



ANDELSLEILIGHET | FLØENBAKKEN 82, 5009 BERGEN



HAMMERVOLL ♦ PIND



Nøkkelinformasjon

Ansv. megler:	Advokat / partner Alf-Erik Jentoft Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS - Org.nr. 914 503 477
Kontakt:	Advokat Bernt Vinsnesbakk
Telefon:	476 39 097
E-post:	bernt.vinsnesbakk@hammervollpind.no
Adresse:	Fløenbakken 82, 5009 Bergen
Matrikkel:	Gnr. 163 bnr. 75 i Bergen kommune
Selger/eier:	Knut Ove Soltvedt
Boligtype:	Andelsleilighet
Byggeår:	2006
BTA:	88 m ²
BRA:	80 m ²
P-ROM:	80 m ²
Prisantydning:	kr 3 800 000
Verditakst:	kr 3 900 000
Lånetakst:	kr 3 300 000
Andel av fellesgjeld:	kr 805 120 (per 18.01.19)
Formue:	kr 43 981 (ligning 2017)
Fellesutgifter:	kr 8 444 per mnd.
Tinglysning av skjøtet:	kr 430
Tinglysning av evt. pantobligasjon:	kr 430
Attestgebyr rett prioritet:	kr 172
Ligningsverdi:	kr 1 113 323 (beregnet ut fra Skatteetatens boligkalkulator)

EIENDOMSBETEGNELSE:

Andelsnr. 6 i Fløentoppen Borettslag - org.nr. 887 402 612. Borettslagets eiendom er gnr. 163 bnr. 75 i Bergen kommune.

BORETTSLAGET:

Fløentoppen Borettslag ligger ved toppen av Fløenbakken på Årstad i Bergen.

Borettslaget består av 61 boenheter i varierende størrelser fordelt på 4 hus bygget rundt et tun. De fleste leilighetene har livsløpstandard og høye kvaliteter. Mange av boligene har store verandaer med gode sol og utsiktsforhold.

Styreleder: Torbjørn Takle Mohn - mob: 906 20 944.

E-post: tmohn@online.no.

Forretningsfører: Vestbo BBL.

Forkjøpsrett: Borettslaget har forkjøpsrett. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, deretter slekt i direkte opp/nedgående linje og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Medlemsskap ved kjøp av bolig: Alle som skal stå oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem i Vestbo.

Godkjenning: Vestbo skal godkjenne nye andelshavere i borettslage/boliglaget.

Dyrehold: Dyrehold er normalt tillatt, men det må søkes styret på forhånd.

Sikringsordning: Sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS.

Forsikring: Forsikret hos If Skadeforsikring. Polisenr.: SP615961. (Gjelder eiendommen).

Tomten: Eiet tomt på 4 358,7 m². Arealkilde: EDR.

Legalpanterett: Borettslaget har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G.

Parkering: Fast egen parkeringsplass i felles garasje. Mulighet for fast leie av tilleggsplas i offentlig parkeringsanlegg i huset.

TILKNYTNING TIL VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp gjennom privat stikkledning frem til offentlig tilknytningspunkt.

PLANINFORMASJON:

Planinformasjon ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

ADKOMST:

Fra Bergen sentrum kjører man mot Haukeland sykehus. Kjør på 585/Nygaten og forbi Årstad tar man første til høyre i rundkjøring rett før Haukeland Sykehus ved Rema 1000. Man ser bygget i det man svinger inn på høyre side. Kommer man fra Danmarks plass tar man til venstre ved Haukeland Sykehus og tar til venstre i rundkjøring like etter ved Rema 1000. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra advokatfirmaet Hammervoll Pind AS ved annonserte fellesvisninger.

SÆRLIGE FORHOLD:

Oppdragsgiver er Bergen tingrett og salget foregår etter reglene om tvangssalg.

Rettens saksnummer: 16-087146TVA-BERG/02. Se vedlagte orientering om regler for kjøp av bolig ved tvangssalg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper har begrensede reklamasjonsmuligheter ved tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdsloven §§ 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 3 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.

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. 3 uker) samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for kjøpet.

OPPGJØR M.V.:

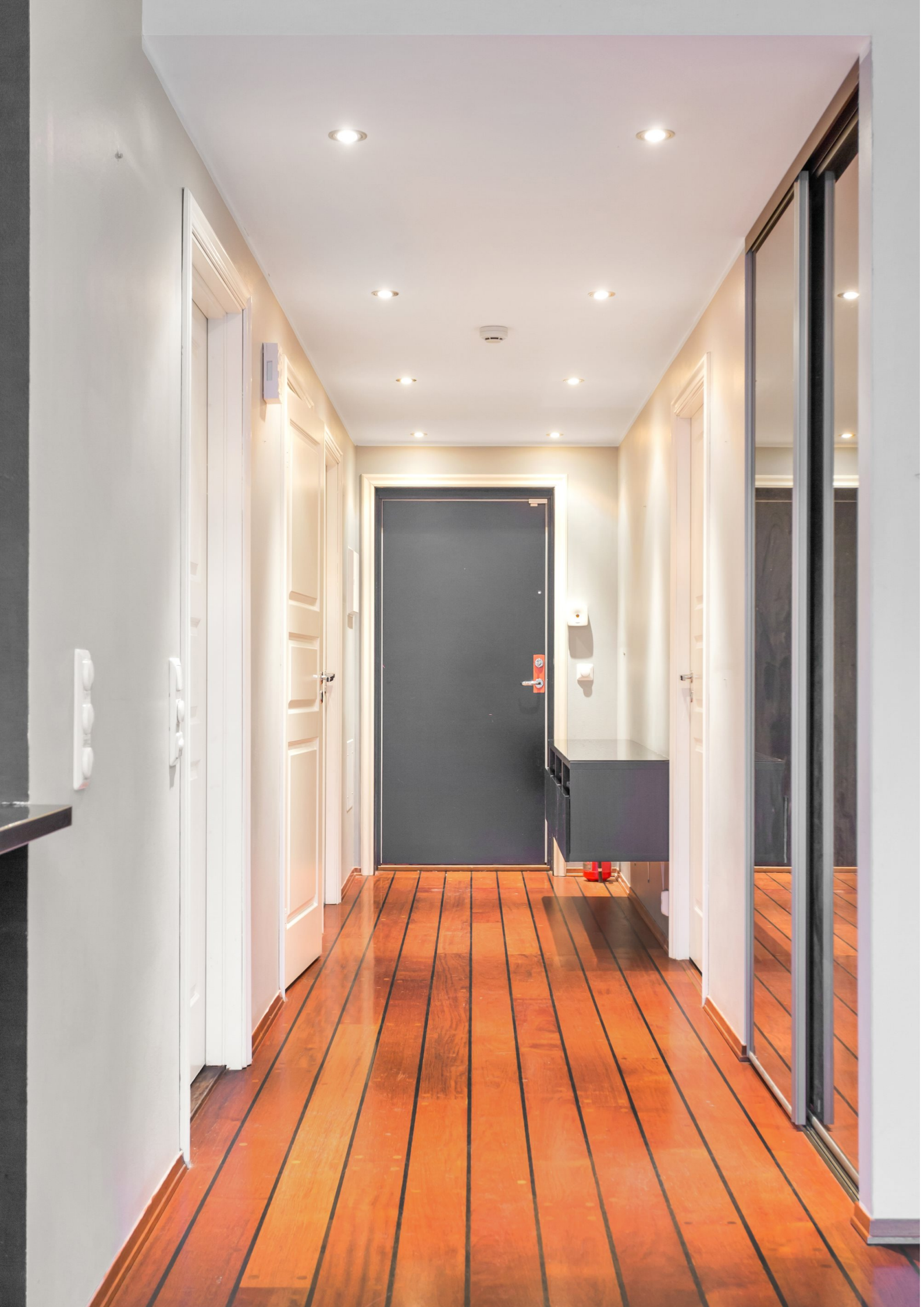
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal innbetales til oppgjørskonto hos Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS innen en nærmere angitt oppgjørsdato. **Kontonummer 3207.26.92054. Vennligst merk innbetalingen med vårt saksnummer 6350.**

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 8 000 + mva. fra kjøper.**

MEGLERS VEDERLAG:

Meglers vederlag ved tvangssalg betales av det offentlige og er fastsatt i egen forskrift.





Området / innhold / standard

OMRÅDET:

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde øverst i Fløenbakken. Boligen ligger i Fløentoppen Borettslag, som stod ferdig i 2006. Borettslaget er veletablert og med god drift. Fine utearealer i og rundt borettslaget. Området er populært, og er innenfor rimelig gangavstand til Bergen sentrum (ca. 25 min). Det er også kort vei til fjellet, både Ulriken (til Ulriksbanen er det 5 minutters gange), Isdalen og de andre turområdene rundt Svartediket.

Det er meget gode buss- og kollektivforbindelser fra Haukelandsveien/Årstad. Den planlagte bybanetraseen fra sentrum til Fyllingsdalen vil få stoppested i nærheten.

INNHold:

Leiligheten er en 3-roms leilighet og ligger i byggets 1. etasje. Inneholder gang, stue/kjøkken, wc/vaskerom, bad og 2 soverom. P-ROM 80 m², og takhøyde i stue er målt til 2,42m. Leiligheten disponerer også en bod i felles underetasje på ca 5 kvm.

Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning i synlig heltre med integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i svart steinplate. Dør til frysedel på kjøleskapet er defekt, og utover dette har kjøkkenet alminnelig bruksslitasje.

Wc/vaskerom:

Har fliser på gulv og malt gips på vegger. Her er det et vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Det er spotter i taket og varmekabler i gulv.

Bad:

Badet er helfliset med vegghengt toalett, dusj, dobbelvask med underskap. Det er varmekabler i gulvet og spotter i taket og over speilet. Takstmann har observert muggsopp i fuger og på silikon i dusj.

Bunn av vask, ved overgang til vannlås, er slitt. Ved mye vann i vasken, oppstår det lekkasje fra dette området. Det er mulig dette kan ordnes ved å skifte pakning. Servantskap har fått skader som følge av dette. Speil og lampe tilhørende servantskap er fjernet.

Ventilasjonsvifte på bad er utslitt og bør skiftes da den lager noe støy.

Soverom:

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommene.

STANDARD:

Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater og innredninger. Se tilstandsrapport av 13.1.2019 utarbeidet av takstmann Tom-Erik lund for nærmere opplysninger om standard.





Økonomi og annet

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgifter utgjør kr 8 444,- per mnd og inkluderer renter og avdrag på andel gjeld, kommunale avgifter, vedlikehold og strøm til fellesområder, drift av borettslaget samt kabel-tv.

FELLESGJELD:

Andel fellesgjeld er kr 805 120 per 18.01.2019.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD:

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet.

SPESIFIKASJON AV LÅN:

Husbanken - lånenummer: 13545308-2

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.11.2018: 1.41 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 07.11.2018: 43 151 832

Andel av saldo: 805 120

Første termin: 31.12.2007 Første avdrag: 31.03.2012 (siste termin 30.06.2037) Opprinnelig innfrielse lån (IN): 700 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 546 608

Laget har inngått IN-avtale

OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale tinglysningsgebyr for skjøte (kr 430) og for hver panteheftelse (kr 430) som skal registreres i forbindelse med kjøpers finansiering av eiendommen. Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo. Hovedeier betaler en andelsavgift på kr 500 ved innmelding. Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 500 med tillegg av årskontingent på kr 300 ved innmelding.

Basert på kun én eier og kun ett pantelån, vil det medføre slike omkostninger for kjøper ved kjøp til prisantydning:

Innmeldingsavgift Vestbo: kr 500

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 430

Tinglysningsgebyr pantedok.: kr 430

Gebyr panteattest: kr 172

Sum omkostninger: kr 1 532

Totalpris: kr 3 801 532.

OPPVARMINGSTYPE:

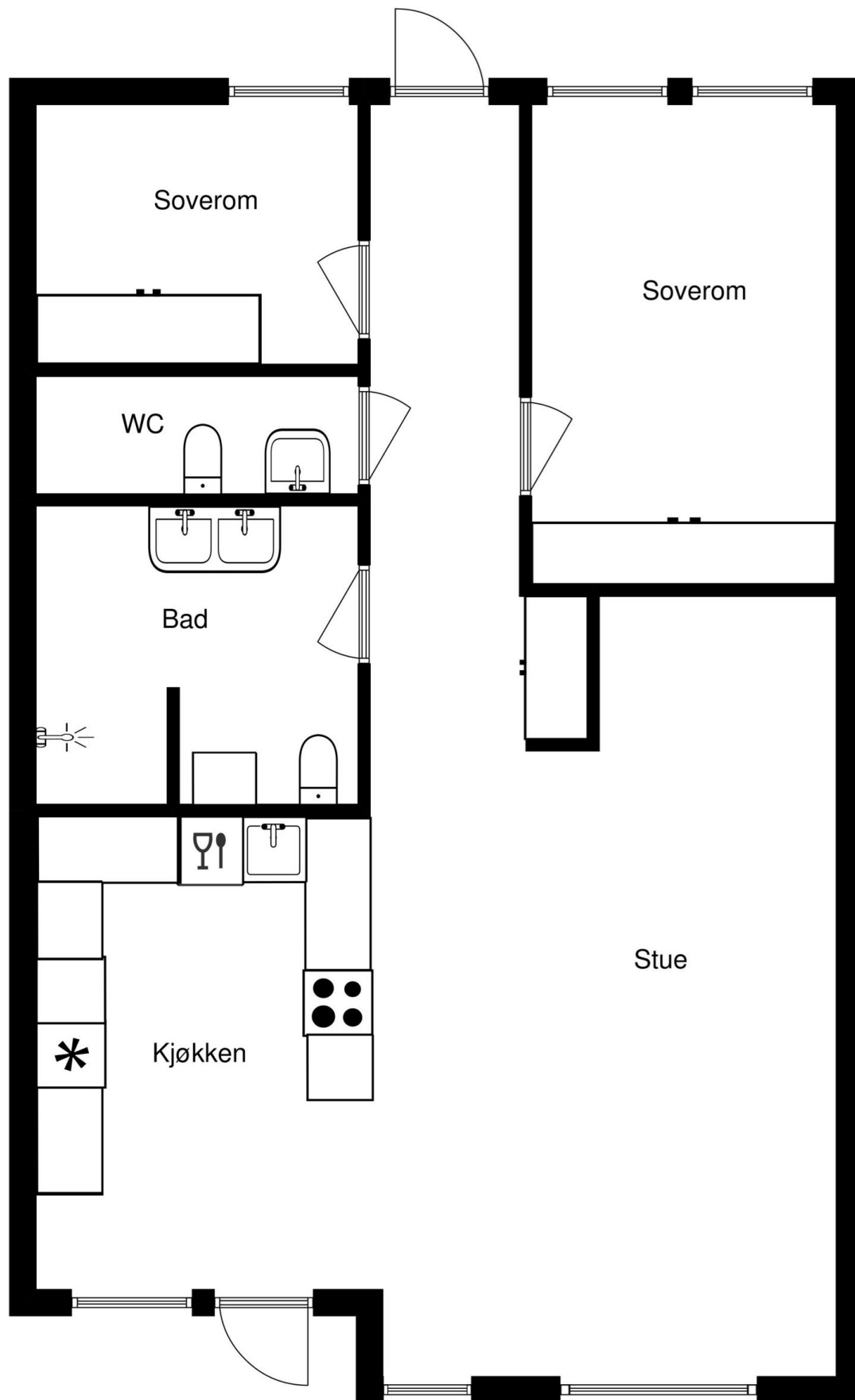
Boligen har elektrisk oppvarming, med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

BORETTSLAGSDOKUMENTASJON:

Vedtekter, regnskap og husordensregler blir gitt ut ved forespørsel til megler.







Plantegning

Veranda



TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Gnr 163: Bnr 75

Leil.nr: 6 Andelsnr: 6

1201 BERGEN KOMMUNE

Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

Tom-Erik Lund

Telefon: 414 59 136

E-post: post@lundtakst.com

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Lund Takstingeniør AS

Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI

Telefon: 414 59 136

Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befaring: 06.11.2018

Utskriftsdato: 13.01.2019

Oppdrag nr: 4483



a48309

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig 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 eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
 - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Kunden/rekvirenten 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.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder. Videre er ikke kommentert om overflater bærer preg av at disse ikke er tidsmessige.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

Leiligheten er fra 2006 og framstår med normale kvaliteter på overflater og innredninger.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

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

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 300 000

SANDSLI, 13.01.2019



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 414 59 136

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.11.2018. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 41 45 91 36 - Bernt Vinsnesbakk. Advokat.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Fløen i Bergen kommune. Fra leiligheten er det gangavstand til Haukeland skole, barnehage, Haukeland Sykehus, Odontologen, busstopp, Bystasjonen, og butikk. Sykkellavstand til sentrum og alle byens fasiliteter via Fløenstien langs Store Lungegårdsvann.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse, samt noe eneboligbebyggelse og noe næring.
Standard:	Leilighet fra 2006 med normal bruksslitasje på overflater og innredninger.
Om tomten:	Borettslagets tomt måler 4358,7 kvm og er opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeareal, samt interne veier. Bygningen er seksjoner og borettslaget har seksjonsnummer 2 med andel 8 752/11 156.
Konsesjonsplikt:	Leiligheten er ikke konsesjonspliktig.
Adkomstvei:	Eiendommen grenser mot offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig spillvann. Det er privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Parkering	Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass i felles garasje.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 163 Bnr: 75
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 358,7 m² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Fløenbakken Borettslag Org: 887 402 612
Adresse:	Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	6/Fløentoppen Borettslag
Organisasjonsnummer:	887402612
Forretningsfører:	Vestlandske Boligbyggelag Tlf 55309600
Eier adkomstdok.:	Knut Ove Soltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	6	Obligasjonsnummer:	6
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	658 175		
Andel fellesgjeld:	814 602		
Kommentar:	Felleskostnader inkl. renter og avdrag på andel gjeld, kommunale avgifter, vedlikehold og strøm til fellesområder, drift av borettslaget, samt kabel-tv.		

Årsregnskap

	Langsiktig gjeld:	43 151 832
	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	43 151 832

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart hentet fra www.bergenskart.no	Innhentet		
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Forretningsfører		Undertegnede har mottatt boligopplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 06.11.2018.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Felles bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
-------------	---

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Boligblokk



Byggeår: 2006 Kilde: I hht. EDR.

Anvendelse: Leiligheten er ubebodd.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje					Leiligheten disponerer en bod i felles underetasje på ca 5 kvm.
1. etasje	88	80	80		3-roms leilighet med gang, stue/kjøkken, wc/vaskerom, bad, 2 soverom. Takhøyde måler 2,42 meter i stue.
Sum bygning:	88	80	80	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

BRA målt på stedet med lasermåler, BTA beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, wc/vaskerom, bad, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Grunn og fundamenter - Boligblokk

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke observert tegn til svekkelser i fundamenter.	TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Det er støpt gulv på grunn i byggets kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merkbare retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser e.l.	TG: 1

Grunnmur - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Det er ingen vegger mot grunn i leiligheten. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på vegger mot grunn.	TG: 1

Drenering - Boligblokk

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

Drenering

Beskrivelse:	Bygningen er tilfylt med drenerende masser. Dreneringen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 er valgt grunnet alder på drenering.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Leiligheten har yttervegger av bindingsverk av trekonstruksjoner og stålsøyler, samt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser i yttervegger.	TG: 1   

Bærende innervegger

Beskrivelse:	Bygningen har bærende skillevegger av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på innvendige bærevegger.	TG: 1   

Ikke-bærende vegger

Beskrivelse:	Leiligheten har lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelse i lettvegger/skillevegger.	TG: 1   

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer

Beskrivelse:	Leiligheten har vinduer i isolerglass i trekarmer fra byggeår - 2007. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1   

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en ytterdør fra Swedoor med lydreduksjon på 35 dB og brannmotstand B30. Ytterdøren har kikkehull.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdøren har normal bruksslitasje.	TG: 1   

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Innvendige dører

Beskrivelse:	Leiligheten har hvite, profilerte, formpressede lettdører med stålhåndtak. Hengsel til dør til wc er defekt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 3

Takkonstruksjon - Boligblokk

Her vurderes ventilerings samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Bygningen har saltak bekledd med stålplater. Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann.
--------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til en sydvestvendt altan på 11,5 kvm. Altanen har rekkverk av stål og glass. Det er strømuttak på altanen. Utgang via altandør fra byggeår med glassfelt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Piper og ildsteder - Boligblokk

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er ikke ildsted i leiligheten.
--------------	------------------------------------

Etasjeskillere - Boligblokk

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskillere av plasstøpt betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser e.l.	TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Leiligheten har kjøkken med hvite profilerte fronter, svart steinplate, vask med avrenningsbrett og skyllekum, ventilator, samt innebygget komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringsdagen. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 ☐ ☒ ☐

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de 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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvene i leiligheten er belagt med parkett og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvene i leiligheten har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 ☐ ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Veggene i leiligheten er bekledd med malte plater, malt betong og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene i leiligheten har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 ☐ ☒ ☐

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takene i leiligheten er av malt betong og noen bekledd med malte plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takene i leiligheten har alminnelig slitasje. TG: 1 ☐ ☒ ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Leiligheten har vannrør av type rør-i-rør, samt avløp av pvc. Vannfordelingsskap er plassert på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var trykk på anlegget og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten blir oppvarmet med radiator i stuen som er tilkoblet fjernvarme. Forøvrig elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter undertegnedes vurdering er det tilstrekkelig med varmekilder i leiligheten.	TG: 1

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er ikke varmtvannstank i leiligheten. Det er varmtvann via fjernvarme.	
--------------	--	--

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten har god ventilasjon.	TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har sikringsskap plassert i gang og inneholder automatsikringer. Jordfeilbryter, 1 kurs på 20A, samt 7 kurser på 16A. Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn. Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget. Hovedsikring og måler er lokalisert i felles sikringstavle. Dimmer på lys på wc-rom er sprukket.	
--------------	---	--

Brannalarm

Beskrivelse:	Det er montert røykvarsler i tak i gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten er normalt utstyrt med røykvarslere.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Leiligheten har et wc/vaskerom med fliser på gulv, malt gips på vegger, vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, spotter i tak, avtrekk i tak, samt varmekabler i gulv. Tetthet av vaskerommet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med vaskerommet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1

Heiser

Beskrivelse:	Bygningen har heis. Denne går fra garasjekjeller til alle etasjer. 1000 kg / 13 personer. Heisen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Leiligheten har et helflist bad med vegghengt toalett, dusj, 2 vasker med underskap, varmekabler i gulv, avtrekk i tak, spotter i tak, samt spotter over speil. Badet har plastsluk med overliggende stålrister. Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med badet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Det er muggsopp i fuger og på silikon i dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet overnevnte forhold.	TG: 2

Skap og reoler

Beskrivelse:	Det er montert garderobeskap i gang, samt skyvedørsgarderober på 2 soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten er normalt utstyrt med skap.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (estimert). (pr. mnd. Kr. 8 444)	Kr.	101 328
Sum årlige kostnader	Kr.	101 328

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 488 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	3 088 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 088 000

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.	3 088 000
Normal tomtetekostnad:	Kr.	1 650 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	814 602
Verdi adkomstdokument:	Kr.	3 923 398



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/75

Utlistet 09.01.2019

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 som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260925149	Grunneiendom	0	Ja	4359,1 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16145000	33	BERGENHUS. GNR 163 BNR 75 OG DEL AV BNR 71, FJELLSIDEN SØR, FLØENBAKKEN 56	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.03.2002	199905835	98,7 %
11230100	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 215, 224, 230 M.FL., ÅRSTADVEIEN 17-25, UNIVERSITETETS EIENDOMMER PÅ ÅRSTADVOLLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	200304484	< 0,1 % (3,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16145000	110 - Boliger	38,0 %
16145000	760 - Felles gårdsplass	23,8 %
16145000	780 - Felles grøntareal	17,7 %
16145000	322 - Gangvei	7,8 %
16145000	750 - Felles lekeareal	7,7 %
16145000	720 - Felles gangareal	2,9 %
16145000	310 - Kjørevei	0,8 %
11230100	310 - Kjørevei	< 0,1 % (3,8 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	2,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64040000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	2,8 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
--------	----------	--------------

64040000	190 - Andre sikringssoner	2,8 %
----------	---------------------------	-------

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer .

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
--------	----------	-------------	--------------

60910000	Kommuneplanens arealdel 2010-2021	24.04.2013	100,0 %
--------------------------	-----------------------------------	------------	---------

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
--------	-------------	-------------	--------------

60910000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	95,1 %
----------	---------------	---	--------

60910000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur jfr. bestemmelsene § 24	4,9 %
----------	---------------	--	-------

Hensynssoner i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssone	Beskrivelse	Sonenr	Dekningsgrad
--------	-----------------	-------------	-------------	--------	--------------

60910000	KpStøySone	220 - Gul sone T-1442	Vei støy - gul sone	28	43,7 %
----------	------------	-----------------------	---------------------	----	--------

60910000	KpAngittHensynSone	570 - Hensyn kulturmiljø	10-m buffer rundt historiske veifar	231	2,4 %
----------	--------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----	-------

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
--------	-------------------	--------------------	--------------

60910000	BOc	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %
----------	-----	---	---------

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
--------	----------	--------	-------------	--------------

15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %
--------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------	---------

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	88,2 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	6,7 %
15590000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	2,5 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	1,4 %
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plannavn	Saksnr
60210000	BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 M.FL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 M.FL.	200717374
19040000	BERGENHUS. GNR 163 BNR 490, HARALDSPASS SYKEHUSOMRÅDE	200605799
17570001	BERGENHUS. GNR 163 BNR 39 M.FL., HARALDSPASS, ULRIKSDAL PARKERINGSBUS	200711604
17570001	BERGENHUS. GNR 163 BNR 39 M.FL., HARALDSPASS, ULRIKSDAL PARKERINGSBUS	200711604
17570001	BERGENHUS. GNR 163 BNR 39 M.FL., HARALDSPASS, ULRIKSDAL PARKERINGSBUS	200711604
17570001	BERGENHUS. GNR 163 BNR 39 M.FL., HARALDSPASS, ULRIKSDAL PARKERINGSBUS	200711604
16850000	BERGENHUS. KDP STORE LUNGEÅRDSVANN SØNDRE DEL	200102477
11230000	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	
70000	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	199938318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/30	139268938-1	Påbygg	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	931632
163/30	139268938	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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.



BERGEN
KOMMUNE

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

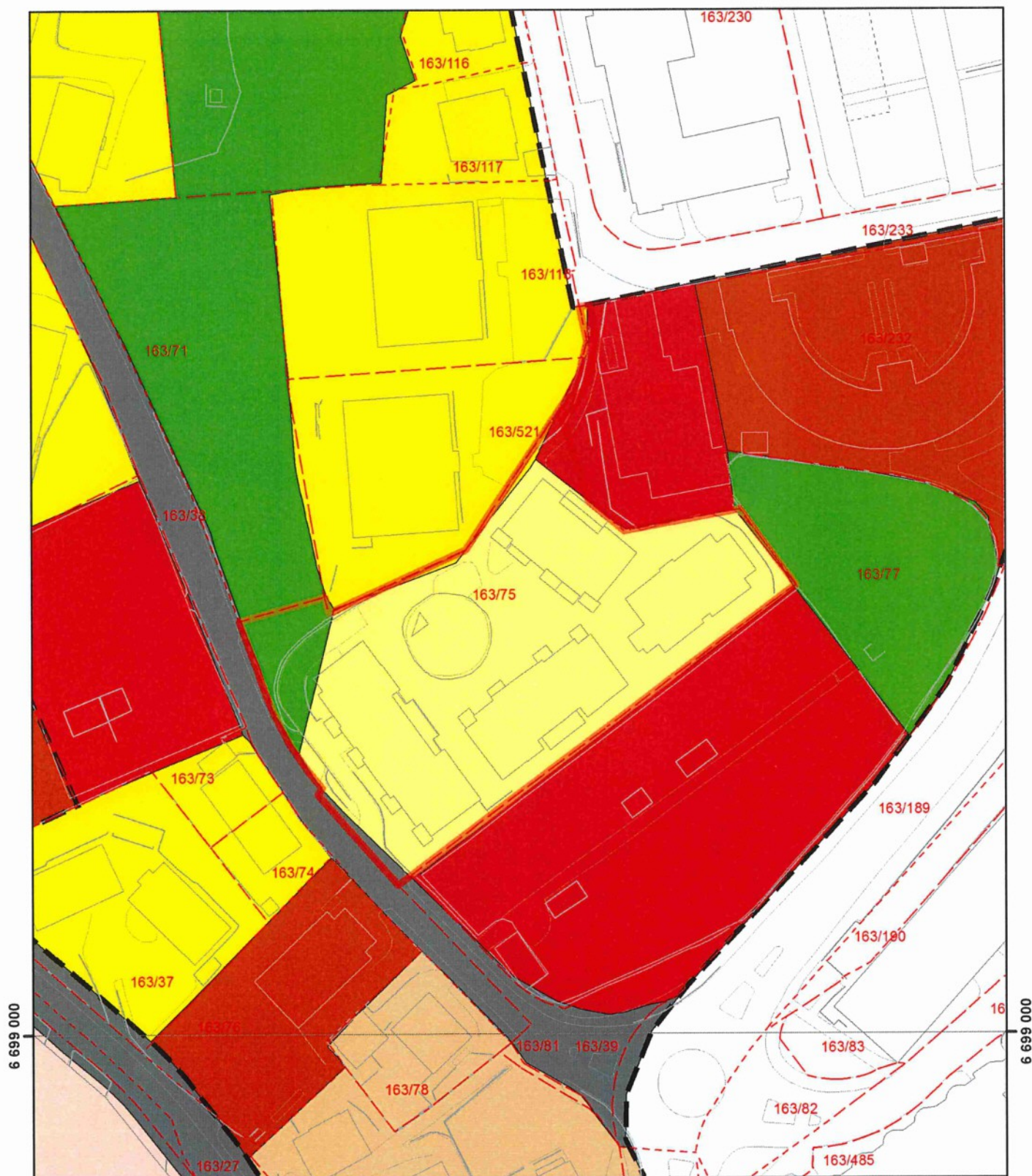


BERGEN
KOMMUNE



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.01.2019

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Adresse: Fløenbakken 56 m/flere



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Arealformålgrense
-  Kommune(del)plangrense
-  Boligområde
-  Offentlige bygn
-  Bygn.alm.nyttig formål
-  Grav/Urnelund
-  Friområde
-  Vegareal

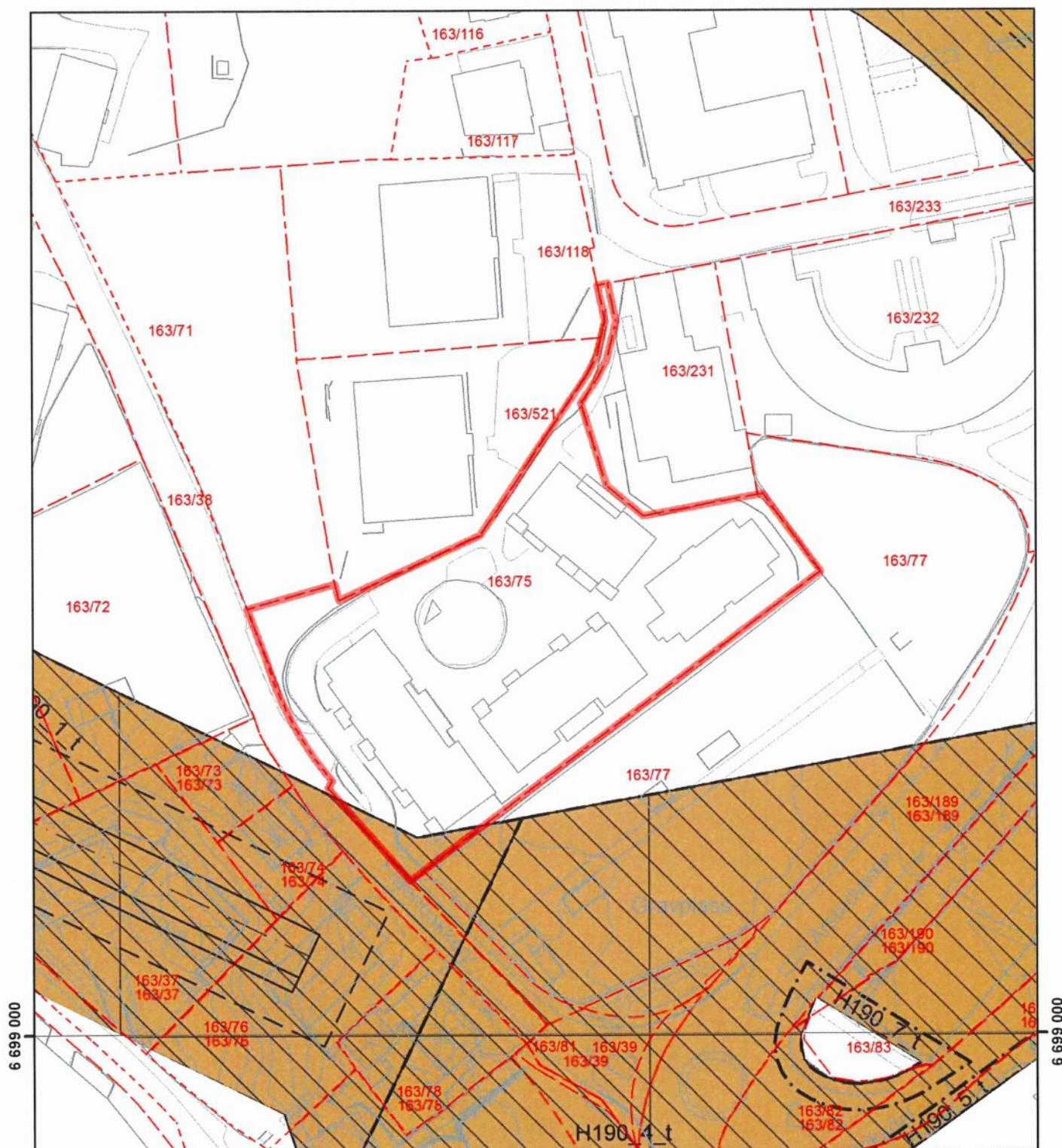


BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Arealplan-ID: 64040000
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.01.2019

Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0
Adresse: Fløenbakken 56 m/flere



TEGNFORKLARING

Plankart 1 av 5 VN 2

SOSI ver. 4.5

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

BA	Bebyggelse og anlegg (1001) (eldre regulering skal gjelde fra 1 år etter at bybanen er satt i drift)
BS	Sentrumsformål (1130)
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
BU	Undervisning (1162)
BE	Energianlegg (1510)
BVA	Vann- og avløpsanlegg (1540)
BKB	Kombinert formål (1800) Boligbebyggelse/forretning/offentlig-privat tjenesteyting/kontor/ hotell og bevertning (1110/1150/1160/1310/1320/1330)
BKB	Kombinert formål (1800) Sentrumformål/Energi (1130/1510)
BAA	Kombinert formål (1900) Bolig/banetekniske konstruksjoner (1110/2027)
BAA	Kombinert formål (1900) Energianlegg/parkeringsanlegg for sykkel (1510/2080)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

SV	Veg (2010)
SKV	Kjøreveg (2011)
SF	Fortau (2012)
ST	Torg (2013)
SGS	Gang-/sykkelveg (2015)
SGG	Gangveg/gangareal (2016)
SS	Sykkelveg/-felt (2017)
SVT	Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
SVG	Annen veggrunn-grøntareal (2019)
STJ	Trasé for jernbane (2021)
STS	Trasé Bybanen (2022)
SH	Holdeplass/plattform (2025)
STB	Tekniske bygg/konstruksjoner (2027)
SBG	Annen banegrunn - grøntareal (2029)
SGV	Kombinerte formål (2800) Veg/gang/gangareal (2010/2016)
SKF	Kombinerte formål (2800) Kjøreveg/fortau (2011/2012)
SKS	Kombinerte formål (2800) Kjøreveg/sykkelveg/- felt (2011/2017)
SBK	Kombinerte formål (2800) Torg/bane - tekniske bygg/konstruksjoner (2013/2027)
SGJ	Kombinerte formål (2800) Gang-/sykkelveg/sykkelveg/- felt/trasé for jernbane (2015/2017/2021)
SJS	Kombinerte formål (2800) Sykkelveg/- felt/trasé for jernbane (2017/2021)
SJA	Kombinerte formål (2800) Annen veggrunn grøntareal/trasé for jernbane (2019/2021)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

GF	Friområde (3040)
GP	Park (3050)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL §12-5 nr. 5)

LKM	Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600)
------------	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr. 6)

VNV	Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
VFS	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

HENSYNSSONER (PBL §12-6 JF. §11-8)

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 a)

H40	Frisikt bane (140)
H90	Andre sikringssoner (190) Overordnet ledningsnett
H90	Andre sikringssoner (190) Redningsområde
H20	Flomfare (220)

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8c)

H50	Bevaring kulturmiljø (570)
H70	Båndlegging etter lov om naturvern (720)
H70	Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
#4	Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4) (se planbeskrivelsen)
#6	Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø (6) (se planbeskrivelsen)
#10	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (10) (se planbeskrivelsen)
#91	Midlertidig anlegg- og riggområde (91)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

	Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense
	Formålsgrense (RpFormålGrense)
	Hensynssonegrense
	Bestemmelsegrense (RpBestemmelseGrense)
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares (1210)
	Byggegrense (1211)
	Regulert senterlinje (1221)
	Frisiktilinje (1222)
	Regulert fotgjengerfelt (1226)
	Regulert støttemur (1228)
	Planlagt bebyggelse (1213)
	Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
	Måle og avstandslinje (1259)
k+m.d	Regulerende kotehøyde (RpPåskrift)
GH=m.d	Regulerende gesimshøyde (RpPåskrift)
%-BYA	Prosent bebygd areal etter TEK 2010
BYA	Bebygd areal etter TEK 2010
%-BRA	Prosent bruksareal etter TEK 2010

PUNKTSYMBOLER

	Tunnelåpning (1253)
	Regulert tre som skal bevares (1271)
	Vegstenging (1231)
	Avkjørsel (1242)
	Avkjørsel - kun innkjøring (1243)
	Avkjørsel - kun utkjøring (1244)

REG.EIERFORM (PBL §12-7 nr. 14)

o	Offentlig arealformål
----------	-----------------------

ILLUSTRERENDE LINJER/TEKST

k+m.d_i	Illustrerende kotehøyde
----------------	-------------------------

VERTIKALNIVA

_b	Arealformål vertikalniva 3 (bro)
	Bro
	Tunnel
N3	Oppgang i nord
S1	Oppgang i sør

BASISKART

	Eiendomsgrense
	Eksisterende bebyggelse
	Godkjent tiltak
Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89	
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954	
Siste uttaksdato basiskart: 20.02.2017	

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 ved arkformat A0

0 25 50m



Reguleringsplan, områderegulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap. 12

BERGEN KOMMUNE, Bergenhus/Årstad

Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstreking 1: Nonneseter - Kronstad

Nasjonal arealplan-ID 1201_64040000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Planoppstart kunngjort	27.11.14	—	—
Beslutning, offentlig ettersyn	05.01.17	25.11.16	25.11.16
Offentlig ettersyn, fra - til	07.01.17 - 21.02.17	25.11.16	25.11.16



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 16145000

Byrådsavdeling for byutvikling

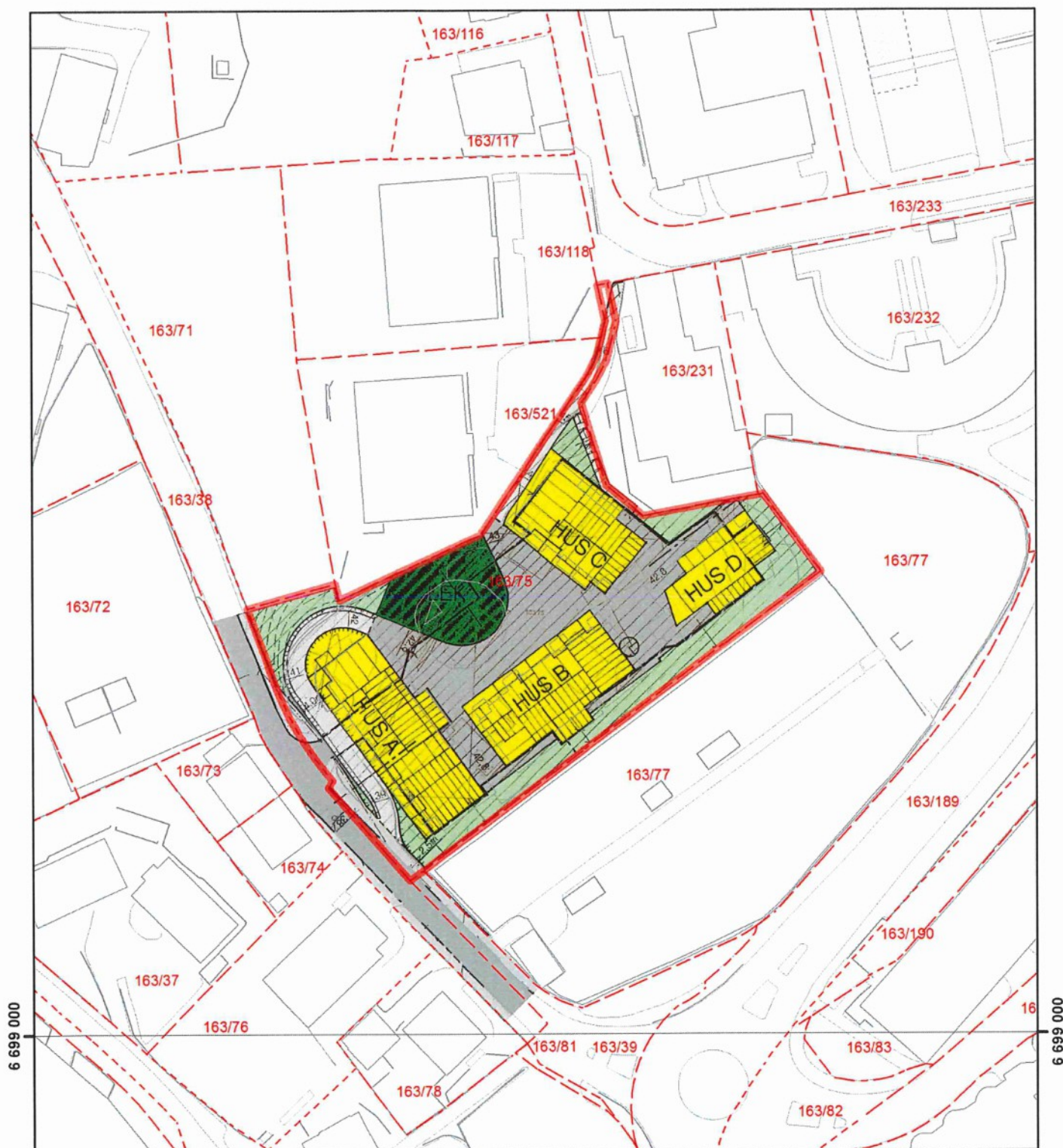
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.01.2019

Gnr/Bnr/Fnr: 163/75/0/0

Adresse: Fløenbakken 56 m/flere



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §25 BYGGEOMRÅDER

(PBL § 25, 1.ledd nr. 1)



boliger.



måling av yttervegg
parkeringskjeller (2 plan).

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL § 25, 1.ledd nr. 3)



kjørevei.



gangvei/fortau.

FELLESOMRÅDER

(PBL § 25, 1.ledd nr. 7)



felles gangvei.



felles gårdsplass.



beplantet fellesareal.



felles lekeområde.

STREKSYMBOLER MV.



planens begrensning.



formålsgrænse.



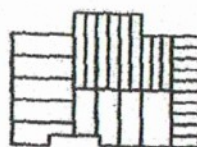
eksist. eiendomsgrense.



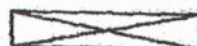
frisiktlinje.



senterlinje regulert vei.



omriss av planlagte bygg.



bebyggelse som
forutsettes fjernet.



Ekvædistanse 1m

5 0 5 10 15 20 25m

Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for:

BERGEN SENTRUM. FJELLSIDEN SØR
Fløenbakken. Gnr. 163, bnr. 75
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestemmelser
Oppstart, vedtak	15.11.99	—	—
Kunngjøring oppstart	13.12.99	—	—
1. gangs behandling vedtak	18.04.01	15.02.01	01.03.01
Offentlig ettersyn, fra - til	14.05.01 - 15.06.01	15.02.01	01.03.01
2. gangs behandling vedtak	07.03.02	15.02.01	03.12.01
Godkjent i komite for miljø og byutvikling	07.03.02	—	—
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	05.04.02	—	—
 BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLING	Plan utarbeidet av:	Saksnummer:	199905835
	Arkitektkontoret ABO as	Plannummer:	R.1614.50.00
		Dato plankart sist revidert:	15.02.01

Det bekreftes at planen er i samsvar med komite for miljø og byutvikling sitt vedtak av 07.03.02

Budskjema tvangssalg andel i borettslag

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			
Meglernes oppdragsnummer, referanse 1161/6350	Org. nr. 887 402 612	Andel nr. 6	
Adresse Fløenbakken 82, 5009 Bergen		Kommune 1201 - Bergen	
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp	

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

Finansierungsplan, 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 3 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 3 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler 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 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. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Alf-Erik Jentoft 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.		

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.

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 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 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 tvangsfullbyrdselsloven § 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 inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

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 tvangsfullbyrdselsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



Bernt
Vinsnesbakk
Tlf. 476 39 097



Alf-Erik
Jentoft
Tlf. 900 43 901

TA GJERNE KONTAKT MED OSS DERSOM DU HAR SPØRSMÅL



HAMMERVOLL ♦ PIND

...