

# Salgsoppgave



## Uten adresse, 5179 Godvik 3 gamle fritidsboliger (rehabiliterings-/rivingsobjekter)

Markedsverdi iht. takst:      kr 1.500.000

Byggeår:                      1950

Arealer:

Bra:                              28 + 26 + 6 m<sup>2</sup>

Primærom:                    28 + 26 m<sup>2</sup>



Eiendoms  
advokatene  
MNA







## Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Salgstype:	Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 23-006182tvathod, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.
Betegnelse:	Gnr. 140 bnr. 51 i Bergen kommune
Adresse:	Uten adresse. Sti går ut fra parkering ved Leirvikneset 28, 5179 Godvik
Kort beskrivelse:	Eiendommen ligger i område avsatt til grøntstruktur i kommuneplanens arealdel, og ligger i funksjonell strandsone.  Bygningene er av enkel standard og i dels svært dårlig forfatning.  All bygging på eiendommen krever dispensasjon, og kommunen og fylket er svært streng ved søknad og bygging på eiendommer med denne typen regulering.



Det foreligger ikke byggegodkjenning på bygningene, og dersom disse er ulovlig oppført, er det en risiko med å få godkjent bygningene eller rive.

Hytte ved kai er delvis revet, og rivningsarbeidet er ikke omsøkt.

Det er ikke tinglyst veirett, og det er ikke innlagt vann og avløp. Det er gangrett, se nedenfor.

Det er ikke kontrollert om det er mulig å koble seg til eksisterende infrastruktur i området.

## Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter:

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret. Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.

Kjøper skal ikke overta noen pengeheftelser.

Servitutter som overtas av kjøper er gangrett til eiendommen og gjerdeplikt.

Forkjøpsrett:

I forbindelse med salg av eiendommen den 28.06.1982 ble eiendommen ble det tinglyst bestemmelse om at «*I tilfelle salg skal medeieren har forkjøpsrett og salgssum skal fastsettes etter rimelig takst. Skattetakst kr. 8.000*».

Forkjøpsretter gjelder kun for 25 år, og denne er derfor foreldet. Den vil bli slettet i forbindelse med overskjøting til kjøper.

## Tilliggende rettigheter

Vann – kloakk:

Bygningene er ikke tilkoblet vann. Ifølge eier var det brønn, men denne ble ødelagt i forbindelse med byggearbeider på nabotomt. Som kompensasjon ble det lagt ned et vannrør.

Vannrøret er ikke gravd ned, og er ikke frostsikret. Vannrøret er ikke koblet til.

Bygningene har ikke innlagt avløp.

Vei - adkomst:

Det er kun gangvei til eiendommen, fra privat vei.

Eier har benyttet biloppstillingsplass på denne private veien. Det er ikke fremlagt skriftlig, eller tinglyst, rett til å bruke denne.

Det er tinglyst gangrett fra eiendommen ble utskilt i 1950.



## Grunnarealer

Tomten: 766 kvm. eiende tomt.

## Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Se vedlagt takst: Verditakst datert 29.08.2024.

### Fritidsbolig 1

Bruksareal (BRA-i)	28 m <sup>2</sup>
Primærrom (P-rom)	28 m <sup>2</sup>
Terrasse- og balkongareal (TBA)	3 m <sup>2</sup>

### Fritidsbolig 2

Bruksareal (BRA-i)	26 m <sup>2</sup>
Primærrom (P-rom)	26 m <sup>2</sup>
Terrasse- og balkongareal (TBA)	6 m <sup>2</sup>

### Fritidsbolig 3 (ved kai)

Bruksareal (BRA-i)	0 m <sup>2</sup>
Terrasse- og balkongareal (TBA)	14 m <sup>2</sup>

### Anneks

Eksternt bruksareal (BRA-e)	6 m <sup>2</sup>
-----------------------------	------------------

## Adgang til utleie av eiendommen/deler av eiendommen til boligformål

Utleie: Det foreligger i dag ikke egne boenheter for utleie.

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene.

Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og



Øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kjøper kan ikke påberope dette som en mangel.

## Formuesverdi og offentlige avgifter

Formuesverdi: Kr 228 860 for 2022  
Offentlige avgifter: Kr 3 594 pr. år.

## Endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett

Reguleringsplaner: Arealbruken for eiendommen er fastsatt til friluftsområde/  
grønnstruktur.  
Det finnes ikke andre reguleringsplaner som angår eiendommen.

Se for øvrig vedlagte takst på side 9 om regulering.

Konsesjonsplikt: Eiendommen er i utgangspunktet unntatt fra konsesjonsplikt, iht.  
egenerklæring fra kommunen, datert 30.03.2023.  
Dersom ervervet for øvrig krever konsesjon iht.  
unntaksbestemmelser, bærer kjøper selv risikoen for at konsesjon  
blir gitt.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må være matrikkelført av  
kommunen før skjøtet kan sendes til tinglysing.

Bebygget eiendom under 2 mål er fritatt for egenerklæring om  
konsesjonsfrihet.

Odelsrett: Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

## Faste løpende kostnader

Årlige strømavgifter: Ikke opplyst  
Årlige utg. til husforsikring: Ikke opplyst  
Årlige utg. annet: Ikke opplyst



## Prisantydning og total kostnader

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	1 500 000
Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning	Dokumentavgift - 2,5%	kr	37 500
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	500
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
<b>Sum</b>		<b>kr</b>	<b>1 546 000</b>

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

Fravikelse: Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

## Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,  
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og  
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*





*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld. I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

## Diverse

- Ledig:** Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.
- Se for øvrig vedlegg nedenfor.
- Visning:** Etter avtale med medhjelper.
- Anmerkninger:** På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.
- Det presiseres at tilstandsrapport ikke er utarbeidet.
- Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.
- Av vedlagte takst fremgår at samtlige bygninger på eiendommen er av enkel, og til dels meget dårlig, standard.
- Ytterligere avvik kan forekomme. Det vises også til vedlagte takst, vedlegg 1.
- Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.
- Veibeskrivelse:** Følg vei 555 Sotravegen, ta av hovedveien ved avkjørselen mot Askøy. I første rundkjøring tas til venstre mot Godviksvingene, og videre inn Leirvikåsen. Før industrifeltet, tas til venstre inn Leirvikneset. Sti går ut ned mot sjøen fra parkering ved Leirvikneset 28.



## Salgsvilkår

### Budgivning:

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at tillegg 1 og skjema "Legitimasjon av budgiver" og finansieringsbevis må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.



Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- a. Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- b. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og



bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Det er innhentet verditakst, jfr. vedlegg 1, da medhjelper fikk salgsarbeidet i april 2023. Hensyntatt bygningenes generelt svært dårlige tilstand, har en vurdert at det ikke er nødvendig å innhente ny takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte verditakst datert 29.08.2024.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på verditakst, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillers forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstillers krav til volum, skapplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området. Kopi av reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til medhjelper.



Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til:





Medhjelper: Advokat Rune Stavenes  
Advokatfirmaet Kyrre ANS  
Strandgaten 209, 5004 Bergen  
Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen  
Telefon 913 00 417  
Org. nr: 985.813.760  
E-post: rune@kyrre-bergen.no

Vedlegg:

1. Verditakst datert 29.08.2024
2. Grunnboksutskrift
3. Kart over området
4. Skylddelingsforretning av 13.11.1950
5. Planinformasjon
6. Vassforsyning og avløpstilhøve
7. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
8. Legitimasjon av budgiver
9. Budskjema

**Uten ansvar for mulige feil.**

# Verditakst

 Fritidsbolig 1  
 Lervik 51 , 5179 GODVIK  
 BERGEN kommune  
 gnr. 140, bnr. 51

**Markedsverdi**

**1 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 12127-1666

Referansenummer: JY1416

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



Gyldig rapport  
29.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Lund Takstingeniør AS



### Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

28 m<sup>2</sup>/28 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig 1:* Kjøkken, Entré, Soverom, Stue

*Andre bygg:* Fritidsbolig 2, Fritidsbolig 3 ved kai,  
Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Tiltaket ligger i i område avsatt til grøntstruktur i kommuneplanens arealdel, og ligger i funksjonell strandsone.

All bygging på eiendommen krever dispensasjon, og kommune og fylket er svært streng ved søknad og bygging på eiendommer med denne typen regulering. Det foreligger ikke byggegodkjenning på bygningene, og dersom disse er ulovlig oppført, er det en risiko med å få godkjent bygningene eller rive.

Hytte ved kai er delvis revet, og rivningsarbeidet er ikke omsøkt.

Det er ikke tinglyst veirett, og det er ikke innlagt vann og avløp. Det er ikke kontrollert om det er mulig å koble seg til eksisterende infrastruktur i området.

Eiendommen er vanskelig å verdisette grunnet usikkerheten rundt overstående forhold.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Estimert kommunale avgifter, forsikring og vedlikehold	Kr.	100 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 1</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Fritidsbolig 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Fritidsbolig 3 ved kai

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 3 ved kai</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 370 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

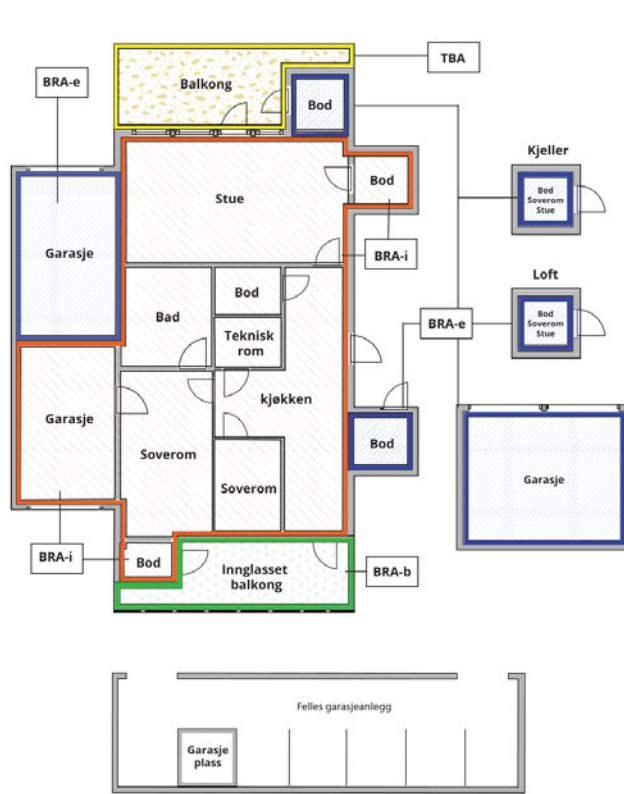
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig 1

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	28			28	3
<b>SUM</b>	<b>28</b>				<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken , Entré , Soverom , Stue		

### Kommentar

Boligen har en altan som måler ca. 3 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Fritidsbolig 2

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	26			26	6
<b>SUM</b>	<b>26</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

## Kommentar

Boligen har en altan som måler ca. 6 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Fritidsbolig 3 ved kai

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje					14
<b>SUM</b>					<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

## Kommentar

I front av bygningen er det en kai som måler ca. 14 kvm over to nivå.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

## Kommentar

Arealet er estimert

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig 1	28	0
Fritidsbolig 2	26	0
Fritidsbolig 3 ved kai	0	0
Anneks	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Tom-Erik Lund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	140	51		0	766.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lervik 51

### Hjemmelshaver

Hustig Frithjof

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Eiendommen består av 4 bygninger, og er ligger på Leirvikneset i Bergen Kommune.

1. Fritidsbolig som måler 27,7 kvm.
2. Fritidsbolig som måler 26,3 kvm.
3. Fritidsbolig ved kai. Sjøhuset er delvis rast sammen og ikke oppmålt.
4. Mindre anneks, areal estimert 6 kvm.

I tillegg er det en mindre utvendig bod, men denne ligger på nabotomten med G/Bnr 140/1, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Eiendommen er vestvendt, og bygningene ligger i umiddelbar nærhet til sjø, med utsikt mot Sotra og Askøy.

Det er både forøyningsmuligheter og tilkomst til sjø fra kai.

## Adkomstvei

Det er kun gangvei til eiendommen, fra privat vei. Rettigheter for tilkomst til eiendommen er ikke kontrollert.

## Tilknytning vann

Bygningene er ikke tilkoblet vann. I følge eier var det brønn, men denne ble ødelagt ifbm byggearbeider på nabotomt. Som kompensasjon ble det lagt ned et vannrør. Vannrøret er ikke gravd ned, og er ikke frostsikret. Vannrøret er ikke koblet til.

## Tilknytning avløp

Bygningene har ikke innlagt avløp.

## Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Grønnstruktur, og ligger i funksjonell strandsone.

Eiendommen er regulert i plan: LAKSEVÅG. GNR 140 DEL AV BNR 1 OG GNR 141 BNR 2 MFL., LEIRVIK

Mindre del av tomten ligger i Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Regulering tilsier at det er vanskelig å få utført tiltak på eiendommen, og endring av bygg og nybygging krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Kommune og fylket har strenge retningslinjer for bygging på tomt med denne type regulering.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

## Om tomten

Eiet tom på 766.2 m<sup>2</sup>.

Tomten skråner mot vest, og er noe opparbeidet med plen og murer mot sjø, ellers vegetasjon.

## Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- bestemmelse om gjerde
- pantedokument
- registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
- diverse utleggsforretninger

Grunndata:

- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

300 000

**År**

2004

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig 1

**Anvendelse**

Fritidsbolig

**Byggeår**

1951

**Kommentar**

Byggeår er oppgitt av eier.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon - tresperr med sutaksbord og tekking av metallplater.

Yttervegg - stenderverk med utvendig liggende enkelfalset trekledning.

Vindu med enkel glass i trekarm, ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt.

Innvendig - vegger og himling med trepanel, gulv av trebord, enkelt eldre kjøkken,

Teknisk - bygningen har innlagt strøm og strømmåler.

Fundamentering - bygningen har fundament av naturstein, og yttervegger og gulv direkte på stein.

Bygningen er eldre, og mangler vedlikehold.

Mye utvendig malingsflass, og på en gavlvegg mangler noe trekledning og vindusbelistning.

Det må påregnes at hele bygningen må pusses opp, og at det er skjult råte i konstruksjonene.



## Fritidsbolig 2



### Anvendelse

Fritidsbolig

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår ukjent

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Takkonstruksjon - tresperr med sutak og tekking av papp.

Renner og nedløp av plast.

Yttervegg - stenderverk med utvendig liggende enkelfalset trekledning.

Vindu med enkel glass i trekarm, ytterdør i trekonstruksjoner.

Innvendig - pipe uten ildsted, vegger og himling med trepanel, gulv av laminat.

Teknisk - bygningen har innlagt strøm.

Fundamentering - bygningen har fundament av naturstein, og yttervegger og gulv direkte på stein.

Bygningen er eldre, og mangler vedlikehold.

Noe utvendig malingsflass og råte i vindu.

På deler av taket er det spikret på lekter, og dette perforerer taktekkingen.

Noe råte i innvendig himling.

Det må påregnes en del oppgraderinger av bygningen.





## Fritidsbolig 3 ved kai



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår ikke funnet

### Standard

### Vedlikehold

Bygningen er delvis rast sammen

### Beskrivelse

Bygningen er delvis rast sammen og revet, og alle bygningsdelene har råte. Bygningen må rives.

Det går en elv under bygningen.

Kai i front av betong og treverk. Det må påregnes utbedring av kai.



## Anneks



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår ikke funnet

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Takkonstruksjon - tresperr med sutaksplater og tekking av trebord.

Yttervegg - stenderverk med utvendig liggende dobbelfalset trekledning.

Vindu med enkel glass i trekarm, ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt.

Bygningen har gulv på grunn av betong.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Offentlige planer	29.08.2024	Offentlige planer er mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.08.2024	Kart er hentet fra <a href="http://www.bergenskart.no">www.bergenskart.no</a>	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.08.2024	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.08.2024	Grunnboksinformasjon er hentet på <a href="http://seeiendeom.no">seeiendeom.no</a>	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Informasjon vedrørende ferdigattest er mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Informasjon er mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Eiendommen er et tvangssalg.

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

# Verditakstens avgrensninger

## Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

## Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

Utskriftsdato: 26.08.2024 14:41:48

Brukernavn: KRR011

**SAMMENSATTE RAPPORTER**

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

**GRUNNBOK FAST EIENDOM**

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
-------	---------	--------	----------	------------

Postens adresse

Du har søkt på: Knr.: 4601 Gnr.: 140 Bnr.: 51 Fnr.: Snr.:

**Adresse(r):**

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:26.08.2024 kl. 14.41

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett:**

2004/31825-1/106 21.09.2004

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn:

F.NR:

Eiers adresse:

Har eid andel tidligere

**Påtegning til hjemmel:**

2023/244763-1/200 07.03.2023 21:00

**TVANGSSALG BESLUTTET**

Tingrett: Hordaland

saksnr: 23-006182TVA-THOD/TVAS

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2021/666168-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1950/408224-3/106 30.11.1950

**BESTEMMELSE OM GJERDE**

1982/14610-2/106 28.06.1982

**RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

---

GJENSIDIG FORKJØPSRETT  
RETTIGHETSHAVER: HUSTIG WILHELM IVAR OG  
HERFINDAL KAREN ELISABETH

Grunnboksutskriften er anonymisert av personvern hensyn.

**GRUNNDATA****1950/408224-1/106 30.11.1950****REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 140 BNR: 1

**2020/578989-1/200 01.01.2020****OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 140 BNR: 51

**EIENDOMMENS RETTIGHETER****Servitutter:****1950/408224-2/106 30.11.1950****BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 140 BNR: 1





BERGEN  
KOMMUNE

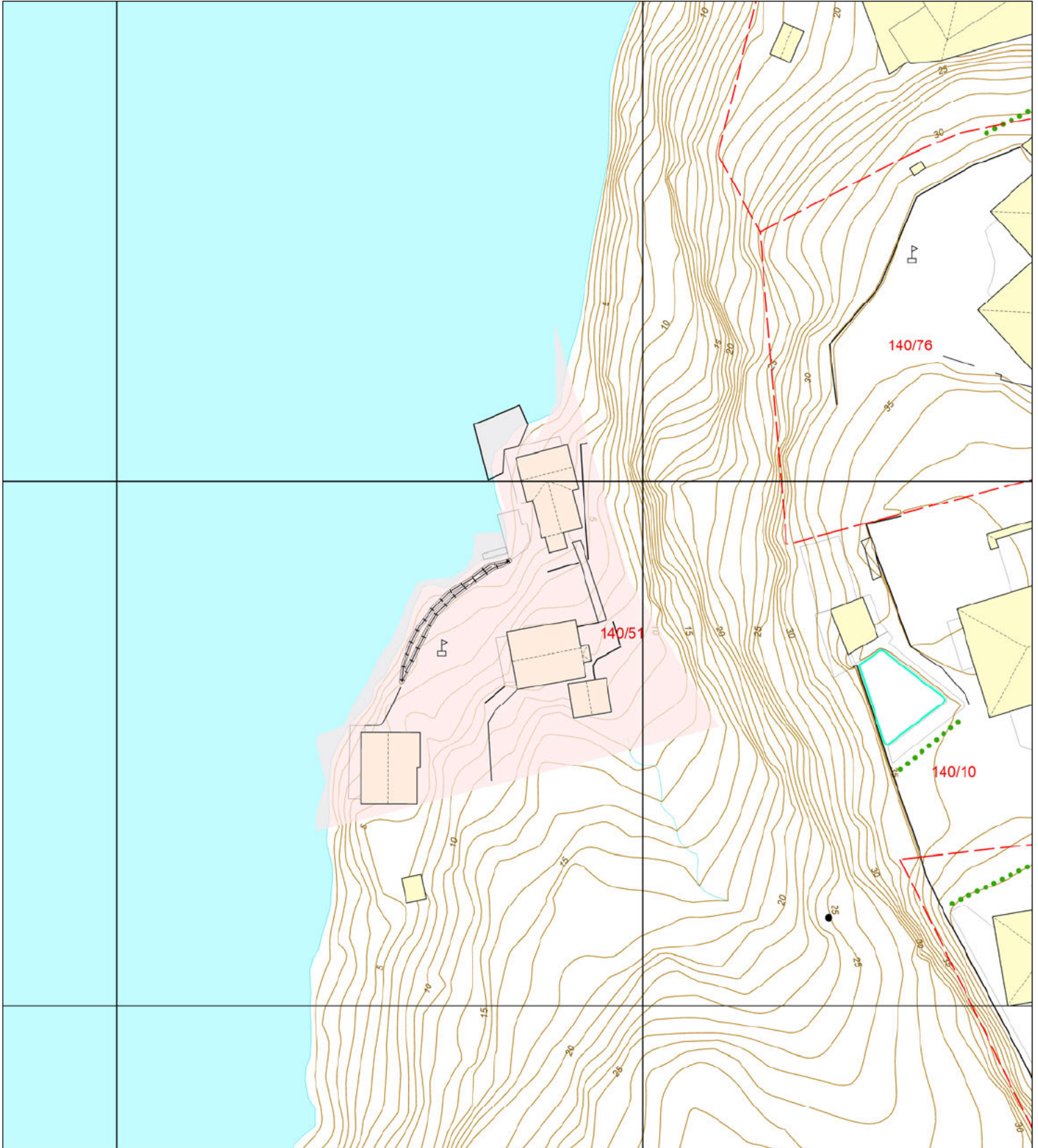
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 11.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 140/51/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Vedlegg 3



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerke
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	

Nr. 860. a.  
 På   
 GEM & STENEN % OSLO  
 10-49

Dagboknr. 8224/50

Til innhefting i panteboki.

## Skyldskifte.

Man dag den 13. Novb. 1950 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Leirvik

g.nr. 40 b.nr. 1 med skyld mark 1,41 i Laksevåg

herad. Skyldskifte er kravt av Anders Sværen

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~sa~~ ~~naer~~ ~~soin~~

Ved tenesta møtte<sup>2)</sup> Seljar: Anders Sværen.

Kjøpar: Marie Hustig.

Mennene valde til formann Erling Sælemyr.

De<sup>3)</sup> fråskilde lut av garden har desse

grensene: <sup>4)</sup>

Lina tek til i sjøen, og går i sørvestleg retning til x i fjell ved flodmål, v.s.r. langs foten av eit bråatalag 34,90 m. til x i fjell, so mot vest 17,20 m. til x i fjell v.s.r. 17,70 m. til x i fjell på toppen av eit bråatalag, lina går so v.s.r. ut i sjøen.

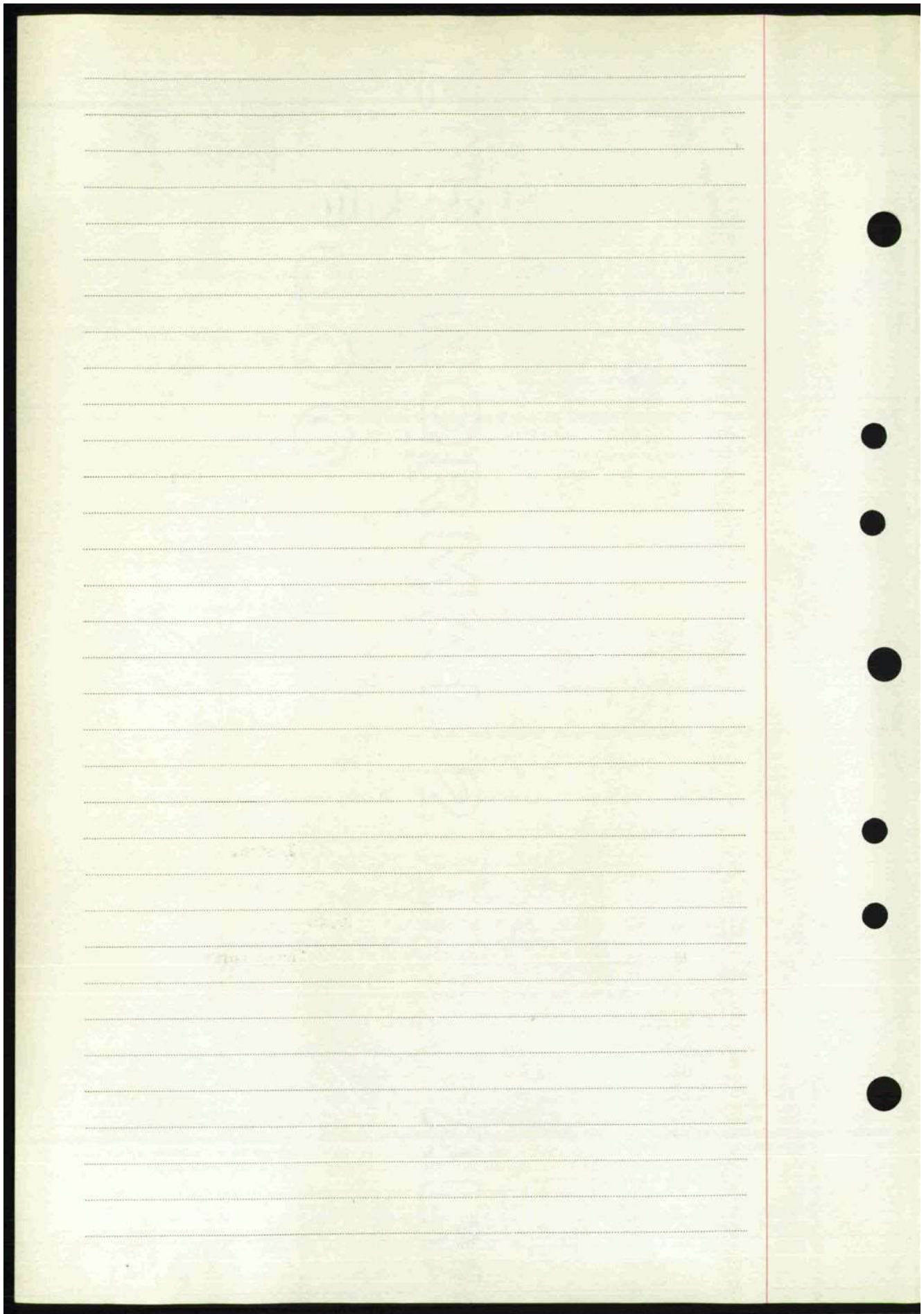
Parsellen har gjerdeplikt.

Parsellen har rett til gangveg over hovedbruket etter tilvising.

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

ui.page\_selector

**Pantebok for Midhordland herredskriveri, Laksevåg 1950, Astarref: SAB/A-3001/1/G/Gb/Gbk/L0016**



ui.page\_selector

## Pantebok for Midhordland herredskriveri, Laksevåg 1950, Astaref: SAB/A-3001/1/G/Gb/Gbk/L0016

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? .....
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? .....
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? .....
4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....
- Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:
5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....
6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? ..... Hustuft
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

*Vi vitnar:*

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.<sup>1)</sup>

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på de n fråskilde lut vart sett til 1 øre.

Attverande skyld på hovudbølet er 1,40

De n fråskilde lut fekk bruksnamnet<sup>2)</sup> "Solknausen"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet her:<sup>3)</sup> .....

<sup>1)</sup> Stryk det som ikkje skal vera.

<sup>2)</sup> Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til øttenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2. § 21).

<sup>3)</sup> Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korteis partane skal byta kostnaden seg-imellom.

ui.page\_selector

## Pantebok for Midhordland herredskriverseri, Laksevåg 1950, Astaref: SAB/A-3001/1/G/Gb/Gbk/L0016

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anketegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett, at Erling Sælemyr  
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

E. Sælemyr.

Lars Bjørndal.

Erik Bjørnethun.

Vedteke: Anders Sværen.

Godteke til tinglysing 30. nov. 19 50

Tinglyst på \_\_\_\_\_

De *m* fråskilde lut har fått g.nr. 40 . b.nr. 51

For tinglysinga kr. \_\_\_\_\_

L.A.

BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 140/51

Utlistet 11.04.2023

### 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', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *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/bрукssameie), 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
260481549	Grunneiendom	0	Ja	766,2 m <sup>2</sup>	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	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
<a href="#">6470000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 140 DEL AV BNR 1 OG GNR 141 BNR 2 MFL., LEIRVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1985	190001830	100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">6470004</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 140 BNR 6, LEIRVIK, ENDRING	190531121	08.05.1996

OBS! Flere planendringer kan evt. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	93,2 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	6,8 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	93,8 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	9,7 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetraffic, 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.





## 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 Plan- og bygningsetaten.

### 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 140/51/0/0  
Dato: 11.04.2023 Adresse:

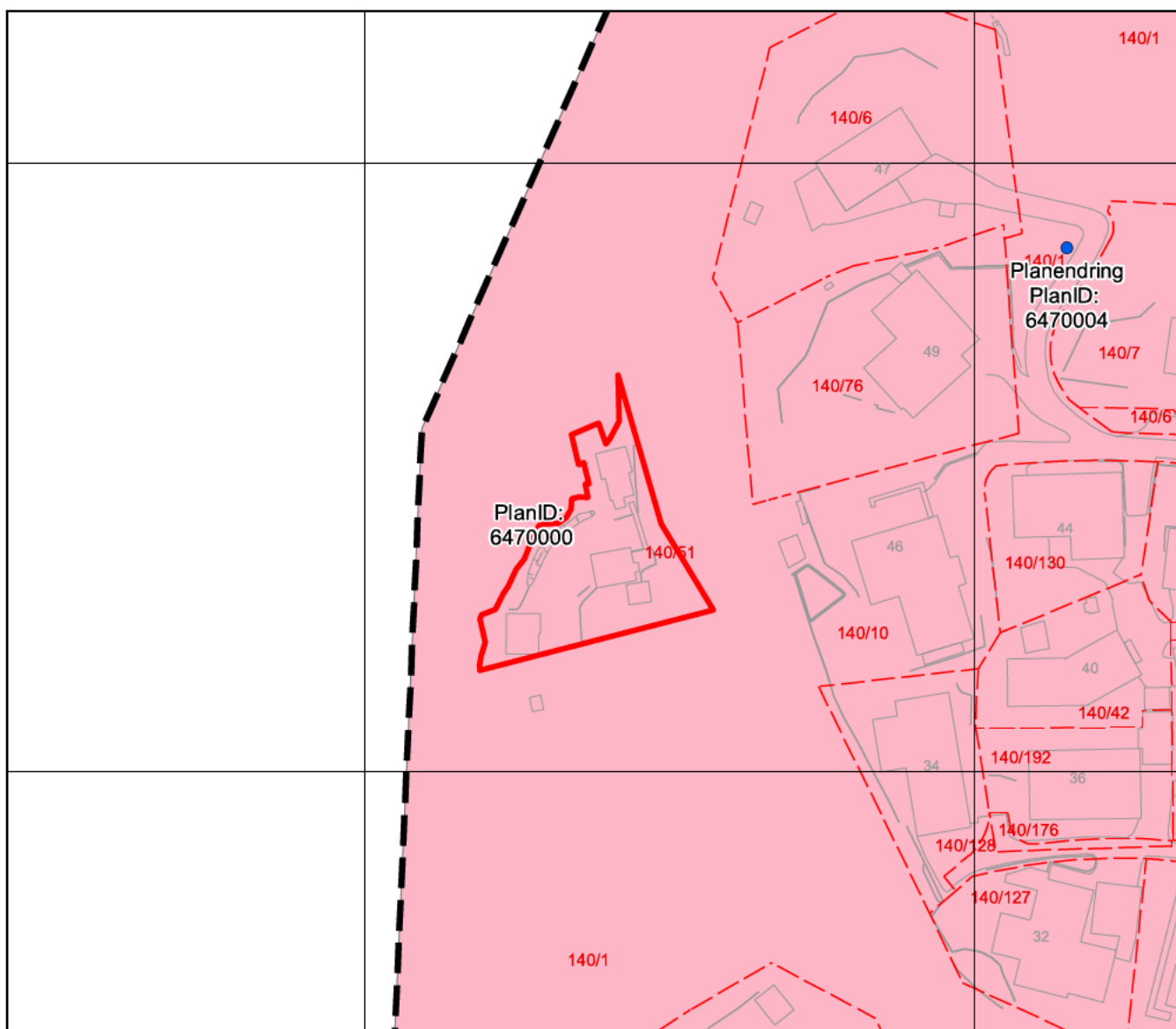


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
6470000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 6470000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 140/51/0/0

Dato: 11.04.2023

Adresse:

N



BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



### BYGGEOMRÅDER


 boliger

### TRAFIKKOMRÅDER

 off. kjøreveg

 off. gangveg

### FRIOMRÅDER

 badeplass, lek  
parselhage, park

### SPESIALOMRÅDER

 friluftsområde

### LANDBRUKSOMRÅDER

 gartneri

### ANDRE BESTEMMELSER


 småhus

 kjøreveg, felles


 gangveg, felles

 lek / fellesareal


### STREKSYMBOLER


 planens begr.

 byggegrense


 tomtegrense

 frisiktlinje

 eks. bygg som inngår i planen


 omriss av eks. bygg som ikke inngår i planen

 turveg

 stein som bevares



Planlagt på grunnlag av inn-  
sendt forslag av  
a/s Bergen Tomteselskap.








LAKSEVÅG. LEIRVIK, del av g.nr. 40, br.nr. 1 og g.nr. 41, br.nr. 2 m.fl.		Plan n.m.h.
Forslag til reguleringsplan.		tegn
		Dato
		10.8.83
 <b>BYUTVIKLINGSSEKSJONEN</b> Reguleringsavdelingen	Skala	
	1:1000	Rev.
	Plan nr. R 4.647.0000	tegn nr. 01
Kart bl.		

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-  
rådets vedtak av 5.2.1985

*Arvid Ole Hauge*



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn landskap		Øvrig byggesone
	Faresone		Grønnstruktur
	Støysone gul		Bruk og vern av sjø og vassdrag



# Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 12.04.2023

## Vedlegg 6

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 140 **Bruksnr.:** 51

**Adresse:** Eiendommen har ikke registrert adresse

**Referanse:**

<b>Vann</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**TILLEGG TIL**  
**SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**

**MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: **Gnr. 140 bnr. 51 i Bergen kommune**  
**Uten adresse**

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes. Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5%.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

**Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.**

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift





## LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Vedlegg 8

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift



# BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

**ADVOKAT RUNE STAVENES**

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post [rune@kyrre-bergen.no](mailto:rune@kyrre-bergen.no), mobil 913 00 417

## TILBUDET ER BINDEND E FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

### Fra

Navn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. 1 (mobil): \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ Tlf. 2 (jobb/hjemme): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

### Salgsobjekt

Gnr. 140 bnr. 51 i Bergen kommune

BUD kr. \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

### Finansiering

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

### Finansieringsinstitusjoner

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: \_\_\_\_\_

## BUDET ER BINDEND E:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes finansieringsbevis, samt "Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver" i signerte eksemplarer***