

SALGSOPPGAVE



2-ROMS ANDELSLEILIGHET I 1. ETG – SENTRALT I FYLLINGSDALEN

**Ortustranden 21
5143 Fyllingsdalen**

Advokatpartner ANS
C. Sundts gate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen
Telefon 55 54 70 80 sb@advokatpartner.no

**BESKRIVELSE AV
EIENDOMMEN**

Adresse	Ortustranden 21, 5143 Fyllingsdalen.
Beliggenhet	<p>Andelsleilighet i 1. etg med sentral beliggenhet i Fyllingsdalen, men likevel tilbaketrukket fra trafikk. Leiligheten har vestvendt terrasse med gode solforhold og flott utsikt over til nærområdene.</p> <p>Overbygget inngangsparti og felles solplass ved inngangspartiet.</p> <p>Gangavstand til Oasen senter med busstopp med hyppige avganger, dagligvarehandel og omfattende servicetilbud. Kort avstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.</p> <p>Ca 10 minutters kjøring til Bergen sentrum. Nærhet til Ortuvannet og turstier.</p>
Byggeår	1969.
Innhold	<p>Praktisk og godt utnyttet leilighet som inneholder: Entré, gang, kjøkken, soverom, bad/wc, bod og stue med utgang til vestvendt altan på ca 12 m². Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 5 m².</p>
Areal	Leilighetens bruttoareal (BTA) er 50 m ² , bruksareal (BRA) er 45 m ² hvorav P-rom er 42 m ² og sekundærrom 3 m ² (innvendig bod).
Standard	<p><u>Gulv</u>: Stort sett gulvbelegg. Eldre overflater.</p> <p><u>Vegger</u>: Tekstiltapet og malte overflater. Eldre overflater. Skader på vegg på bad.</p> <p><u>Himling</u>: Malte flater.</p> <p><u>Bad</u>: Hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benkeplate. Wc og dusj. Fuktskade på servantskap. Varmeovn.</p>

Kjøkken: Malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Fliser over benk. Lys under overskap. Ventilator. Plass til vaskemaskin. En del bruksslitasje.

Innvendige malte furu fyllingsdører.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Vinduene er aluminiumsbeslått på inngangssiden.

Pent opparbeidede fellesområder i borettslaget. Interne asfalterte gangveier og store plenarealer med beplantning, samt lekeplasser.

Parkering tildeles av borettslaget.

Generelt:

Praktisk innredet leilighet, men behov for en del oppussing/rehabilitering.

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

Oppvarming

Sentralvarmeanlegg. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Varmeovn på bad.

Vei, vann, avløp

Felles privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**INFORMASJON OM
BORETTSLAGET**

Forretningsfører

BOB BBL, Postboks 7280, 5020 Bergen.
Telefon 55 54 74 00. E-post: kundesenter@bob.no

Borettslaget

Ortuvann Borettslag, org.nr. 953 459 272,
andelsnr. 31.

Ortuvann Borettslag består av 266 andeler fordelt på 6 lavblokker. Borettslagets eiendom har betegnelsen gnr. 22, bnr. 246 i Bergen kommune.

Kopi av borettslagets vedtekter og årsregnskap for 2017 kan fås ved henvendelse til megler/medhjelper.

Styregodkjennelse

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

Forsikring

Borettslagets eiendomsmasse er fullverdiforsikret. Borettslagets forsikringselskap er Tryg Forsikring. *Andelseier må selv tegne separat innboforsikring.*

Andel fellesgjeld

Kr. 22 565.

Husleie

Fellesutgifter (husleie) utgjør **kr 2 940** pr. måned som dekker kommunale avgifter/eiendomsskatt, brensel, vedlikehold, bygningsforsikring, tilleggsleie altaner, grunnpakke kabel-tv, dugnad, vaktmester, renhold og strøm i fellesarealer, styrehonorar, forretningsfører, samt renter og avdrag andel fellesgjeld og øvrig drift av borettslaget.

Sentralvarme er inkludert i felleskostnader. Ortuvann Borettslag er tilknyttet Sol Varmesentral.

Lånevilkår

Borettslaget har ett lån med flytende rente (pt. 1,49 %) i Den Norske Stats Husbank. Lånet er beregnet nedbetalt i 2030.

I tillegg har borettslaget ett lån med flytende rente (pt. 2,1 %) i Fana Sparebank Eiendomsfinansiering. Lånet er beregnet nedbetalt i 2035.

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS som sikrer borettslaget tap som følge av at andelseiere ikke betaler sine felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget.

Utleie

Det må søkes om styrets samtykke til å leie ut leiligheten.

Diverse

Borettslaget har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

**PRISANTYDNING/
OMKOSTNINGER**

Takst Takst fra murmester/ingeniør Takstmann Kjell Erik Nilsen, datert 28. juni 2018.

Markedsverdi/salgsværdi: kr 1.900.000,-

Låneverdi: kr 1.710.000,-

Totalpris (takst + fellesgjeld): kr. 1.923.328,-

Prisantydning Meglers prisvurdering = takst: kr. 1.900.000,-.
Bud ønskes.

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

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

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

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til AdvokatPartner ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06. 27480. Alle innbetalinger må merkes "Sak 33784/SB".

**SÆRLIGE
KJØPSFORHOLD**

Eier Ruth Carleton.

Selger Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

Saksansvarlig Adv. Sonja Bernt Heimset.

**Informasjon om
tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

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

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper leiligheten på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av leiligheten.

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

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 6.250,- inkl. mva. fra kjøper.

Bergen den 14. november 2018

Sonja Bernt Heimset
advokat

Vedlegg

- 1) Bilder
- 2) Takst datert 28. juni 2018
- 3) Budskjema



Inngangsparti – leiligheten ligger til høyre i første etasje



Lekeplass rett utenfor inngangsdøren



Lys og trivelig stue med udgang til vestvendt altan





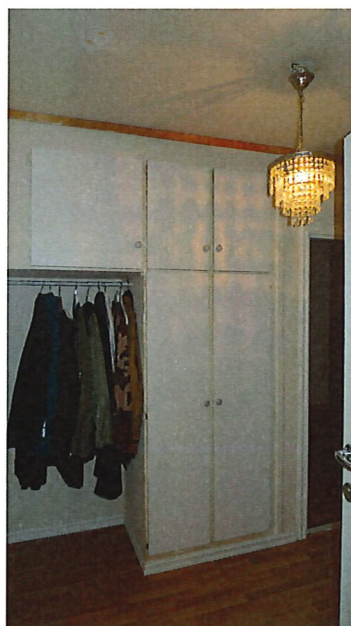
Stue



Stort soverom



Kjøkken



Éntré



Bad



Utsikt fra altanen over nærområdet



Vestvendt altan med god plass til sittegruppe



Fellesarealer



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 246
Andre oppl.: Leil.nr: 31 Andelsnr: 31
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Ortustranden 21, 5143 FYLLINGSDALEN



Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): 45 m²
AREAL, P-ROM: 42 m²

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 710 000

Utskriftsdato: 28.06.2018 Oppdrag nr: 642
Dato befaring: 21.06.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

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

Sertifisert takstmann:

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



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 710 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatpartner v/advokat Sonja Bernt Heimset
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.06.2018. - Sonja Bernt Heimset. Advokat. - Eva Brandt. Namsfogden. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 246
Andre oppl.: Leil.nr: 31 Andelsnr: 31
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Ortustranden 21, 5143 FYLLINGSDALEN

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



Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Ortuvann borettslag i Fyllingsdalen med gangavstand til Oasen senter. Ellers dagligvarehandel, busstopp, skoler, barnehage og idrettsanlegg i nærområdet. Kort kjøretid til Bergen sentrum, gode bussforbindelser. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med solrik altan vendt mot vest. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra trafikk. Nærhet til Ortuvannet og turstier. Fast parkeringsplass på felles utvendig parkering.
Bebyggelsen:	Tilsvarende bebyggelse i nærområdet.
Om tomten:	Interne asfalterte gangveier i borettslaget og store plenarealer med beplantning. Intern lekeplass like ved oppgang. Felles solplass ved inngangsparti. Mulighet for av- og pålessing ved inngangsparti.
Regulering:	Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan for Fyllingsdalen boligfelt VI. Arealplan-ID: 11420000. Ikraftdato: 23.03.1966. Reguleringsformål er bolig.
Kommuneplan:	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel for 2010 - 2021, ikrafttdato: 24.04.2013. Arealplan-ID 60910000. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg.
Adkomstvei:	Felles privat vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning via privat stikkledning.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 22 Bnr: 246
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	39 092 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Ortuvann borettslag.
Adresse:	Ortustranden 21, 5143 Fyllingsdalen
Kommentar:	Arealet er felles for hele borettslaget.

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	31/Ortuvann borettslag
Organisasjonsnummer:	953459272
Forretningsfører:	Bergen og Omegn boligbyggelag
Eier adkomst dok.:	Ruth Carleton

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	31
Pålydende:	100
Opprinnelig innskudd:	8 400
Andel fellesgjeld:	23 330

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017	Samlet andelskapital:	26 600
Omløpsmidler:	5 373 476	Samlet innskuddskapital:	26 600
Kortsiktig gjeld (-):	1 003 843	Langsiktig gjeld (+):	10 090 518
Disponible midler:	4 369 633	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	10 117 118

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 246
Andre oppl.: Leil.nr: 31 Andelsnr: 31
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Ortustranden 21, 5143 FYLLINGSDALEN

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



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	13.06.2018		Innhentet		
Situasjonskart	21.06.2018		Innhentet		
Reguleringsmessige forhold	21.06.2018		Innhentet		
Kartverket	21.06.2018		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Boligblokk


Bygningsdata	
Byggeår:	1967
Anvendelse:	Bygningen er oppført med tre etasjer og underetasje.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	50	45	42	3	Entré, stue, kjøkken, dusj/wc, bod, soverom
Sum bygning:	50	45	42	3	

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

Kommentar areal
Overbygget inngangsparti/betongtrapper. Utgang fra stue til overbygget terrasse 12 m ² . BRA er oppmålt på stedet, BTA er beregnet.

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk	
Bygning, generelt	
	
Grunn og fundamenter, generelt	
Betongfundament og grunnmur av betong på faste masser.	
Gulv på grunn	
Støpt gulv.	
Yttervegger	

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 246
Andre oppl.: Leil.nr: 31 Andelsnr: 31
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Ortustranden 21, 5143 FYLLINGSDALEN

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



Oppført av mur/betong med utvendig eternittkledning og steniplate.
En mindre del har trepanel.

Takkonstruksjoner

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekrammer.
Vinduer er aluminiumsbeslått ved inngangside.

Gulvsystemer

Armert betong.

Innvendige dører

Malte furu fyllingsdører.

Overflater på innvendige gulv

I alt vesentlig gulvbelegg.
Eldre overflater.

Overflater på innvendige vegger

Tekstiltapet og malte overflater.
Skader på vegg i bad.
Eldre overflater.

Overflater på innvendig himling

Malte flater.

Trapper og ramper

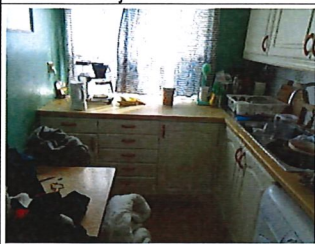
Fellestrapp/rapo i armert betong med terrasso.

Fast inventar, generelt

Åpen garderobe i entre.
Hvit skapinnredning i ett soverom.

Kjøkkeninnredning

Malt innredning med laminat benkeplate. Fliser over benk
Lys under overskap.
Ventilator.
Bruksslitasje.



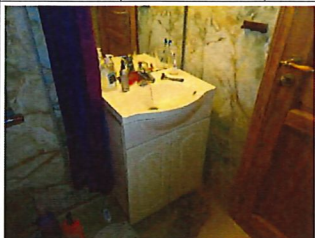
Kjøkkeninnredning.



Vaskemaskin i kjøkken.

Innredning og garnityr for våtrom

Dusj - hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benkeplate - wc.
Fuktskade på servantskap.



Servantskap.



Wc.

Skap og reoler

Malt skapinnredning i bod.
En dør på innredning mangler.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 246
Andre oppl.: Leil.nr: 31 Andelsnr: 31
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Ortustranden 21, 5143 FYLLINGSDALEN

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



VVS-installasjoner, generelt

Sentralvarmeanlegg.
Radiator i stue.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming. Varmeovn i dusj/wc.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 1 471)	Kr.	17 652
Kabel-tv (pr. mnd. Kr. 199)	Kr.	2 388
Tilleggsleie altaner (pr. mnd. Kr. 154)	Kr.	1 848
Brensel (pr. mnd. Kr. 966)	Kr.	11 592
Dugnad (pr. mnd. Kr. 150)	Kr.	1 800
Sum årlige kostnader	Kr.	35 280

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	1 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 100 000
Vurdert andel tomtetekostnader:	Kr.	950 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	23 330
Verdi adkomstdokument:	Kr.	2 026 670

MJØLKERÅEN, 28.06.2018

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på andel nr. 31 i Ortuvann Borettslag
(Orgnr. 953 459 272) i Bergen Kommune:

Adresse: Ortustranden 21, 5143 Fyllingsdalen

Pris kr:, skriver kr:

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

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

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post: