



HAMMERVOLL ♦ PIND

SALGSOPPGAVE

Prisantydning: kr 1 000 000

Enebolig på 146 m² (BRA)

Midthagen 4,
5268 Haukeland



OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



Matrikkel:	Gnr. 294 bnr. 30 i Bergen kommune.
Adresse:	Midthagen 4, 5268 Haukeland
Selger:	Selges etter reglene om tvangssalg etter beslutning fra Bergen tingrett. Rettens saksnummer: 17-112756TVA-BERG/4 og 18-142665TVA-BERG/4
Hjemmelshaver:	Lennart André Litsheim
Prisantydning:	Kr 1 000 000 – Bud ønskes.
Verditakst:	Kr 1 000 000
Låneverdi:	Kr 800 000
Beliggenhet / bebyggelse:	<p>Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Haukeland, ca. 150 m fra Hardangervegen mellom Nesttun og Indre Arna. Det er både eneboliger og noe næring i området, men ellers landlige omgivelser og ca. 200 meter til Haukelandsvannet. Flotte turområder i området Gullfjellet er heller ikke langt unna.</p> <p>Tomten er opparbeidet og forholdsvis flat. Den bærer i dag preg av flere påbegynte, men uferdige prosesser. Det må derfor påregnes en del arbeid for å få tomten tilbake i god stand.</p> <p>Huset er under oppussing / ombygging, og det er påbegynte og uferdig arbeid i alle rom i huset. Slik huset fremstår i dag, vil det være både kostnads- og arbeidskrevende å få huset tilbake i god stand. Huset må i dag sies å være på grensen til ubeboelig.</p> <p>Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning, og at det for private fellesledninger normalt foreligger en solidarisk vedlikeholdsplikt.</p> <p>Det foreligger et offentlig pålegg vedrørende utbedring av det private avløpsnett. Medhjelper kjenner ikke til at det foreligger andre pålegg, og de det anbefales derfor at man tar kontakt med kommunen for å avklare dette nærmere.</p> <p>GAB-registeret oppgir 1919 som byggeår.</p>
Tomt:	1246,4 m ² .
Adkomst:	Fra Indre Arna følger man Hardangervegen (Fv 580) ca. 8 km sørover i retning Nesttun. Etter å ha passert Haukelandsvannet på venstre side, tar man til venstre inn på Midthagen. Følger man Midthagen videre, får man boligeiendommen som andre hus på venstre side.



Fra Nesttun følger man Hardangervegen (Fv 580) ca. 10 km nordover mot Indre Arna. Etter å ha passert avkjørselen til Unnelandsvegen på høyre side, tar man av til høyre ved NLM Gjenbruk og inn Midthagen. Følger man Midthagen videre, får man boligeiendommen som andre hus på venstre side.

Ved annonserte fellesvisninger vil det være skiltet med visningsskilt fra **Hammervoll Pind AS**.

Areal:

Totalt bruttoareal: 153 m²
Totalt bruksareal: 131 m²

NB! Loft er ikke medregnet, da dette ikke er målbart. Totalt bruttoareal er også estimert.

Innhold:

Kjeller:

Vaskerom med murt gulv, gang og bod med mørke fliser på gulvet. P-rom er målt til 7 kvm, BRA er målt til 24 kvm.

Første etasje:

Entrè / gang og stue med slitt parkett. Kjøkkenet har laminat på gulv og trapperom har treplater. Selv kjøkkeninnredningen er fjernet. P-rom er målt til 67 kvm, BRA er målt til 67 kvm.

Andre etasje:

Trapperom og gang med furugulv, bad med gulvbelegg, soverom 1 med bygningsplater og soverom 2 har antatt baderomspanel kuttet opp i plater på 60 cm. Soverom 3 mangler gulv. P-rom er målt til 40 kvm. BRA er målt til 40 kvm.

Annet:

Altan på 14 m², med tilgang fra 2. etasje. I tillegg til dette er det et ikke målbart loft, også dette uten gulv.

Garasjen er fjernet, kun platene står igjen. På befaringsdato sto det en større container der hvor garasjen har vært tidligere. Kjøper må nok påregne seg ansvar for å få denne fjernet.

I tillegg til peisovn, er det også montert en varmpumpe i stuen. Det er ikke kjent om peisovn/pipe oppfyller forskriftskrav, og varmpumpen er ikke funksjonstestet. Utover dette er det elektrisk oppvarming.

Sikringsskap har automatsikringer. Det er åpen tilkomst til strømførende deler i sikringsskapet, og i tillegg er det flere ledninger som henger løst rundt om i boligen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av elektriker, og man må påregne totalfornyelse av det elektriske anlegget.



- Standard/tilstand:** Alle rom bærer preg av å være under oppussing/ombygging. Det er en god del slitasje, og flere steder henger de elektriske ledningene fritt. Boligen har behov for omfattende rehabilitering.
- Gulvkonstruksjonen på kjøkkenet i 1. etasje er vannskadet, og omfanget er ikke avdekket.
- Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser enkelte steder er estimerte, og således usikre. Dersom nøyaktig arealangivelser har vesentlig betydning for kjøper, bør boligen kontrollmåles.
- Vedlagte plantegninger fra 1991, fraviker fra faktisk situasjon i dag.
- For øvrig vises det til taksten i sin helhet.
- Planinformasjon:** Ligger som vedlegg til salgsoppgaven.
- Annet:** Eiendommen er per dags dato forsikret i Gjensidige, med årlig premie på kr 10 751.
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. For øvrig vises det til plan- og bygningsloven § 20-10, 5.ledd, hvor det fremgår at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
- Heftelser:**
- 1944/502393-2/106 BESTEMMELSE OM VEG**
27.11.1944 RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:294 BNR:95
Bestemmelse om vann/kloakkledning
- 1968/506836-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
26.10.1968 RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:294 BNR:170
- 1977/9207-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
27.04.1977 RETTIGHETSHAVER: KNR:1201 GNR:294 BNR:177
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1995/21114-2/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
28.08.1995 Solidarisk ansvar for rep. og vedl.hold av fellesledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Kommunale avgifter:** Kr 12 535,07 ekskl. mva. per år (ikke merverdiavgift på eiendomsskatt)



Særlige forhold: Salget skjer etter reglene om tvangssalg. Se vedlagte orientering om regler for kjøp av bolig ved tvangssalg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper har begrensede reklamasjonsmuligheter ved tvangssalg, jf. tvangssalgloven §§ 11-39 til 11-42, jf. § 12-6.

Som følge av reglene om tvangssalg vil det normalt ikke være adgang til å gi betingede bud. Finansiering må derfor være avklart før bud inngis. Ved tvangssalg må bud som inngis være bindende i minst 6 uker, og eiendommen kan normalt ikke overtas før 3 måneder etter at budet som antas blir begjært stadfestet av saksøkeren.

Eiendommen kan ikke overtas før kjøpesummen og overdragelsesomkostningene er betalt. Kjøper bærer alle kostnadene ved tiltredelse av eiendommen. Begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til tingretten har avsagt stadfestingskjennelse.

Omkostninger:	Dokumentavgift til staten (2,5%):	Kr 25 000,- (ved salg til prisantydning)
	Tinglysning av skjøtet:	Kr 525,-
	Tinglysning av evt. pantobligasjon:	Kr 525,- (per stk)
	Attestgebyr rett prioritet:	Kr 172,-
	Totale omkostninger:	Kr 26 222,- (ved salg til prisantydning)

Budgivning: Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til medhjelper. Som vedlegg til denne salgsoppgaven vil du finne et budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist (min. 6 uker) samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for kjøpet.

Oppgjør mv.: Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal innbetales til oppgjørskonto hos Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS innen en nærmere angitt oppgjørsdato. **Kontonummer 3207.26.91783. Vennligst merk innbetalingen med vårt saksnummer 7395.**

Hjemmelen til eiendommen overføres til kjøper ved tinglysing av skjøte i Grunnboken hos Statens kartverk. Det normale – og det som anbefales – er at kjøperen og medhjelper avtaler at medhjelper skal begjære skjøtet utstedt fra tingretten når kjøper er blitt eier og at retten skal sende dette til medhjelper. Dette er normalt også et vilkår for at kjøpers pantelån til erverv av eiendommen skal kunne komme til utbetaling fra bank eller annen långiver, og for at medhjelper skal kunne medvirke ved oppgjør av kjøpesummen. Medhjelper besørger i så fall skjøtet tinglyst per oppgjørsdato sammen med långivers panterett. **For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr 7000 + mva. fra kjøper.**



- Besiktigelse** Interessenter oppfordres til å befare boligeiendommen grundig, og det anbefales at man gjør dette sammen med en bygningskyndig.
- Meglere vederlag:** Meglernes vederlag ved tvangssalg betales av det offentlige og er fastsatt i egen forskrift.
- Oppdragsansvarlig:** Advokat Nina Kibsgaard, Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS avd. Bergen - Org.nr. 914 503 477
- Kontaktperson:** Advokat Bernt Vinsnesbakk
Mobil: 476 39 097 / 55 69 99 50
E-post: bernt.vinsnesbakk@hammervollpind.no
- Vedlegg:**
- Verdi- og lånetakst ved Tommy Salte med befaringsdato 09.10.18
 - Situasjonsskart
 - Plantegning fra 1991
 - Reguleringsplan
 - Informasjon om tvangssalg og budgivning
 - Budskjema

Enebolig

VERDI- OG LÅNETAKST

Midthagen 4
5268 Haukeland
Bergen kommune

Besiktningdato 01.12.2017 og 09.10.2018

BMTF

BYGGMESTRENE TAKSERINGSFORBUND



Takstmann og Byggmester
Tommy Salte

Bjøllebotn 95
5226 Nesttun

Tlf: 975 96 940
altbyggmur@gmail.com

TEKNISK VERDI (Bygninger):

Normale byggekostander (som nybygg):	4 500 000
Fradrag (<i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i>):	- 4 200 000
Teknisk verdi (Bolig):	

Normale byggekostander (Garasje/uthus):	
Fradrag (<i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i>):	
Teknisk verdi (Garasje/uthus):	

Teknisk verdi (Bygninger): **300 000,-**

NORMAL TOMTEVERDI: 800 000

MARKEDS- OG LÅNEVERDI:

Markedsverdi(normal salgsverdi):	1 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	800 000

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Fratrukk for slit og elde er beregnet ut fra skjønn da denne rapporten bare er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og Byggmester med mer enn 14 års erfaring fra nybygg, restaurering og tilstandsanalyser av bolig.

Nesttun, den 06/12/2018

Tommy Salte

Tommy Salte

BEFARINGEN:

Rekvirent:	Advokat Bernt Vinsnesbakk
Tilstede:	Lennart Andre Litsheim og rekvirent under 1. befaring. Rekvirent under 2. befaring.
Dokumenter:	Matrikkel og plantegninger for huset som avviker fra faktisk situasjon i dag.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:294 ,Bnr: 30
Hjemmelshaver:	Lennart Andre Litsheim
Tomtestørrelse:	1246,4 m ²
Vann:	Offentlig vann
Adkomst:	Offentlig vei
Avløp:	Offentlig avløp
Offentl. avg. pr. år:	Fastsettes av kommunen
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Byggeår:	1919
Kilder:	Eiendomsverdi, opplysninger fra eier, informasjon fra befaringen og Finn.no.
Regulering	Bolig

FORUTSETNINGER:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i markedet. Verditaksten er utført i henhold til gjeldende normer og regler når det gjelder arealmåling etter NS 3940. Taksten er bare basert på visuell befaring om ikke annet er oppgitt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding for å rette opp eventuelle feil og mangler. Denne taksten beskriver ikke den tekniske tilstanden til boligen.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen ligger i ett mindre boligområde på Haukeland. Området har både bolig og noe næring, men bærer likevel preg av å være landlige omgivelser.

Huset ligger på en forholdsvis flat tomt som har vært opparbeidet. I dag bærer tomten preg av flere påbegynte men uferdige arbeidsprosesser, og det må påregnes en del arbeid for å få tomten tilbake i god stand.

Huset er under oppussing / ombygging, og det er påbegynt og uferdig arbeid i de fleste / alle rom i alle etasjer. Slik huset fremstår i dag, vil det være både arbeidskrevende og kostnadskrevende å sette huset tilbake til vanlig god stand. I dag anses huset å være ubeboelig.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

AREAL:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	7	17	24	37 est.
1. Etasje	67	0	67	74 est.
2. Etasje	40	0	40	42 est.
Loft	0	0	0	Ikke målbart
Sum bygning	114	17	131	153 est.

AREAL GARASJE/UTHUS:

Bygning:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning				

ANVENDELSE:

P-ROM:	Kjeller
	Vaskerom
	1. Etasje
	Entré / gang / trapperom, stue og kjøkken.
	2. Etasje
S-ROM:	Gang / trapperom, bad og to soverom.
	Kjeller

OM AREALET:

Kjeller har varierende takhøyde både over og under 1,90 meter som er minste målbare høyde. Arealet i kjelleren (S-rom) er tatt med for å illustrere størrelsen på bodareal uavhengig av takhøyden.

Loft har ett soverom hvor gulvet er fjernet og bare bjelkene til etasjeskilleren er igjen - dette rommet er ikke med i arealoversikten da gulvet ikke er gangbart i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

GARASJE:

Garasje er fjernet, bare platen er igjen.

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Grunn på antatt grove steinmasser på fast grunn etter datidens byggeskikk.

Grunnmur består av tykk prosentsteinmur fra byggeår.

Det er støpte gulv i kjelleren.

YTTERVEGGER:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk fra byggeår kledd med liggende falset kledning.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltak av trekonstruksjoner med ark på begge sider.

Taket er tekket med malte stålplater.

Skorstein utført i teglstein fra byggeår.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Det er en blanding av gamle og nyere vinduer i aluminium og tre. Vinduene lar seg ikke tidfeste, og er i varierende stand.

Isolert ytterdør i heltre.

Enkel kjellerdør av plank som er ødelagt.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Det er altan med adkomst fra 2. etasje.

Altanen har ett gulvareal på cirka 14 m².

ETASJESKILLERE:

Etasjeskillere av trekonstruksjoner fra byggeår.

ANDRE BYGNINGER:

Ingen

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

INNVENDIGE DØRER:

Det er en enkel fylldør i 1. etasje mot trapperom til kjelleren, ellers er øvrige dører fjernet.

INNVENDIGE GULVFLATER:

Kjeller

Vaskerom har murt gulv, gang og bod har mørke fliser 30 x 60 på gulvet.

1. Etasje

Entré / gang og stue har svært slitt parkett, kjøkken har laminat og trapperom har treplater.

2. Etasje

Trapperom / gang har furugulv, badet har gulvbelegg, ett soverom har bygningsplater, ett soverom har antatt baderomspanel kuttet opp i plater på 60 centimeter og det tredje soverommet mangler gulv.

Altan har terrassebord.

INNVENDIGE VEGGFLATER:

Det er veldig forskjellig overflate på veggene, og overflaten varierer nærmest fra vegg til vegg på det enkelte rom.

Overflatene består av murvegger og åpne vegger til malt miljøtapet.

Det er lite sammenheng i hvilken overflate veggene har fått.

INNVENDIGE HIMLINGER:

Kjeller

Umalt gips i vaskerom, og trepanel i øvrige tak.

1. Etasje

Entré / gang og kjøkken har malte trefiberplater av typen Agnes, trapperom har umalte trefiberplater / bygningsplater, og stuen har malt tak med lærret.

2. Etasje

Bad har malte trefiberplater av typen Agnes, det ene soverommet har trepanel, øvrige tak er helt / delvis uten ferdig overflate.

INNVENDIGE TRAPPER:

Det er tretrapper i alle etasjer i huset. Dette er enkle tretrapper som ikke følger dagens standard. Trappen opp til loftet er utført tilsvarende en stige med litt brede trinn.

VVS:

Hovedstoppekran stenger ikke, men reduserer trykket på vannet noe.

Vannledninger er for det meste ikke utført fagmessig, gjennomgang og ny installasjon må påregnes.

Eldre avløpsrør av varierende standard og kvalitet, en del ikke fagmessig utført.

Varmtvannsbreder og trykktank plassert i vaskerom.

ELKRAFT, GENERELT:

Det er sikringsskap i 2. etasje.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Inntakssikring i sikringsskapet er på 3 x 63 A. Det er også montert overspenningsvern og 6 stykk automatsikringer - 2 x 20 A, 1 x 16 A og 3 x 10 A.

Det er åpen tilkomst til strømførende deler i sikringsskapet, og det anbefales at dette undersøkes nærmere av elektriker.

Elektrisk anlegg i huset består av kappede ledninger, knuste stikk og punkter, m.m. Det må påregnes total fornying av det elektriske anlegget.

ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:

Ingen

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

KJØKKENINNREDNING:

Kjøkkeninnredningen er fjernet.

BAD OG SANITÆRUTSTYR:

Badet har ett gulvstående toalett, en enkel vask uten skap og en stor steamdusj som opptar mesteparten av rommet.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Det foreligger offentlig pålegg om utbedring av det private avløpsnett.

Det er ukjent om det foreligger andre offentlige pålegg.

Huset har nettopp fått etablert forsikring av medhjelper.

Tekniske installasjoner må undersøkes av kompetente fagpersoner i sin helhet da det er foretatt en rekke endringer - her må påregnes mye ny installasjon av rør og elektrisk.

Det er montert varmepumpe i stuen.

Det er peisovn i stuen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Det er rotter i huset.

Gulvkonstruksjonen på kjøkkenet i 1. etasje er vannskadet, omfanget er ikke avdekket.

Markedsverdi settes kroner 100 000,- under summen av tomteverdi og teknisk verdi etter en konkret vurdering av reparasjonsbehovet for å sette boligen tilbake i stand.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

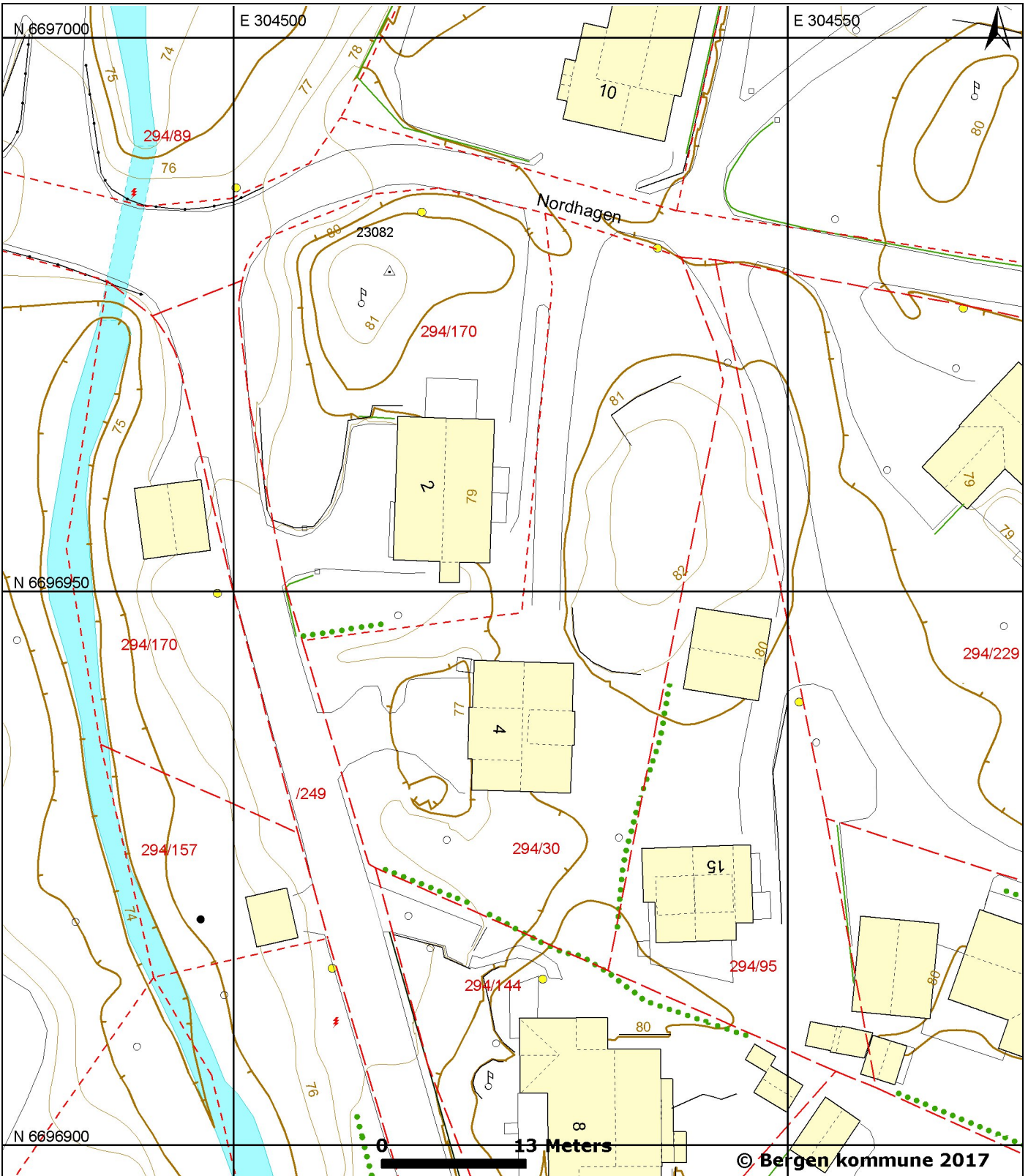
Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.10.2017

Målestokk 1:500

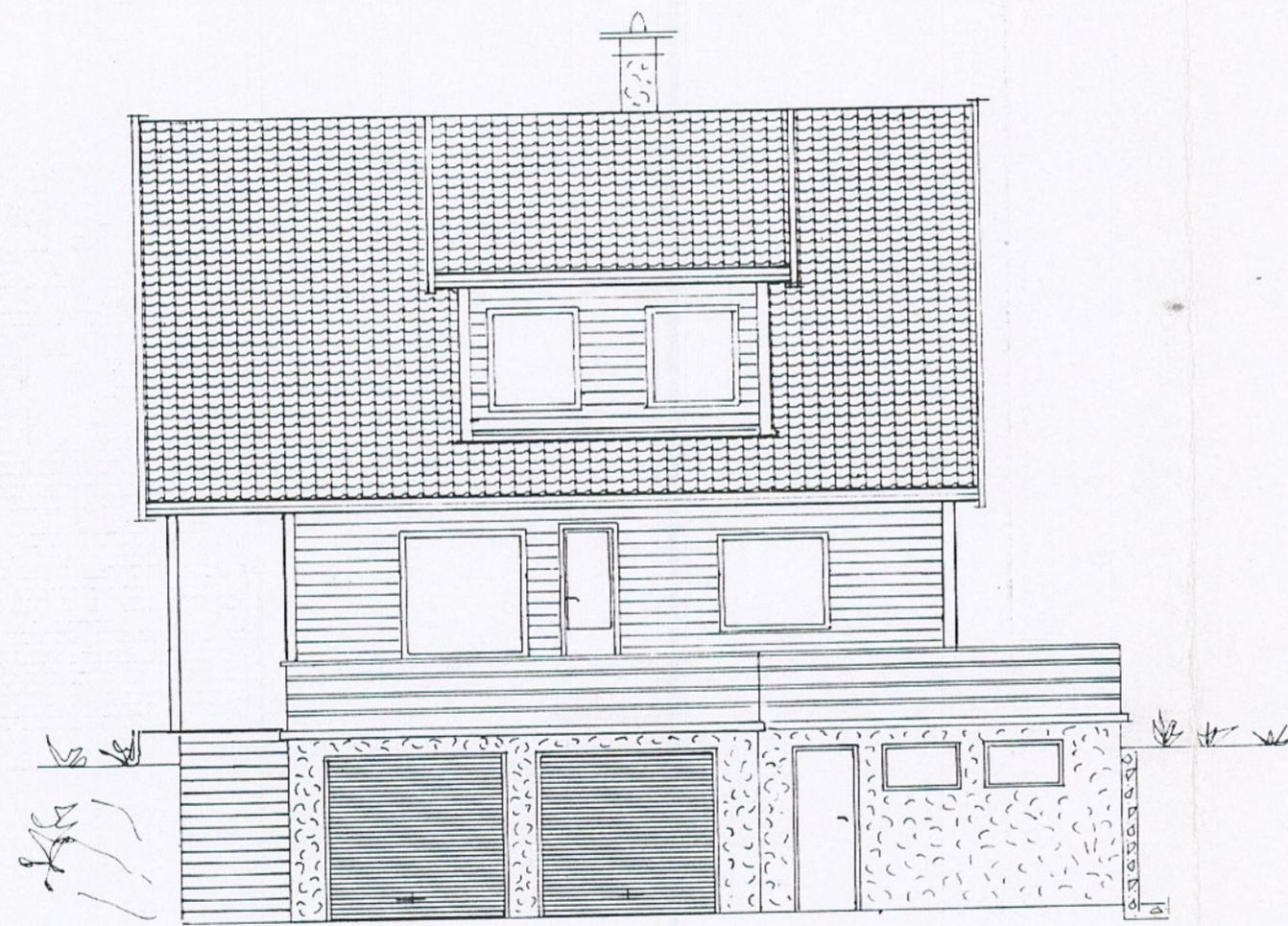
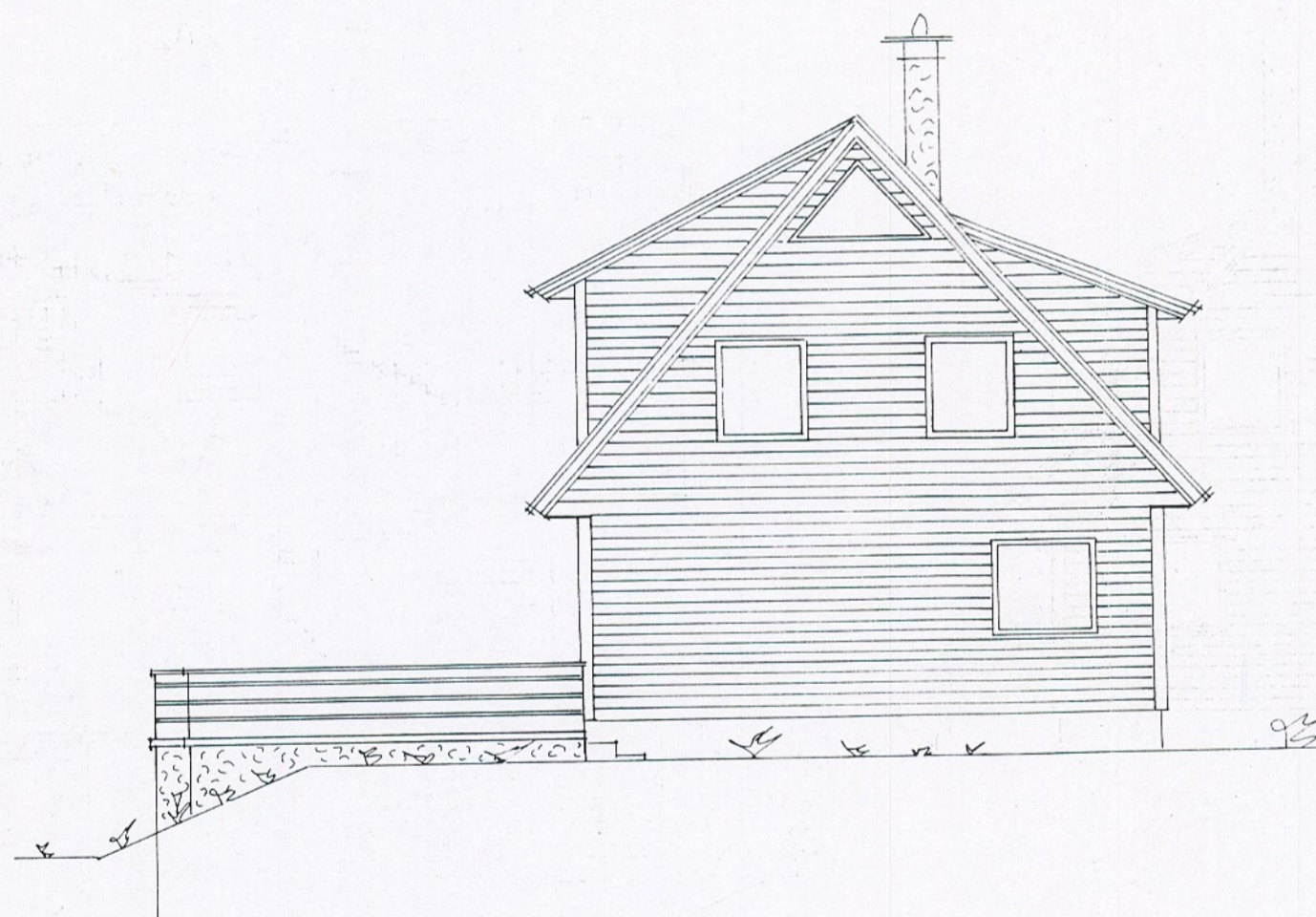
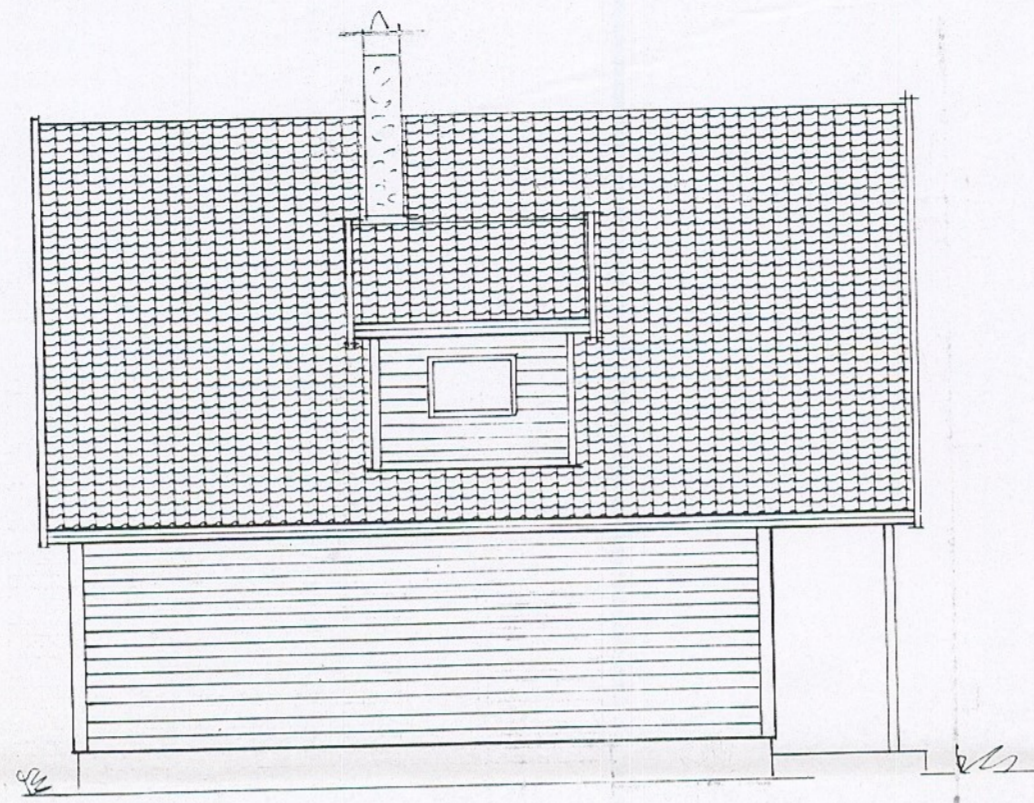
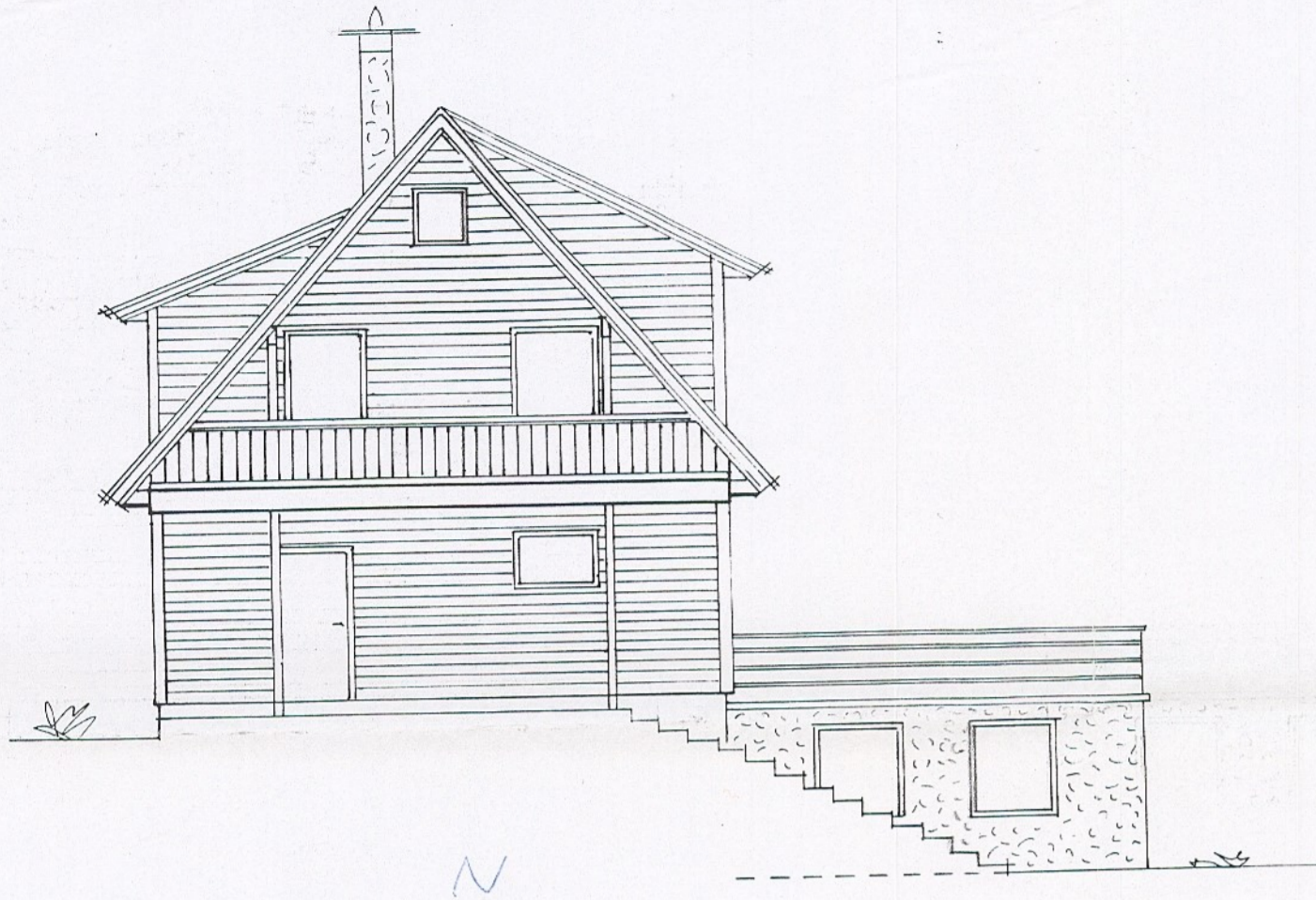
Adresse: MIDTHAGEN 4

Gnr/Bnr/Fnr: 294/30/0



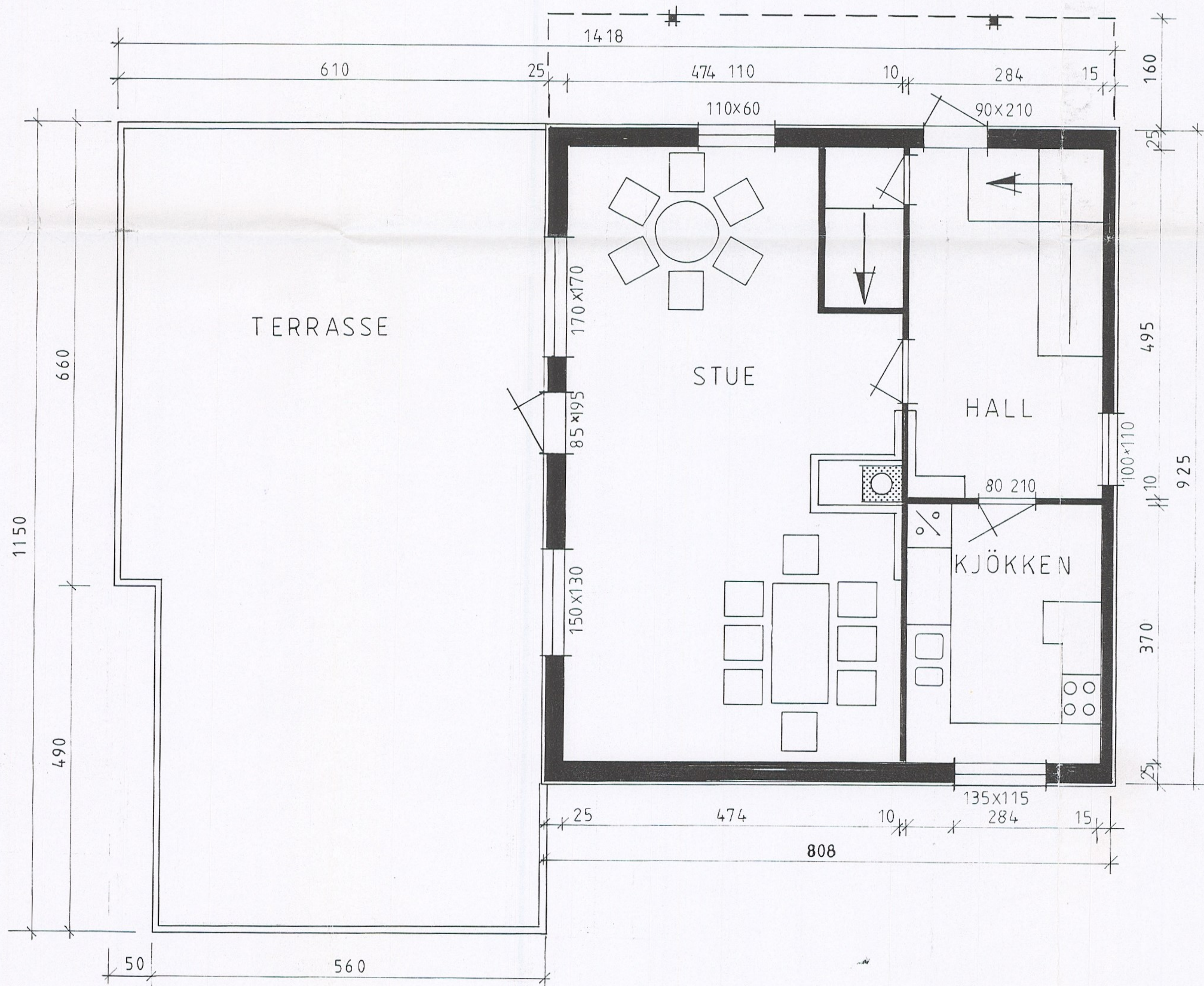
© Bergen kommune 2017

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



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dek.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt: 31. DES. 1997
Saksnr. 973990
Offentlig. Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
01.09.91		Tot.	1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
ENEBOLIG FASADER OG SNITT UNNI HAUGLAND				TROND O.HJELLVIK	
Henvisning:		Beregning:			

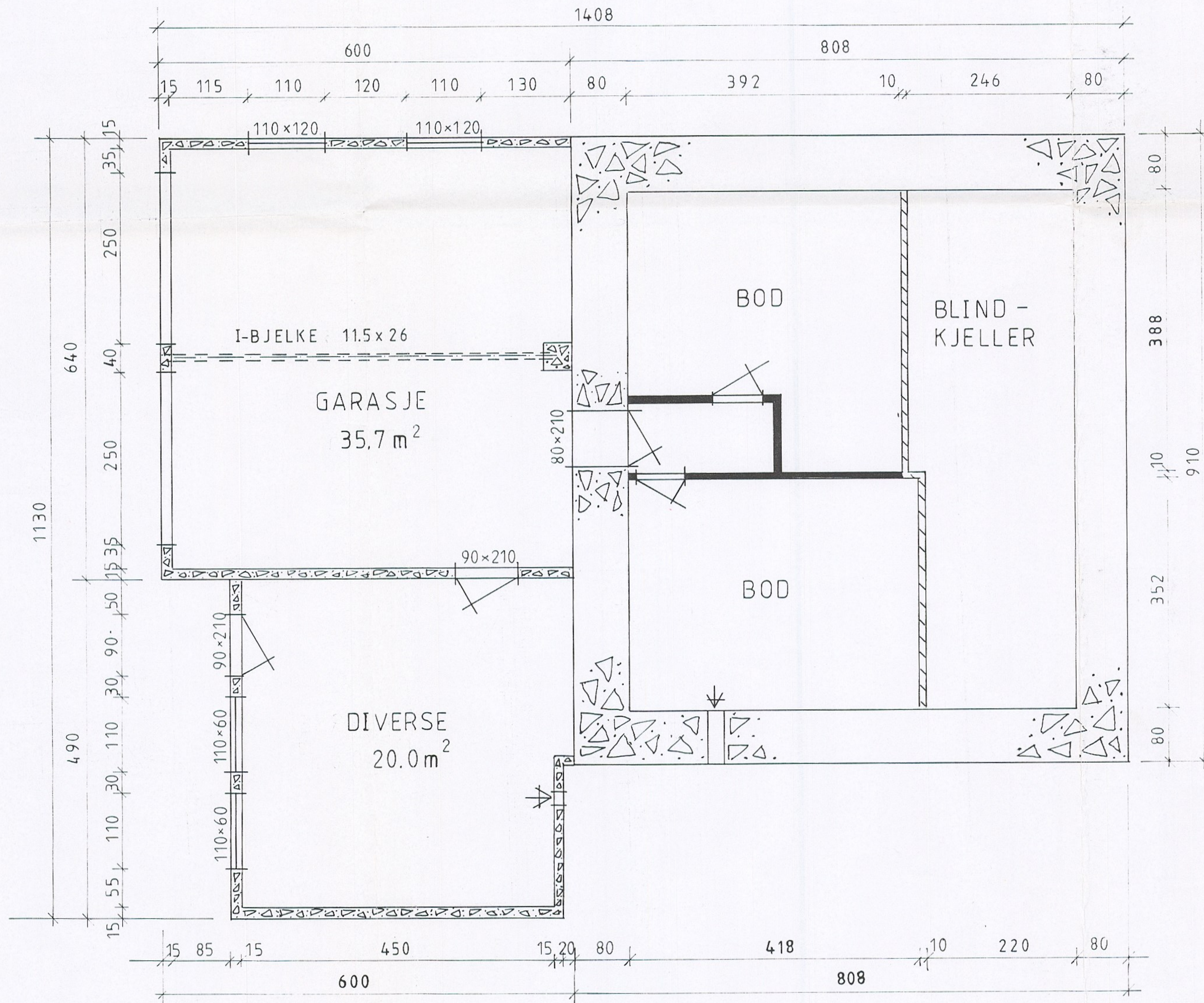


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt: 31. DES. 1997
Saksnr. 973990
Offentlig. Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
01.09.91		Tot.	1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
ENEBOLIG PLANTEGNING 1. ETASJE UNNI HAUGLAND				TROND O. HJELLVIK	
Henvisning:		Beregning:			

A.S. TORREKOPPI HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

A. STORRKOPI HD 2/NS 1402, NS 1417, NS 1415



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt: 31. DES. 1997
Saksnr. 973990
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
01.09.91		T.O.H.	1:50	
ENEBOLOG PLANTEGNING U. ETASJE UNNI HAUGLAND			Erstatning for:	Erstattet av:
			TROND O. HJELLVIK	
Henvissning:		Beregning:		

Planinformasjon - Gnr/Bnr 294/30 i Bergen kommune

Utlistet 13.12.2018

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

<i>TeigID</i>	<i>Type</i>	<i>Hovedteig</i>	<i>Beregnet areal</i>	<i>Arealkvalitet</i>	<i>Arealmerknad</i>	<i>Nord-koord.</i>	<i>Øst-koord.</i>
262161689	Grunneiendom	Ja	1246,4 m ²	Usikker		6696939	304528

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 1246,4 m².

Kommune(del)plan(er)

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner i kommuneplanen

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	42,5 %

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
294/215	300237399		Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	12.08.2011	201119013

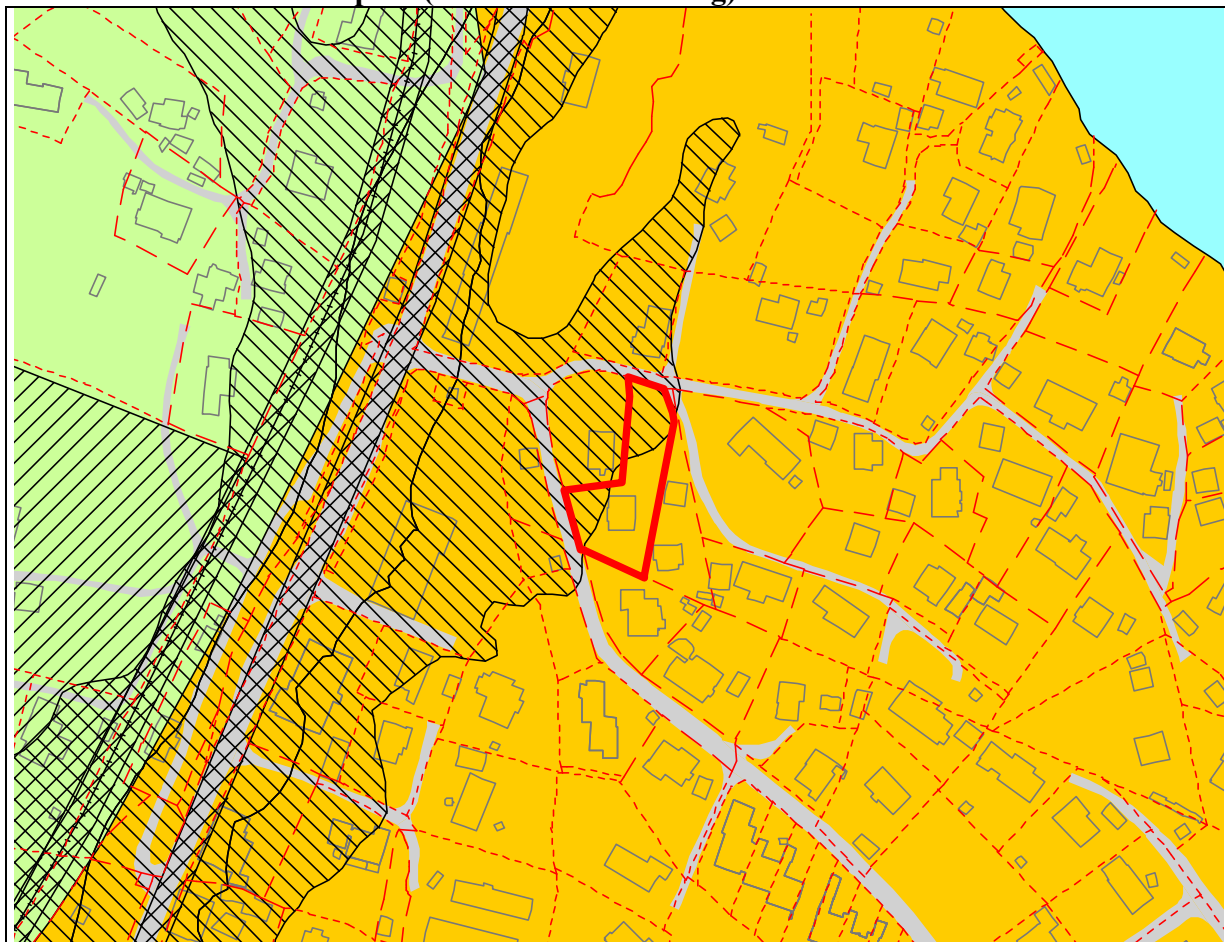
Andre opplysninger

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.



Gjelder forespurt eiendom:
Gnr 294 Bnr 30 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



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 areadel 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 areadel 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 areadel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er 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 besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

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

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som 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 budgivningen 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 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

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

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

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

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse 1292/7395	Gnr. 294	Bnr. 30	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Midthagen 4, 5268 Haukeland		Kommune 1201 - Bergen		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato		
<p>Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett 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.</p> <p>Undertegnede er kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none">- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.- at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).- at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. <p>Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Nina Kibsgaard til å begjære skjøte utstedt i undertegnede navn og utlevert til seg. For utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr 7 000 + mva fra kjøper.</p>				

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.