

**Dalheim **
Rasmussen
Advokatfirma



LILLETVEITVEGEN 99 G, NESTTUN



Lillevitvegen 99 G

Sonja Bernt Heimset

Kontakt meg!

55 54 70 80

sbh@dalheimrasmussen.no



NØKKELINFORMASJON

Adresse:	Lillevitvegen 99 G, 5228 Nesttun
Prisantydning:	kr 4 600 000,- + omk.
Boligareal:	127 Kvm
P-rom:	124 Kvm
Soverom:	3
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2006
Eier:	Knut Godhavn Møller og Maria Godhavn Lunde



FAKTA OM EIENDOMMEN

Prisantydning

kr 4 600 000,-

⌘

Omkostninger

Tinglysingsgebyr pr. pantobl. kr 525,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 525,-

2,5% dokumentavgift kr 115 000,-

Eierskiftegebyr Vestbo kjøper kr 5 750,-

For utstedelse av skjøte/dokumentkontroll kr 6 250,-

Omkostninger totalt

kr 128 050,-

Totalpris inkl. omkostninger ,-

kr 4 728 050,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Kjøpesummen og alle omkostninger skal innbetales til DalheimRasmussen ANS sin klientkonto, konto nr. 6501.06.27480. Alle betalinger merkes med saknr. 34096/SB.

Fellesutgifter

kr 1 504,- per. mnd.

Dekker forsikring av bygningsmassen, vedlikehold fellesområder, brøyting, kabel-tv mm.

Kommunale avgifter:

Ca Kr 14 514 pr år

Formuesverdi:

Primær formuesverdi: 1 043 567,-

Beskrivelse

Enderekkehus over tre plan med gode solforhold og praktisk planløsning.

Boligen er fra 2006 og ligger i et område med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Lys og pen bolig med fine kvaliteter og god planløsning.

Innhold / Standard

Boligen har god standard på overflater og utstyr. Normal brukslitasje.

Gulv: Parkett, laminat og fliser (bad og entre med varmekabler), belegg.

Vegger: Malte plater og fliser.

Himling: Malte plater.

Bad/vaskerom: Helfliset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne og skap med 2 stk servanter. Opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Bad på loft: Fliser på gulv og langs sokkel. Kalksparkel på vegger. Gjenstår å montere utstyr.

Kjøkken: HTH- kjøkken med høyglans og kantlist. benkeplate i heltre. Innebygd komfyr, platetopp, kjøll/ frys, oppvaskmaskin og mikroovn. Fliser på vegg mellom benk og overskap.

Garderobe: Skyvedørgarderobe med speil og malte fronter.

Innvendige dører: Hvite formpressede.

Vinduer: 3-lagsglass i trekarmer.

Terrasser: Terrasser med spaltebord. Utgang fra soverom i 1 etg til terrasse og fra loftstue til takterrasse.

Øvrig: Hull i vegg på soverom etter plugger i gipsplater. 2 spotter på bad virker ikke.

FAKTA OM EIENDOMMEN

Det vises for øvrig til takst av takstmann Helge Madsen, datert 07.11.2018

BTA 145 kvm
BRA 127 kvm
Primærrom 124 kvm

Inngår i primærrom

1. etg: Éntre/gang, bad/vaskerom, 3 soverom
2. etg: Stue/kjøkken
3. etg: Bad (uferdig mangler innredning), stue m/ utgang til terrasse

Oppvarming

Varmekabler i første etasje. Gasspeis i stue.
Balansert ventilasjonsanlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Forretningsfører

Vesbo BBL er forretningsfører for Lilletveit Sameie (orgnr. 892 061 092). Sameiet består av 33 eierseksjoner. Kopi av sameiets vedteker, årsregnskap mv. kan fås ved henvendelse til megler.

Tomt/Beskaffenhet

Rundt boligen er det betong stein, bed og terrassedekke. Utvendig bod i tilknytning til inngangsparti.

Pent opparbeidede fellesområder med med interne veier, platting, grøntarealer, ballbane og lekeplass.

Parkeringsforhold

Parkering på egen eiendom, samt i felles parkeringsanlegg.

Beliggenhet

Lillevet Sameie er bygget rundt et gatetun uten gjennomgangstrafikk. Kort avstand til Skjoldskiftet med bybane- og busstopp, butikk, bensinstasjon og SATS treningssenter.

Dagligvarebutikk på Elveneset kun et par minutter kjøring unna. Kort avstand til skoler og busttopp. Gangavstand til Nesttun sentrum. Ca 10 minutters kjøring til Lagunen Storsenter og ca 25 minutter til Bergen sentrum.

Flotte og varierte turmuligheter i området med bl.a. Birkelandsvannet, Myrdalsvatnet og Totlandsfjellet innen kort avstand.

Viktig informasjon

Sameiet har legalpant for felleskostnader og andre krav som springer ut av sameieforholdet.

Diverse

Salget skjer etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

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

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

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

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper leiligheten på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder

FAKTA OM EIENDOMMEN

fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av boligen.

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

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr 6 250 ink. mva fra kjøper.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse

av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Budskjema finnes bakerst i salgsoppgaven. Senere budøkninger må skje skriftlig enten pr e-post eller SMS. Budgiver må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon legges ved budskjemaet.

















arkiF
Boligfoto

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



arkiF
Boligfoto

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.





Bergen Taksering

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Betegnelse: Ende Rekkehus
Adresse: Lilletveitvegen 99 G, 5228 NESTTUN



BRUKSAREAL (BRA):	127 m ²	AREAL, P-ROM:	124 m ²
Uthus:	5 m ²		0 m ²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 4 600 000

LÅNEVERDI:

KR. 4 200 000

Rekkehus:
Uthus:

Utskriftsdato: 07.11.2018 Oppdrag nr: 1403
Dato befaring: 02.11.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966
Organisasjonsnr: 955 174 895

Sertifisert takstmann:

Helge Madsen
Telefon: 901 89 966
E-post: helge@bergentaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Lilletveitvegen 99 G, 5228 NESTTUN

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966



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.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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

Taksering av bolig eiendom.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Lilletveitvegen 99 G, 5228 NESTTUN

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Partner ved Sonja Bernt Heimset
Takstmann:	Helge Madsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.11.2018. - Helge Madsen. Byggmester / Takstmann. Tlf. 901 89 966 - Adv. Partner ved advokat Sonja Bernt Heimset. - Knut Møller. Hjemmelshaver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Ende Rekkehus
Beliggenhet:	Sørvest vendt og attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Boligen ligger fint til i nyere boligkompleks like sør for Nesttun sentrum. Landlige og barnevennlige omgivelser uten gjennomgangstrafikk og med grense mot større friområde. Lilletveit Sameie er bygget rundt et koselig gatetun uten gjennomgangstrafikk. Kort avstand til Skjoldskiftet hvor det blant annet er butikk, bensinstasjon, SATS treningssenter samt By bane stopp. Flotte og varierte turmuligheter i området ved blant annet Birkelandsvannet, Myrdalsvatnet og Totlandsfjellet. Dagligvarebutikk, skole og offentlig kommunikasjon ligger like ved. Kort avstand til Nesttun sentrum og Lagunen Storsenter. Ca. 12 km. til Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Området med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.
Standard:	Boligen har god standard. Normal bruks slitasje. Eier opplyser om huller i vegg på soverom etter pluggen i gipsplater. Samt at 2 spotter i himling som ikke virker.
Om tomten:	Rundt boligen er det betong stein, bed og terrassedekke. Utvendig bod i tilknytning til inngangsparti. Felles eiet tomt med interne veier, plating, grøntarealer, ballbane og lekeplass.
Regulering:	Regulert område til bolig. Regulering status ikke kontrollert.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger
Andre forhold:	Parkering utenfor inngangsparti til 2 biler, samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Felles gjesteparkering ved garasjeanlegg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 47 Bnr: 128 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 657,4 m ² Arealkilde: Arealet er fra Eiendomsdata og gjelder sameie.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 126/3426
Sameiets navn:	Seksjon sameie Lilletveitvegen
Organisasjonsnr.:	892061092
Forretningsfører:	Vestbo
Andel formue:	7 786
Hjemmelshaver:	Knut Møller og Maria Godhavn Lunde
Adresse:	Lilletveitvegen 99 G, 5228 Nesttun

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	07.11.2018		Fremvist		

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Lillevitvegen 99 G, 5228 NESTTUN

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966



Andre forhold

Forsikring: Selskap: IF skadeforsikring. Avtalenr: SP616052.
Opplysninger om forsikringssum og nr.er ikke fremlagt. Felles forsikring inkludert i felles kostander.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår: 2006 Kilde: I flg. Eiendomsdata

Kommentar

Standard: Boligen har god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold: Boligen er normalt vedlikeholdt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	60	53	50	3	Arealene er oppmålt på stedet. Bruttoarealet er beregnet.
2. etasje	60	53	53		
3. etasje	25	21	21		
Sum bygning:	145	127	124	3	Fremtidig bad er medtatt som primær rom.

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entre, bad/vaskerom, 3 soverom	Kott under trapp
2. etasje	Stue/kjøkken	
3. etasje	Bad, uferdig med innredning, stue	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Rekkehus

Direkte fundamentering

Grunnmur er av støpt betong.

Yttervegger

Ytterveggene er oppført i betong og bindingsverk med liggende og stående tre-kledning

Takkonstruksjoner

Flatt tak med belegg.

Taktekking og membraner

Belegg.

Vinduer

Bygningen har 3- lags glass i tre karmen.

Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpresset.

Overflater på innvendige gulv

Gulv har parkett, laminat, fliser og belegg.

Overflater på innvendige vegger

Vegger med malte plater og fliser.

Overflater på innvendig himling

Himlinger av malte plater.

Trapper og ramper

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Lilletveitvegen 99 G, 5228 NESTTUN

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966



Tre-trapper er malte.
Balkonger, terrasser ol.
Terrasse med spaltebord. Tak terrasse med spaltebord.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Gasspeis i stue. Gass uttak på tak terrasse.
Kjøkkeninnredning
Kjøkken type HTH høyglans med kantlist. Heltre benkeplate. Innebygd komfyr, platetopp, kjølfrys, oppvask maskin og mikro-ovn. Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Skap og reoler
Garderobe med skyvedører med speil og malte fronter.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Bad/wc; vegg hengt toalett, dusjhjørne og skap med 2 stk. servanter. Opplegg til vaskemaskin. Varmekabler og fliser på gulv. Fliser på vegger. Bad på loft med fliser på gulv og langs sokkel. Kalk sparkel på vegger. Gjenstående arbeid med å montere utstyr.
Varme, generelt
Oppvarming med varmekabler og gasspeis.
Elkraft, generelt
Automatsikringer.
Annet
Balansert ventilasjonsanlegg. Alarm.

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: I fig. Eiendomsdata

Kommentar	
Standard:	Normal standard.
Vedlikehold:	Normalt vedlikeholdt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	6	5		5	Arealene er oppmålt på stedet. Bruttoarealet er beregnet.
Sum bygning:	6	5	0	5	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus	
Bygning, generelt	
Grunnmur av støpt betong, støpt gulv, yttervegger i bindingsverk med liggende og stående kledning, skrå tak med sperr tekket med papp.	

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 128 (snr: 18)
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Lilleveitvegen 99 G, 5228 NESTTUN

Bergen Taksering Helge Madsen
Formanns vei 18 H, 5037 BERGEN
Telefon: 901 89 966



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader felles drift av laget, forretningsførsel, vedlikehold, byggforsikring. (pr. mnd. Kr. 1 504)	Kr.	18 048
Sum årlige kostnader	Kr.	18 048

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 625 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	3 325 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	45 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 365 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	1 300 000
Sum tomteverdi:	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 665 000

BERGEN, 07.11.2018

Helge Madsen
Byggmester / Takstmann
Telefon: 901 89 966

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 47, bnr. 128, snr. 18 i Bergen kommune:

Adresse: Lilletveitvegen 99 G, 5228 Nesttun

Pris kr:, skriver kr:

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

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

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post:



OPPDRAKSANSVARLIG:

Sonja Bernt Heimset
Bergen
Tel: 55 54 70 70
sbh@dalheimrasmussen.no

