



Dalheim \  
Rasmussen  
Advokatfirma

## SALGSOPPGAVE

### Andelsleilighet



Dag Hammarskjølds vei 171  
5144 Fyllingsdalen

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS  
C. Sundtsgate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen  
Telefon 55547070  
[www.dalheimrasmussen.no](http://www.dalheimrasmussen.no)

## BESKRIVELSE AV BORETTSANDELEN

### Adresse

Dag Hammarskjølds vei 171, 5144 Fyllingsdalen.  
Gnr. 22, bnr. 302, andelsnummer 72 i Bergen  
kommune.

### Beliggenhet m.m.

Leiligheten har en flott utsikt og ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Det er kort vei til skole og barnehage og 5 min. til Oasen handlesenter med flere butikker og servicetilbud.

Bussforbindelse i hovedvei og parkering på borettslagets eiendom. Bybanen vil ha stopp like ved.

### Byggeår

Bygget i 1972 og har vært jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

### Innhold

Leiligheten har en normal standard, ligger i 6. etasje og inneholder:  
Gang, bad, kjøkken, stue m/utgang til ny innebygget solrik altan, vaskerom, garderobe, 2 soverom og liten bod i kjeller.

### Areal

Bruttoareal (BRA) 80 m<sup>2</sup>.  
P-rom 77 m<sup>2</sup>.

### Oppvarming

Varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming og sentralvarme.

### Vei, vann, avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Generelt

Det vises for øvrig til vedlagte takst m/vedlegg av byggmester Løseth, datert 7. mars 2019.

## INFORMASJON OM BORETTSLAGET

**Forretningsfører**

Vestlandske Boligbyggelag (VESTBO).

**Betegnelse**

Sælemyr Borettslag.

Sælemyr Borettslag består av en høyblokk med tilsammen 144 andelsleiligheter.

Andelseier er pliktig å være medlem i VESTBO. Innmeldingsavgift er kr. 500.

**Andel fellesgjeld**

Kr. 834 411.

**Husleie**

Felleskostnader er **kr. 5 842** per. måned som dekker renter og avdrag på fellesgjeld, driftsutgifter som kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, bygningsforsikring, øvrig drift av borettslaget, samt fellesvask og kabel-TV.

**Sikringsordning**

Borettslaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS.

**Forkjøpsrett**

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

## PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER

**Takst**

Takst fra byggmester/takstmann Rune Løseth, datert 7. mars 2019.

**Markedsverdi**

**Kr. 2 000 000**

**Prisantydning**

**Kr. 2 000 000 / Bud**

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøknninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post og ha samme budfrist som det første budet.

Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

## Omkostninger

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

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

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til DalheimRasmussen Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06. 27480. Alle innbetalinger må merkes ”Sak 34524/JOA”.

## SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

### Eier

Terje Sulen, Richelle Mae Estorque Sulen.

### Selger

Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg ved medhjelper i tvangsfyllbyrdelsesloven.

### Tingrettens medhjelper/saksansvarlig/megler

Advokat Jan Olav Andersen.

### Informasjon om tvangssalg

Kjøper ved tvangssalg kan i mindre utstrekning enn ved ordinært salg påberope seg mangler ved leiligheten.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

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

Det er tingretten som avgjør om et bud skal stadfestes/aksepteres.

Tvangssalget kan bli trukket frem til retten har avgjort kjennelse om stadfestning / aksept av budet.

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

Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag meglér/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av leiligheten, herunder fravikelse, rydding etc.

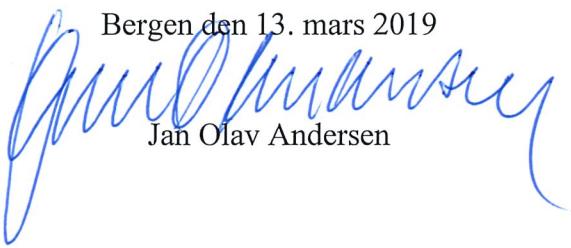
Samtlige pengeheftelser vil i boretsandelen bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 6 250,- inkl. mva. fra kjøper.

**Medhjelpers/meglars vederlag:**

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 13. mars 2019



Jan Olav Andersen

**Vedlegg**

- 1) Bilder av leiligheten
- 2) Budskjema
- 3) Takst ved byggmester/takstmann Rune Løseth 7. mars 2019
- 4) Boligopplysninger



Dalheim \ Rasmussen  
Advokatfirma





Dalheim \\\  
Rasmussen  
Advokatfirma



## 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		Gnr. XXXX	Bnr. XXXX	Festenr. XXXX	Seksj.nr. XXXX
Meglars oppdragsnummer, referanse Dag Hammerskjølds vei 171 - Andel nr 72					
Adresse Sælemyr Borettslag		Kommune Bergen			
Tilbuddt 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	
Annен egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
<b>Sum tilgjengelig finansiering</b>	<b>0</b>

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetsværne, 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
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvis det er en del på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra meglar/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, at budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.		
Undertegnede er kjent med:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- at eiendommen selges etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg.</li><li>- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.</li><li>- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at ikke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).</li><li>- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.</li></ul>		
Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utleverert til seg.		

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 tvangfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangssauksjon. 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 nøyne når du besiktigjer 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 forsøkt 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 inntkommer.
- 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 avgjort. 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 tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse 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 inntreder, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreder.

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 stadfesteskjennelsen 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 tvangfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 302  
Andre oppl.: Andelsnr: 72  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Betegnelse: Leilighet  
Adresse: Dag Hammerskjølds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:  
**80 m<sup>2</sup>**      **77 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 000 000**

Leilighet:

LÅNEVERDI:

KR. **1 800 000**

Utskriftsdato: 07.03.2019 Oppdrag nr: 2053  
Dato befaring: 05.03.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

A1-TAKST AS

Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN

Telefon: 55 16 50 16

Organisasjonsnr: 993 296 635

Sertifisert takstmann:

Rune Løseth

Telefon: 977 01 401

E-post: rune@a1-takst.no

Rolle: Uavhengig takstmann



## 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](http://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 befarringsdagen. 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.

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

### Arealberegnung for boenheter:

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

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon 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

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmennene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som de ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilslier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk.

Taktsforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi utfra foretakets beste skjønn.

## Konklusjon og markedsverdivering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 800 000

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

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde:	Dalheim/Rasmussen advokatfirma ANS
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.03.2019. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Jan Olav Andersen . Advokat. Tlf. 924 53 585 Eier.

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på med flott utsikt over sjøen. Eiendommen ligger i et område med tilslagsvarende bebyggelse. Kort vei til skole, barnehage, 5 min til handlecenter og bussforbindelse i hovedvei. Parkering på egen grunn.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundament av betong på antatt faste masser, ringmur i betong og yttervegger med bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein.  Boligen går over 1. plan og inneholder følgende rom. Gang, bad, kjøkken, stue, tv-stuevaskerom, garderobe, 5 soverom. Utvendig bod  Moderne kjøkkeninnredning og fliser og laminat på gulvene
Om tomten:	
Regulering:	Regulert område. Reguleringsstatus er ikke kontrollert.
Adkomstvei:	Offentlig gate
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig ledningsnett.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1201 FYLLINGSDALEN Gnr: 22 Bnr: 302
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	9 299,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Sælemyr Borettslag
Adresse:	Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Kommentar:	Tomten eies av borettslaget.

### Andelsobjekt

Selskap:	Sælemyr Borettsla
Organisasjonsnummer:	953883422
Forretningsfører:	Vestlandske Boligbyggelag tlf: 55309600
Eier adkomstdok.:	Terje Sulen og Richelle Mae Estorque Sulen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	72		
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	25 400		
Andel fellesgjeld:	834 411		

## Årsregnskap

Regnskapsår:	2018		
--------------	------	--	--

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Fremvist		
Kvitt. off. avgifter					
Eier	05.03.2019	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

## Andre forhold

Forsikring:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggear:	1972 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Eget bruk Liten bod i kjeller.

#### Kommentar

Standard:	Leiligheten har vanlig normal standard på overflater og utstyr.
Vedlikehold:	Bygget virker jevnlig vedlikeholdt og oppgradert i årenes løp. Nye innebygget altaner

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
6. etasje	88	80	77	3	
Sum bygning:	88	80	77	3	

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

#### Kommentar areal

Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
6. etasje	Entré, kjøkken, stue, vaskerom, 2 soverom, wc	Bod

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet

##### Bygning, generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.  
Sælemyr Borettslag består av en høyblokk med til sammen 144 leiligheter.

##### Grunn og fundamenter, generelt

Betongfundamenter på antatt fast grunn.

##### Yttervegger

Grunnmur/søyler i betong og yttervegger er oppført med bærende konstruksjoner i betong samt trekonstruksjoner med fasadeplater.

##### Takkonstruksjoner

Flatt tak

##### Taktekking og membraner

Taket er tekket med papp/gummibelelegg.

##### Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekammer i stue  
Vinduer med isolerglass, aluminiumsbelagt utvendig, ny i 2018

**Ytterdører og porter**

Terrassedør i tre med isolerglass  
Teak hoveddør.

**Innvendige dører**

Formpressede hvite innvendige dører.

**Overflater på innvendige gulv**

Gulvene har eikeparkett.  
Fliser på baderom og vaskerom

**Overflater på innvendige vegg**

Overflater på innvendige vegg har miljøtapet  
Fliser på baderom og strie på vaskerom

**Overflater på innvendig himling**

Himlingene har ferdigplater.

**Trapper og ramper**

Felles trappegang og heis i bygget.

**Balkonger, terrasser ol.**

Innglasser altan på 16,62 m<sup>2</sup> med betongdekke  
Lys i tak.

Nye altaner i 2018

**Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser mellom skapinnredning. Benkeplate i laminat. Ventilator

**Skap og reoler**

Alminnelig utrustet med skap.

**Sanitærinstallasjoner, generelt**

Sanitærutstyr på bad er servant, dusjvegg.  
Vaskerom med skyllekar i stål. Plass for vaskemaskin/tørketrommel. Bereeder på 120 liter.  
Wc med servant og toalett.

**Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**

Vannrør i kobber og avløp i plast.

**Varme, generelt**

Varmekabler på bad  
Elektrisk oppvarming og sentralvarme.

**Brannslokking, generelt**

Røykvarsler og pulverapparat.

**Luftbehandling, generelt**

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

**Elkraft, generelt**

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer i utebod.  
Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

**Annet**

Dørtelefon med kamera

## Beregninger

### Årlige kostnader

Husleie inkl. fellesvask og klabel tv (pr. mnd. Kr. 487)	Kr.	5 842
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 842</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

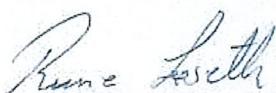
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 936 000
Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeholdsangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 836 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 836 000</b>

### Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomen, opparbeiding / beplantning, arrondering terrenget etc.

Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 836 000
Vurdert andel tomtekostnader:	Kr.	1 000 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	834 411
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 001 589</b>

FYLLINGSDALEN, 07.03.2019



Rune Løseth  
Byggmester/takstmann  
Telefon: 55 16 50 16

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Bergjord

Dato utkjørt: 05.03.19 Side 1 av 2

Sælemyr Borettslag DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 171 5144 FYLLINGSDALEN	Vår ref.: 41/72 Type: Tilknyttet bri (borettslag) Eiere: Terje Sulen, Richelle Mae Estorque Sulen	Fødselsdato eier: 09.10.1982 Fødselsdato medeier: 21.06.1982
Organisasjonsnr: 953 883 422	Andelsnr: 0072	

### 1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 5 842

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Andel felleskostnader	5 305
Tilleggsytelser:	Fellesvask	100
	Kabel-Tv/Bredbånd	437

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	834 411	Gjeld siste årsoppg.: 780 602
Klient ajourf. lån:	97 611 400	Klient gj. s. årsoppg.: 91 316 716

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13564884 8, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2019: 1.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 05.03.2019: 97 611 400

Andel av saldo: 834 412

Neste termin: 31.03.2019 Neste avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 30.06.2049 )

Avdragsfritt 5 år

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca kr 2 255,00 per måned for denne boligen**

4. BYGGELÅN: Byggelån på inntil kr 90 mill. i Handelsbanken, se også protokoll GF der det varsles at sluttsum kan bli 100 mill kr. Eksisterende lån er i tillegg refinansiert inn i byggelånet. Ekstraordinær generalforsamling i 2017 har vedtatt oppplåning på inntil 100 mill. Det er tatt opp ytterligere byggelån i Handelsbanken på 10 millioner. Totalsummen er nå 100 millioner. Husbanken har nå utbetalt lånet til Handelsbanken. Lånenes der vil bli helt oppgjort pr 30.03.19.

Laget har fått innvilget byggelån hos Vestbo Finans AS på inntil kr. 3.000.000,- frem til 30.06.19.

### 4: Særskilte opplysnings

Klausuler:

Styreleder: Ove Bjarte Knarvik

Adresse: Dag Hammarkjölds vei 171

Postnr/-sted: 5144 FYLLINGSDALEN

Telefon: Mob.: 47257895

E-post: saelemyr.brl@outlook.com

### 6: Ligning - 2018

		Gjeld:	780 602	Andre inntekter:	112
Annen formue:	0	Utgifter:	15 520		

### 7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 400
Andelsnr:	0072	Partialobligasjonsnr:	0072

### 8: Bygning/eiendom

Gård/bruksnr: 22/302

Bygningstype: Høyblokk

Feste/elet tom: Elet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0000943409

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0601
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	sentralfyring		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Bergljord

Dato utkjørt: 05.03.19 Side 2 av 2

Sælemyr Borettslag	Vår ref.:	41/72	Fødselsdato eier:	09.10.1982
DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 171 5144 FYLLINGSDALEN	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fødselsdato medeier:	21.06.1982
	Eiere:	Terje Sulen, Richelle Mae Estorque Sulen		
Organisasjonsnr: 953 883 422	Andelsnr:	0072		

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrholt: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3

### Fasiliteter:

LNR. 612

**GENERELLE OPPLYSNINGER:** Sælemyr Borettslaget består av en høyblokk med til sammen 144 leiligheter, fordelt på 1, 2 og 3-roms. Arkitekteinget av Svenningsson. Vaktmester på døltid. Bossrom og container for papir og glass. Rehabilitering: I løpet av de siste 10-15 årene er det skiftet: entredører, vinduer, altandører samt deler av fasade er det foretatt noe etterisolering, vedlikehold av betong.

**SIKRINGSORDNING:** Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

**LEGALPANTERETT:** Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

**RESTANSER PR DAGS DATO:** Vil bli oppgitt på forespørsel.

**FORKJØPSRETT:** Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

**GODKJENNING:** Har avtale om at Vestbo godkjener nye andelshaver boligselskapet, søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

**DYREHOLD:** Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad sendes styret på eget skjema med samtykke fra naboen på etasjen samt etasjen under og over.

**BRUKSOVERLATNING:** Søknad sendes styret for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

**PARKERINGSFORHOLD:** Laget har 55 parkeringsplasser, herav er 3 plasser reservert til handikappede og 36 reservert til beboere, 16 gjesteparkeringsplasser med parkeringsoblat.

**GJESTEPARKERING:** Egen parkeringsplass for gjester.

**BODER:** Felles bodanlegg i kjeller/loft.

**OPPVARMINGSTYPE:** Elektrisk, sentralfyring

**NØKKELLEVERANDØR:** Certego - Bestilles gjennom Vestbo.

**KABEL-TV/BREDBÅND:** Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor (og tidl. Canal Digital).

**MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG:** Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Vi skiller mellom hovedeier og medeier(e). Både hovedeier og eventuelle medeiere må være medlem. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 500. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 500 i tillegg til en årlig kontingent på kr 300. Kontingenget er gratis i perioden 1.10. tom 31.12. Medlemskap/kontingent må innbetales før overtakelsesdato sammen med øvrige gebyrer.

**OPPLYSNINGSPLIKT:** For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

**FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER:** Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

**VESTBOS GEBYR:** Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

### Annен informasjon:

**Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.**

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /  
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for  
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Terje Sulen  
Andelseiers underskrift

Richelle Mae Estorque Sulen  
Ektefelles-/Andelseiers underskrift



## Prisliste gjeldende fra 1.1.2019

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann Faktura sendes.	kr 3.500,-
Overdragelse av kontrakt i ny-prosjekt, hvis overdragelse godkjennes Må være betalt <i>før</i> godkjenning sendes.	kr 25.000,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R) Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 5.750,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R) Eierskiftegebyr (kjøper) i sameier/andelslag mm	kr 2.516,- kr 4.500,-
Registrering av pantesperr/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.516,-
Utlysing av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R) (Må være betalt <i>før</i> forkjøpsretten utlyses.)	kr 7.062,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R) Markedspriserklæring Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.516,- kr 375,- kr 2.516,-
Utstedelse av duplo-dokumenter (Dvs kopiering av originale dokumenter: aksjebevis, depoterklæring, vedtekter mm) KUN AS	kr 375,-
Utstedelse av panteattest Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid Tegning fra arkiv/arkivarbeid Nøkkelgebyr	kr 200,- kr 1.250,- kr 1.500,- kr 250,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.  
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

### Medlemskap ved kjøp av bolig i tilknyttet boligselskap

Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo. Hovedeier betaler en andelsavgift på kr 500 ved innmelding. Hovedeier betaler ikke årskontingent. (Denne betales av boligselskapet.) Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 500,- + årskontingent på kr 300,- ved innmelding. Medeier(e) betaler ikke årskontingent ved innmelding i perioden 1.10. - 31.12. Medlemskap/årskontingent må innbetaltes *før* overtakelsesdato, sammen med øvrige gebyrer.

\* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.



## TIL MEGLERE VED OPPGJØR OG OVERTAKELSE

Når en bolig skifter eier og kontrakten er undertegnet av kjøper og selger sendes den til Vestbo sammen med erklæring av eierskifte og behandlet søknad om godkjenning slik at vi kan registrere eierskifte.

Deres oppgjørsavdeling må kontakte Vestbo og forespørre om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

**Kjøper (e)** må være medlem av boligbyggelaget før overtakelsedato når det gjelder tilknyttet borettslag og aksjelag. (frittstående og sameier er ikke pliktig å tegne medlemskap)

### Selger ansvar

Selger er ansvarlig for andel felleskostander hvis overtakelsedato er etter den første i måned, Vestbo deler ikke opp andel felleskostander mellom kjøper og selger, dette må partene ordne opp innbyrdes.

Har selger avtalegiro/e-faktura må denne sies opp direkte til bank av selger, Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på selgers vegne.

**Godkjennelsen** Styret skal til enhver tid vite hvem som flytter ut og inn i et borettslag/aksjelag. Godkjennelsen må **alltid** sendes med eierskiftemelding/kjøpekontrakt, den nye eieren vil ikke bli flyttet inn som eier i vårt system før godkjennelsen fra styret er signert og mottatt Vestbo.

I en del av borettslagene/boliglagene har Vestbo fullmakt til å behandle søknad om godkjenning, dette vil fremgå i boliginfo eller du finner oversikt på Vestbo`s hjemmeside [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

### Pant aksjelag

Vestbo noterer kun pant i aksjelag, pantenoteringen må forhåndsbetales, Vestbo besitter aksjeboken tilhørende aksjelag. I forbindelse med deres oppgjør må dere oversende skriftlig bekreftelse til Vestbo at dere besørger å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthaver vil bli sendt Vestbo.

Når omkostninger og eventuelt medlemskap er betalt gjennomfører vi overføringen av bolig til ny eier.

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig finner sted i riktig rekkefølge.

Med Vennlig hilsen

Vestbo



Eierskifter i Vesbo

Informasjon til meglere og oppgjørsavdelinger

Vestbo ønsker at vår e-post [eierskifte@vestbo.no](mailto:eierskifte@vestbo.no) blir benyttet i forbindelse med eierskifte hos oss

**For meglere og oppgjørsavdelinger betyr det at denne e-post benyttes til:**

- ✓ Bestilling av boligopplysninger
- ✓ Informasjon om salg/ kontrakt/forespørsel om restanser i forbindelse med eierskifter etc.
- ✓ Bekreftelse av overført omkostninger og andel felleskostnader.
- ✓ Søknad om godkjenning av ny andelshaver/behandlet søknad fra styret.

For spørsmål kontakt oss på 55 30 96 00, og tastevalg 3 - 1

Med vennlig hilsen

Vestlandske Boligbyggelag

Marianne S. Bergfjord

**GODKJENNELSE****SØKNAD OVERFØRING AV BOLIG****Selger/e**

Boligselskap : \_\_\_\_\_ Andel/aksje/Snr.nr : \_\_\_\_\_  
Navn: \_\_\_\_\_ Medeier : \_\_\_\_\_

Leilighetsadresse : \_\_\_\_\_  
Selgers adresse : \_\_\_\_\_ Post nr. : \_\_\_\_\_  
Tlf. privat/mobil : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ E-post : \_\_\_\_\_

**Kjøper/e**

Ny eier : \_\_\_\_\_ Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Ny eier : \_\_\_\_\_ Fødselsnummer: \_\_\_\_\_  
Nåværende adresse: \_\_\_\_\_ Postnr. : \_\_\_\_\_  
Tlf. privat/mobil: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ E-post : \_\_\_\_\_

Dato for overtakelse: \_\_\_\_\_ Kjøpesum: \_\_\_\_\_

Dyrehold må søkes på eget skjema. Dyrehold må være godkjent av styret i laget før søknad om godkjenning vil bli behandlet.

Husdyr :  Ja  Nei Eventuelt hvilket dyr: \_\_\_\_\_

Er eventuelt forkjøpsrett avklart:  Ja  Nei

Garasje:  Ja  Nei Parkeringsplass:  Ja  Nei

**Sted/dato** \_\_\_\_\_ **Kjøpers signatur:** \_\_\_\_\_

**Medlemskap i Vestbo:** Ved kjøp av andel/aksje i tilknyttede boligselskaper hos Vestbo må kjøpere være medlem i Vestbo før registrering foretas.

**Megler/Oppdragsgiver:** \_\_\_\_\_ mobil: \_\_\_\_\_  
**Megler/kontaktperson:** \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

**Sted /dato Styret underskrift :** \_\_\_\_\_

Styret har 20 dagers frist etter å ha mottatt søknaden jfr. Borettsloven §4-5 til å godkjenne nye andelseiere.

**Behandling av søknad:** Oversikt over hvem som behandler søknad om godkjenning av nye eiere (Vestbo eller styret) finner en ved å gå inn på [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no) For boligselskaper som Vestbo behandler søknader om godkjenning sendes signert skjema til Vestbo, Postboks 1947 Nordnes, 5817 Bergen – epost eierskifte@vestbo.no. For boligselskaper som behandler søknad selv sendes signert skjema til boligselskapet/styreleder.

Styret/Vestbo godkjenner overdragelsen i henhold til Lov om Borettslag/Eierseksjonsloven, samt boligselskapets vedtekter.

vest...

Til styret

### SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede.....adresse.....  
søker herved om å holde..... Begrunnelsen er:  
.....  
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av boretslaget.

#### Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelserne som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boretslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmar, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.
4. Dyreholder er gjort kjent med at vesentlig mislighold av husordensreglene knyttet til dyrehold kan medføre pålegg om fjerning av dyret.
5. Jeg forplikter meg til å rette meg etter de til en hver tid gjeldende bestemmelser/regler for dyrehold i ordensreglene.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og vedtekten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensregler og vedtekter.

....., den...../..... Andelseiers underskrift:.....

---

Styret gir tillatelse til å holde..... på de underskrevne vilkår.  
Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....  
.....

....., den...../..... Styrets leder: .....