

S A N D S

Leilighet med 2 soverom og balkong på Lyngbø, Laksevåg



SANDS - Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Oppdrags nr. 2018024
Prisantydning: kr 2 150 000

Boligtype: leilighet
Soverom: 2
Etasje: 2. etg
Primærrom: 61m²
Bruksareal: 61m²
Eieform: Selveier
Tomteareal: 400m²

Adresse

Øvre Lyngbø 23, 5164 Laksevåg

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Ytre Laksevåg. Boligen har sentral beliggenhet i form av at du har alt av de daglige fasiliteter du skulle trenge i nærheten av boligen. Området er barnevennlig med nærhet til både barnehage og skole. Kort vei til Tennebekktjørna med bademuligheter og fine turstier. Kort vei til Bergen sentrum, ca 10 min med bil. Busstopp ligger innen gangavstand fra boligen.

Tomt

Felles eiet tomt på 400m² som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal som er opparbeidet med plen, terrasse og beplantning. Fells asfaltert parkering på egen grunn.

Parkering

Det er plass til to biler på oppstillingsplass, en for hver leilighet, for øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kr 9 506,66

Eier

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

Bygningsinformasjon

Byggeår 1953
Fundament på antatt faste masser av stein/grov pukk og avrettingslag på fjell.
Grunnmur av betong/sprengstein. Behov for utvendig vedlikehold.
Noe salt/fuktutslag innvendig mur.
Yttervegger av dobbel tegl med luftesjikt. Pusset overflatebehandlet fasade, part i med liggende trekledning. Stedvis råte i kledning, punktutskifting påregnes.
Vinduer: Isolerglass i trekarmer, 1 vindu punkttert, slitasje utvendig vindu.
Terrassedør: panelet tredør med felt av isolerglass. Stor slitasje utvendig.
Innvendige dører: formpresset hvite dørblad.
Entredør: slett hvitt dørblad i B-3 kvalitet.
Saltak. Konstruksjon av tresperrer, tekket med sutak, lekter og skfier. Renner og nedløp av plast. Slitasje på renner, utett skjot over inngangsparti, råte i parti vindskei, råte i parti kiste, skade på noen skifer.
Murt/pusset tegl pipe, kledd med beslag over yttertak.

Ferdigattest

Eiendommen er antatt å være brukt til boligformål siden byggeår. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger tegninger på leilighet og balkong, og disse samsvarer med dagens innredning. Kommunen utsteder ikke ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

Ligningsverdi

Primærbolig kr 578 401

Sekundærbolig kr 1 850 883,jf Skatteetaten

Innhold

Stue, bad, kjøkken, gang og 2 soverom. Blindloft med lukeadkomst. Boligen disponerer også et kjellerrom på 12m².

Standard hovedetasje

Gulv: keramiske fliser på bad, slitasje i fuger, eldre støpejernssluk, uviss løsning vedr membran/sluk, betonggulv i kjeller med eldre støpejern sluk, ikke membran i kjeller. 3-stavs eikeparkett, slitasje i parkett spesielt på kjøkken

Vegg: keramiske fliser på bad, malt strie, malte overflater.

Tak: Huntonitt hvite takplater. Spotlights i entre og stue.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring, varmekabler på bad.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med uavklart reguleringsformål. Følgende reguleringsplaner foreligger på eiendommen:

40130000 Laksevåg gnr 48, bnr 1 og 13 m.fl. Regulering av søndre og nordre Lyngbø.

40400000 Laksevåg. Øvre Lyngbø. Hovedføring.

Informasjon om sameiet

Eiendommen er seksjonert og leiligheten er tilknyttet et sameie bestående av to leiligheter. Sameiet har ikke forretningsfører eller styre, og det føres ikke regnskap eller budsjett. Dersom det mottas felles regninger til sameiet, vil kostnader bli fordelt etter sameiebrøk eller vedtekter. Trappevask må påregnes. Det følger av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet. Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlig radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensreglene på lik linje som eier.

Kontraktsvilkår

Eiendommen selges som den er jf avhl § 3-9. Kjøper plikter å overskjøte eiendommen til seg. Ytterligere opplysninger fås ved henvendelse til megler.

Omkostninger

2,5 % dok avg til staten

Tinglysingsgebyr skjøte kr 525,-

Tinglysingsgebyr notering av pant kr 525,-

Attestgebyr kr 172,-

Arbeid med tinglysing kr 5000,-

Det tas forbehold mot endringer i de offentlige avgiftssatsene.

Eierskifteforsikring

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Megler

SANDS (Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA)

Faglig leder

Rolf Bech-Sørensen, advokat

Henvendelse bes rettet til saksbehandler Vibeke Spjelkavik, tlf. 55 30 10 07/48 01 66 49,
vsp@sands.no

Visning

Annonserte fellesvisninger eller etter avtale med megler.

Vedlegg

- Takst
- Opplysninger fra kommunen
- Budskjema

Salgsoppgaven er bygget på opplysninger fra visuelle befarings samt opplysninger fra det offentlige/
forretningsfører og takst.

Megler: SANDS (Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA)



Faglig leder:
Rolf Bech-Sørensen
Partner | Advokat



**Henvendelse bes rettet
til saksbehandler:**
Vibeke Spjelkavik
vsp@sands.no
M: 480 16 649
T: 55 30 10 07









Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling, og møblering og innredning stemmer ikke.
Avvik kan forekomme.

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 budforhøvelser 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.

Eiendomsmegleren 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 viderefremidlet 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 måleregulene 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, skap plass, rømningsvei, tak høyde 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



Øvre Lyngbø 23
5164 LAKSEVÅG
Gnr. 148 Bnr. 115
1201 Bergen kommune

Byggeår 1953

Benevnelse
Leilighet

Tomteareal

BRA
61 m²

400 m²

Markedsverdi
Kr. 2 150 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 479 318
Befaringsdato 06.11.2018
Rapportdato 08.11.2018

Rapportansvarlig Takstingeniør / Byggmester.
Takstingeniør: 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 Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, 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 Norsk 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 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvækkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvækkelser 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 byggningsdeler, som isolasjon, 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 stikktagninger. Stikktagninger 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, 700.320 "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 tilstandsvækkelse 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.

Arealmåling utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten 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.

Stikktagninger: 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 begrensnings 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/rekvisenten 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 egenerklæringseskjema

Egenerklæringseskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringseskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringseskjema 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 "Byggforskeren, 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 (oppsett 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 takstopdrag 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 kontaktinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Øvre Lyngbø 23						
Postnr./sted	5164 LAKSEVÅG						
Kommune	1201 Bergen	Gnr	148	Bnr	115	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						
Rekvirent	Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						
Befaringsdato	06.11.2018						
Tilstede / opplysninger gitt av	Vibeke Spjelkavik v/ Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Horisontaldelt tomannsbolig	1953	

Dokumentkontroll

Opplysninger via rekvirenter, samt EDR (eiendomsregisteret).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Det er ikke utfylt egenerklæringskjema for denne eiendom.

Eieres egenerklæringskjema er ikke gjennomgått

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 dusjsone 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 yttertved, 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 måle verdi 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:

Horisontaldelt tomansbolig over 3 plan + blindloft med lukeadkomst. Bygget i 1953.

Tomtearealet er felles for sameiet.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Laksevåg.

Aktuell seksjon:

Leilighet i byggets 2 etg + blindloft med lukeadkomst.

Inneholder: Entre/ gang, 2 stk soverom, bad, kjøkken og stue. Utgang til altan på 9,5 m² fra kjøkken.

I tillegg disponerer seksjonen felles gang/ trapp i u-etg, samt eget stort kjellerrom (12 m²).

Generelt:

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

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 byggtteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Tilstandsrapport for bolig

Leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
2 etg	67	61	61	0	Entre/ gang, 2 stk soverom, bad, kjøkken og stue. Utgang til altan på 9,5 m2 fra kjøkken.	
Loft	0	0	0	0		Blindloft med lukeadkomst (ikke målbart areal).
Sum	67	61	61	0		
Sum alle bygninger	67	61	61	0		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr rom:

- entre/ gang 5,30 m²
- soverom 9,10 m²
- soverom 13,10 m²
- bad 3,40 m²
- kjøkken 8,90 m²
- stue 19,90 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 målerregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Kommentarer til planløsningen

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

I tillegg disponerer seksjonen felles gang/ trapp i u-etg samt eget stort kjellerrom (12 m²). Eksterne boder er ikke medregnet i tabell for areal.

Anmerkninger:

- Mit og skade i felles trapp til kjeller.

Reguleringsmessige forhold

Boligen ligger i et etablert boligområde med uvaklart reguleringsformål.

Følgende reguleringsplaner foreligger på eiendommen: 40130000 Laksevåg gnr. 48 bnr. 1 og 13 med fler.

Regulering av søndre og nordre lyngbø. 40400000 Laksevåg. Øvre Lyngbø. Hovedføring.

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

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnbok er ikke kontrollert.

Det oppfordres på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok før et evt salg/ kjøp.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	400 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomt:

Arealet er felles for begge seksjonene.

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ parkering, murer, bed, plen og terrassedekke.

Område:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert område på Ytre Laksevåg.

Kort avstand med bil/ buss til Vestkanten og Laksevåg senter, ca 8 minutter til Bergen sentrum.

Barnevennlig område med gangavstand til lekeplass, barnehager og skoler.

Ny kunstgressbane og marina i Gravdal. Dagligvare butikk og bussholdeplass like ved.

Mange gode og varierte turmuligheter i nærområdet med bl.a. Kanadaskogen, Lyderhorn og Damsgårdsfjellet.

Badeplass (ferskvann) i Nipedalen.

Tilstandsrapport for bolig

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til eiendom direkte fra offentlig vei.
Tilknyttet offentlig vann/ avløp via private stikkledninger.

Parkering:

Det er plass til 2 stk. biler på oppstillingsplass, en for hver leilighet.
Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 807 300
	Verdireduksjon	30% - Kr.	542 190
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 265 110
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 265 110
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	900 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 165 000

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.

Mrk:

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 og standard 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. 2 150 000,-

Sted og dato

Bergen, 08.11.2018

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Horisontaldelt tomannsbolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av stein/ grov pukk og avrettingslag på fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold)
Følgelig blir det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong/ sprengestein.

Anmerkninger:

- Behov for utvendig vedlikehold.

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Anmerkninger:

- Noe salt/ fuktutslag innvendig mur.

Egen bo enhet i u-etg, følgelig er ikke mur/ drenering videre kontrollert.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Levetid

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Murhus.

Yttervegger av dobbel tegl med luftesjikt.

Pusset og overflate behandlet fasade, parti med liggende trekledning.

Anmerkninger:

- Stedvis råte i kledning, punktutskifting påregnes.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

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

Puss:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 40, Lang = 60

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

Vinduer og dører

TG 3

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.
Innredører: Formpresset hvite dørblad.
Entredør: Slett hvitt dørblad i B-30 kvalitet.

Anmerkninger:
- 1 stk punktert vindu.
- Stor slitasje utvendig terrassedør.
- Slitasje utvendig vindu (eldre vindu).

Levetid

Vinduer:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Saltak.
Blindloft med lukeadkomst, ikke kontrollert pga manglende adkomst.
Konstruksjon av tresperrer, tekket med med sutak, lekter og skifer.
Renner og nedløp av plast.

Anmerkninger:
- Slitasje på renner, utett skjøt over inngangsparti.
- Råte i parti vindskei.
- Råte i parti kiste.
- Skade på noen skifer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt utskifting av alderssvakkede beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.
Mrk: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Skifer:

Utskifting:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 30, Lang = 50

Omlegging:

Intervaller (år)

Kort = 50, middels = 60, Lang = 80

Takrenner/ nedløp i plast:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale, malt rekkverk.

Valgt tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder og beregnet levetid.

Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Pipe:

Murt/ pusset tegl pipe.

Pipe kledd med beslag over yttertak.

Ildsted:

Vedovn plassert i stue.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyring.

Varmekabler på bad.

Bad - 2 etg.

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 besøkt 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. Elektrisk avtrekkventil.

Inneholder: Wc, dusj med glass foldedør, servant med møblement og speil.

Anmerkninger:

- Eldre støpejern sluk, uvisst løsning vedr membran/ sluk.
- Slitasje i fuger.
- Svullet parti på møbel.

Levetid

Gulv:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Tilstandsrapport for bolig

Vaskerom - vaskekjeller

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Enkelt "vaskerom" i kjeller.
Betong gulv og murvegger.

Anmerkninger:

- Eldre støpejern sluk.
- Ikke membran.

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

Hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.
Rørapplegg for oppvaskmaskin.
Benkebereder.
Keramiske fliser mellom benk og overskap.

Levetider:

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

Innvendige overflater

TG 2

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 eik parkett.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Huntonitt hvite takplater. Spotlights i entre og stue.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Anmerkninger:

- Slitasje i parkett, spesielt på kjøkken.

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 egne rubrikker.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. 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 kobber.
Avløpsledninger og sluk av støpejern.
Benkebereder plassert på kjøkken.

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.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- kobber-rør: 25-50 år
- avløpsledning av støpejern: 30-50 år
- sluk av støpejern: 30-60 år
- tappearmaturer: 10-25 år
- vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- varmtvannbereder: 15-25 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap plassert i trappegang/ yttergang.

Inneholder:

- automatsikringer
- 6 stk kurser
- jordfeilbryter

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

Inge Bjørklund
Øvre Lyngbø 35
5164 LAKSEVÅG

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200201505/5 TEMO	BYG – 5210	03.12.2004

Ferdigmelding tas til orientering

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 8.

Eiendom	Gnr 148	Bnr 115
Tiltakets adresse	Øvre Lyngbø 23	
Tiltakets art	Tilbygg Bolig	
Tiltakshaver	Inge Bjørklund	

Det vises til deres underretning om ferdig utført tiltak etter meldingsordningen mottatt Etat for byggesak og private planer 04.02.02.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200201505.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Terje Moe
rådgiver

Saksnummer 200201505

Side 1 av 1



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for byutvikling

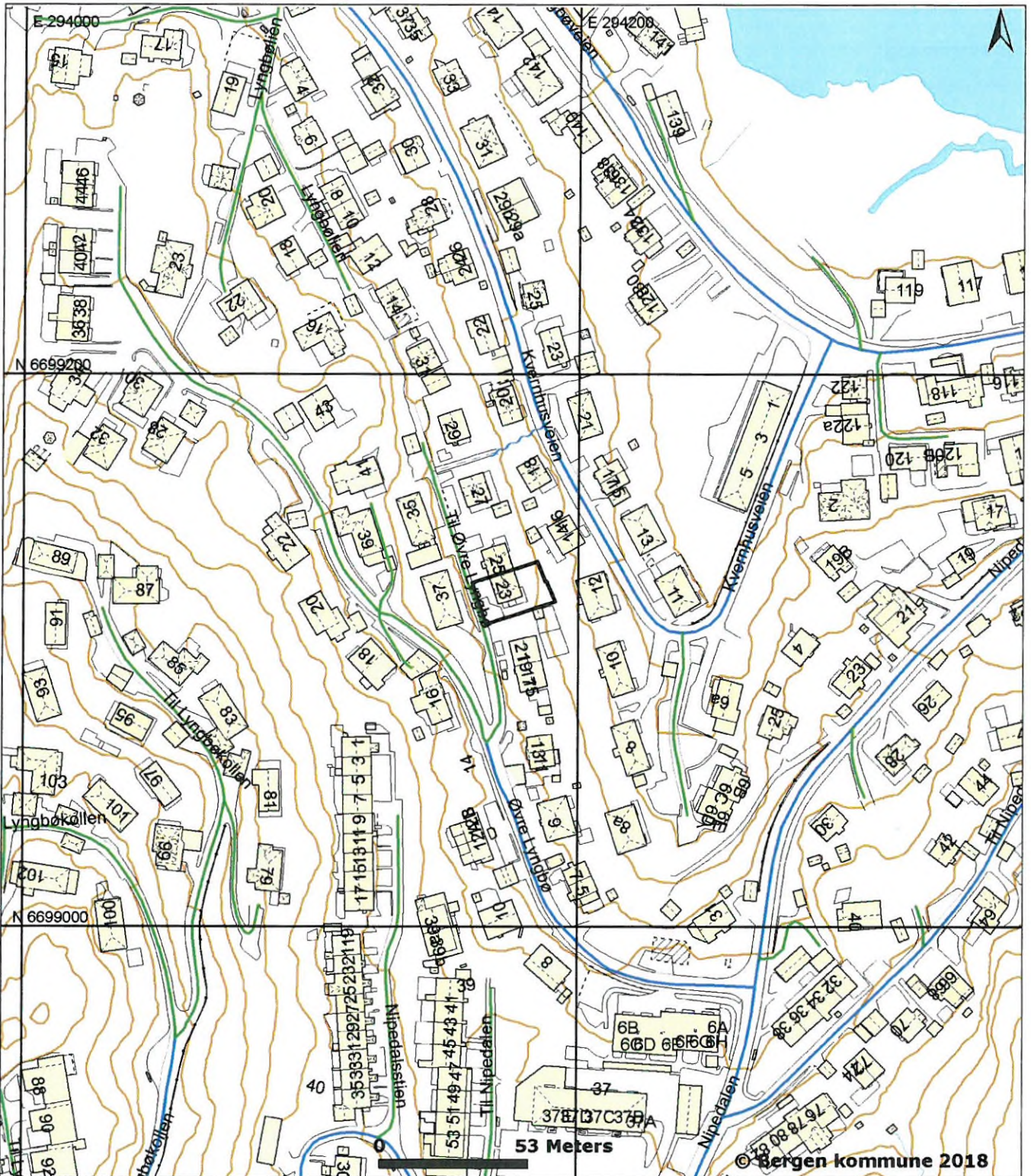
Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.10.2018

Målestokk 1:2000

Adresse: ØVRE LYNGBØ 23

Gnr/Bnr/Fnr: 148/115/0



Tegnforklaring - Vegtyper

	Europaveg/Riksveg		Kommunal veg		Gangveg		Bilferge
	Europaveg/Riksveg tunnel		Kommunal veg tunnel		Gangveg tunnel		
	Fylkesveg		Privat veg		Gangveg, kommunal		
	Fylkesveg tunnel		Privat veg tunnel		Gangveg, kommunal tunnel		

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
6 uker	

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, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

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

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

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgloven 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 undertegneds 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 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 odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av 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.