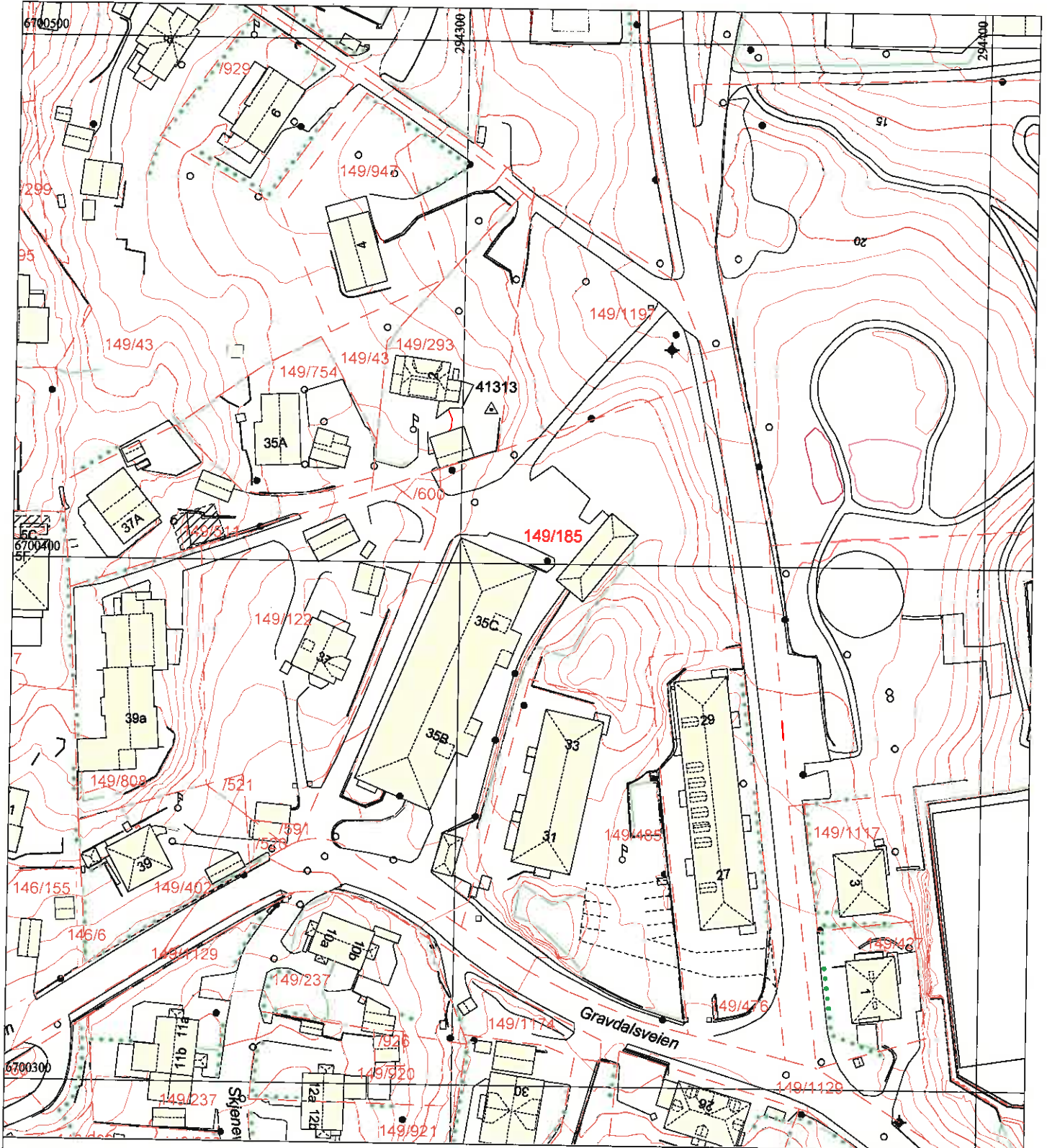
Side 1 av 1



BERGEN
KOMMUNE

BASISKART
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1000
Dato: 12.12.2017

Gnr/Bnr 149/185
Adresse: Gravdalsveien 35C m/flere



Bygning, tak	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmalt tre
Bygning, vegg/liv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

Planinformasjon - Gnr/Bnr 149/185 i Bergen kommune

Utlistet 12.12.2017

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen' og 'over grunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#). Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#). For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

TeigID	Type	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Nord-koord.	Øst-koord.
260603011	Grunneiendom	Ja	4165,4 m ²	Sikker		6700396	294319

Berøringsgrad

Berøringsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen. Beregningen av berøringsgrad nedenfor er gjort ut fra et eiendomsareal på 4165,4 m².

Reguleringsplaner på grunnen

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
<u>5290000</u>	30	LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN	-	3	06.09.1982	97,0 %
<u>40070000</u>	30	LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	-	3	24.12.1957	3,0 %
<u>40260000</u>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	-	3	24.07.1964	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<u>40070003</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL	<u>200024950</u>	26.10.2000
<u>5290063</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 OG 192, PLAN FOR UTBYGGING	<u>200001843</u>	07.03.2002
<u>5290002</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 185, GRAVDALSVEIEN 35	<u>200105873</u>	09.01.2004
<u>40070008</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122	-	11.01.1966
<u>40070010</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, SIMONSVIK-WALLEM, SJØKRIGSSKOLEVEIEN	-	09.12.1969

OBS! Flere planendringer kan evt. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem.

Reguleringsplaner under arbeid

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Berøringsgrad
<u>64150000</u>	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 M.FL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	<u>201419106</u>	1	19,1 %

Kommune(del)plan(er)

Planid	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
<u>60910000</u>	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	<u>200817958</u>	24.04.2013	100,0 %

Kommune(del)plan(er) under arbeid

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Berøringsgrad
<u>65110000</u>	21	LAKSEVÅG. GNR 146-158, KOMMUNEDELPLAN	<u>201429018</u>	100,0 %

Arealformål i henhold til kommuneplanen

Planid	Arealformål (kode - forklaring)	Arealstatus	Berøringsgrad
60910000	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	Nåværende	100,0 %

Hensynssoner i henhold til kommuneplanen

Rød støysone

Planid	Sonenr	Beskrivelse	Forklaring	Berøringsgrad
60910000	21	Vei støy - Rød sone	Rød sone iht. T-1442 jfr. bestemmelsene § 27.1.1 og § 13	11,8 %

Gul støysone

Planid	Sonenr	Beskrivelse	Forklaring	Berøringsgrad
60910000	28	Vei støy - gul sone	Gul sone iht. T-1442 jfr. bestemmelsene § 27.1.1 og § 13	27,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

Arealplaner i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt
<u>9840000</u>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4, IDRETTSBANE	190140404	3	27.09.1993
<u>40070009</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6 M.F.L., SIMONSVIK OG WALLEM, NY VEI	-	3	12.10.1971
<u>40270000</u>	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN	-	3	04.09.1964
<u>40270001</u>	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD	<u>200305161</u>	3	12.07.2005

Forklaring status:

3 - Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Godkjente byggesaker i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Gnr/Bnr	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/511	139816188		Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.11.2015	-
149/511	300530978		Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.11.2015	<u>201532466</u>

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Etat for plan og geodata.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. **KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010**

Revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Bergen bystyre mandag 17.oktober 2011, men behandling av innsigelser til vesentlige deler av planen pågikk helt frem til Miljøverndepartementets stadfestelse 24.april 2013.

Les mer på Internett:

<http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/9268/9270>

Gjør oppmerksom på at kommuneplanen nå er under revisjon – Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/planog-bygningsetaten/11017/article-145407>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

PLANKART - Byrådsavdeling for byutvikling - Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1000

Dato: 12.12.2017

Gnr/Bnr/Fnr: 149/185/0

Adresse: Gravdalsveien 35C m/flere

Plantype: Reguleringsplan

Arealplan-ID: 5290000

Plannavn: LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN

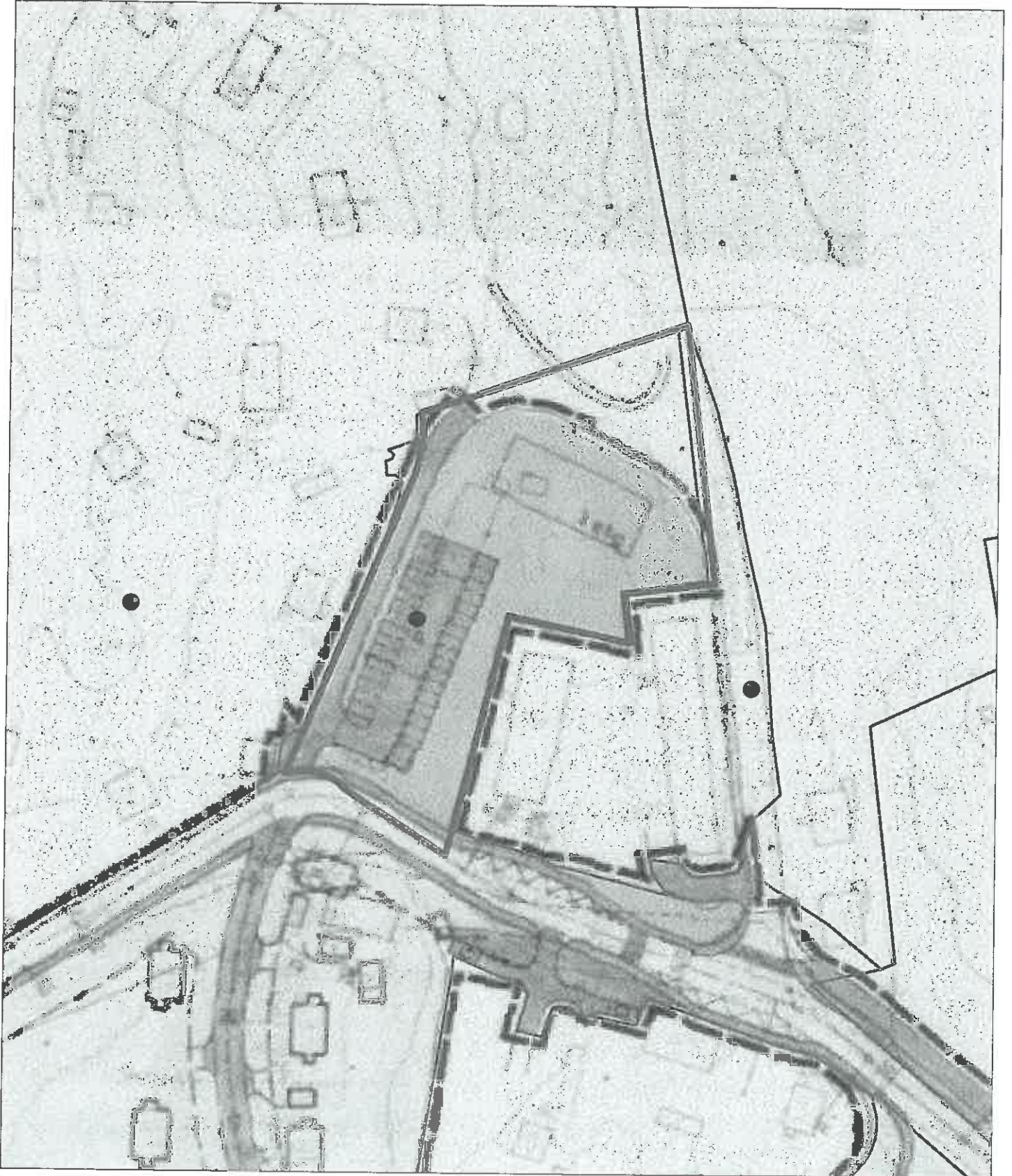
Ikrafttredelsesdato: 06.09.1982

Planbestemmelser: Uten

Planstatus: Gjeldende plan

Saksnr:

Reguleringsformål: Se tegnforklaring



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDE

BOLIGER I ETØYR ETC

FØRRETNING

INDUSTRI

TRAFIKKOMRÅDER

OFF KJØREVEI

OFF FORTALL

FRIDOMRÅDE

PARK

ANDRE BESTEMMELSER

FELLES AVFØRSEL/GARASJE/ØPPLASS

FELLES GRØNNEVEI

STREKSYMBOL M.V.

PLANENS BEGRENSNING

STRØMLEDNING

OMRÅDE AV PLANLAGTE BYGG

OMRÅDE AV EKS. BYGG SOM IKKE ER I PLANEN

OMRÅDE AV EKS. BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN

OMRÅDE AV EKS. BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN

OMRÅDE AV EKS. BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN

BEGRENSE



LAKSEVÅG, GRAVDALSVEIEN

Forslag til reguleringsplan og endret reguleringsplan.

1:1000



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Reguleringsavdelingen

P 4 514 00 00

P 4 027 10 00

P 4 027 10 00

P 4 027 10 00

BY 14 10 12 10 15 15

01.11.57

10.01.57

1-9.1977

15-3.1979

21-3.1979

17-11.1980

21-11.1991

4-11.1991

Den bukrøstede et planen er i samsvar med bygningssrådets vedtak av 5.11.1981 og 23.4.1982

[Handwritten signature]

Tegningnummer
A.011-0

Indeks
B

Utomhusplan.

B

Rammesøknad, revidert.

Tegningnummer
A.011-0

Indeks
B

Utomhusplan.

Tilskriver
NCCA
Tlf: 55 39 19 90
Faks: 55 16 78 40
E-post: firmapost.bolig@nccanorge.no

Entreprenør
NCCA
Bolig AS.

Tilskriver
NCCA
Tlf: 55 39 19 90
Faks: 55 16 78 40
E-post: firmapost.bolig@nccanorge.no

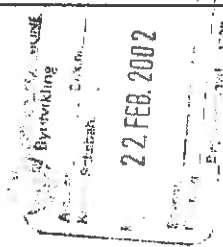
Entreprenør
NCCA
Bygg AS.

Prosjektnummer / Prosjektnavn

392.B Gravdalsveien 35.

Plan

Skilt



TEGNFORKLARING:

ASFALT



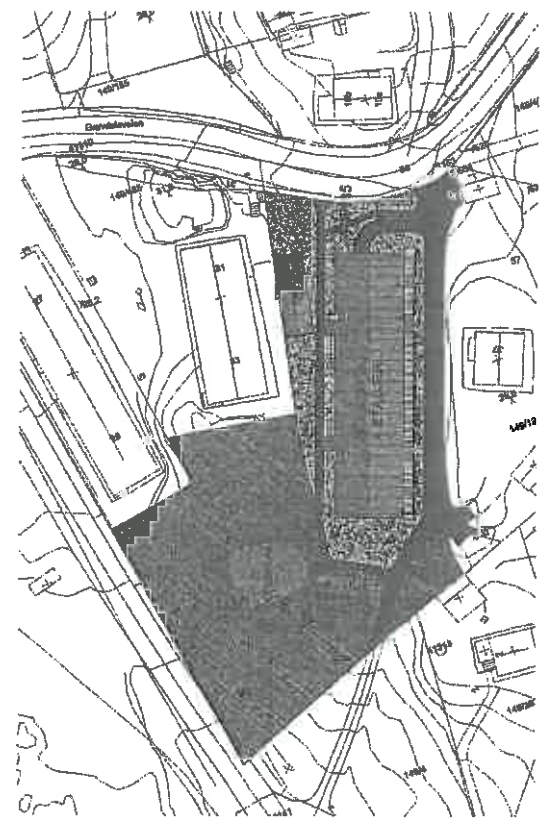
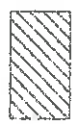
GRUS



NATURTOMT



PLEN/BEPLANTNING



Rammesøknad : Revidert :
Grunnlagstegning / Indeks :



LINK arkitektur as
Avisning Bergen
Havnegata 11
Pb. 4121 Drøgnedalsveien
Telefon : 05 57 54 00
Telefax : 05 57 54 01
E-post : berg@link-arkitektur.no

Indeks
B

Utomhusplan.

R.529.00.02

Tegningnummer
A.011-0

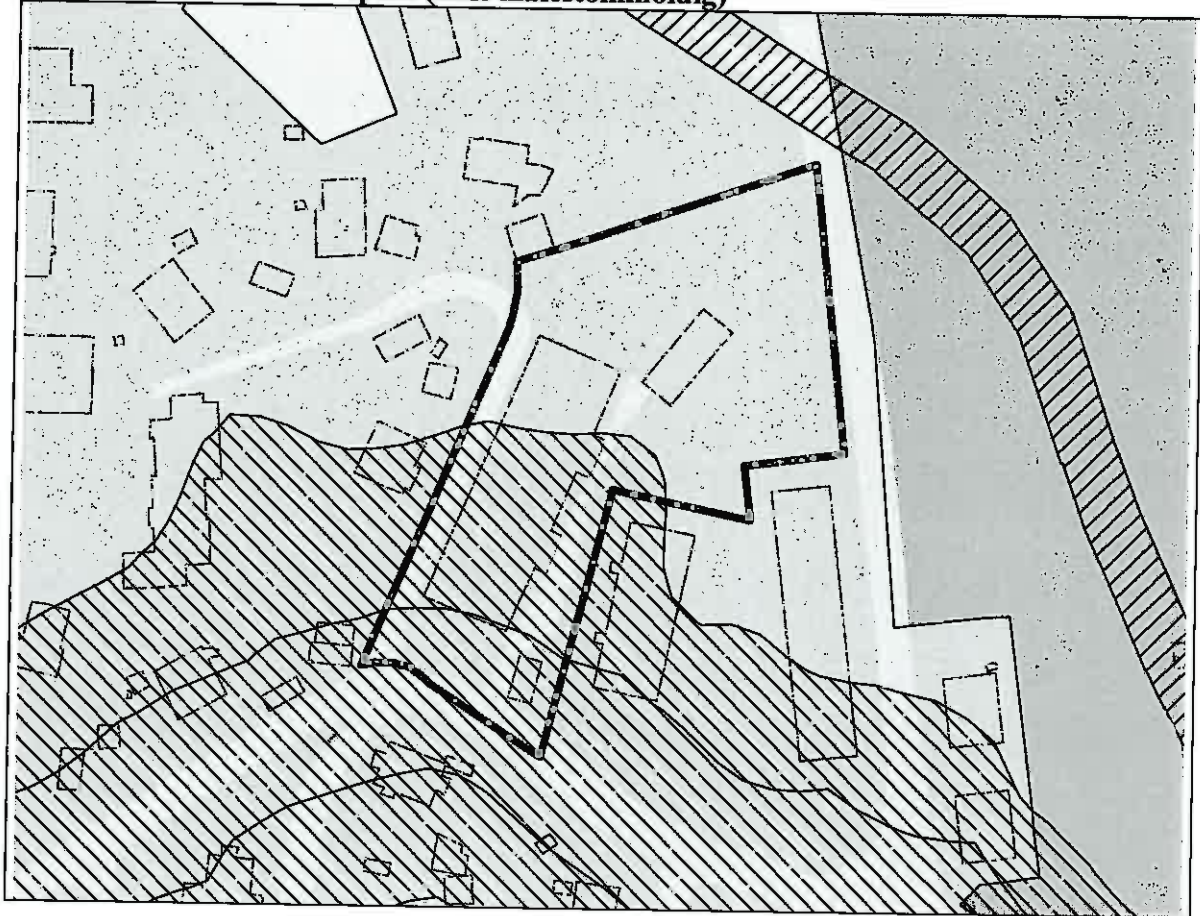
Indeks
B

Mål:	1:1000	Tegnet av:	GKR	Godkjent av:	RM
Dato:	20.10.2001	Kontrollert av:	RM	Ansvarlig:	RM



Gjelder forespurt eiendom:
Gnr 149 Bnr 185 Fnr 0 Snr

Kartutsnitt av kommuneplan (ikke målestokkholdig)





Tegnforklaring

KpGrense	Vedtatte bybanestopp
Kommunedelplaner	
KpSamferdsellnje	
Hovedvei (tunnel) N	
Hovedvei N	
Hovedvei (tunnel) F	
Hovedvei F	
Bane (tunnel) N	
Bane N	
Sporvei (tunnel) N	
Sporvei N	
Sporvei (bro) N	
Farled	
Sporvei F	
Sporvei (tunnel) F	
KpBestemmelseGrense	
KpAngittHensyn	
KpStøysone gul	
KpStøysone rød	
KpInfrastruktursone	
KpSikringsone	
KpGjennomføringsone	
KpFaresone	
KpBåndleggingsone	
KpArealformålGrense	

KpArealformålOmråde	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse	
Sentrumsformål	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Råstoffutvinning	
Næringsbebyggelse	
Idrettsanlegg	
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	
Grav og urnelund	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Bane	
Lufthavn	
Havn	
Grønnstruktur	
Forsvaret	
LNF	
LNF - spredt bolig	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Ferdsel	
Småbåthavn	
Fiske	
Akvakultur	
Drikkevann	
Naturområde	
Friluftsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag	

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange
Advokat Rolf Bech-Sørensen v/Vibeke Spjelkavik
Pb 1150, 5811 Bergen
Telefon: 55 30 10 07
Telefaks: 55 30 10 01

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato

Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse

Postnr.

Poststed

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Kommune

Kjøpesum

Beløp

Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr 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 tvangfullbyrdsloven 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 Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Rolf Bech-Sørensen 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 gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, 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 besikter 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 medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten 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 odøsløsning, 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 Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten 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 Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at 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 tvangssalglovens § 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 Namsretten 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 Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. 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 tvangssalgloven.
Fremstillingen er ikke uttømmende.

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