

EIDSVÅG I ÅSANE  
JORDALSVEIEN 316

Eldre bolighus med fin  
beliggenhet. Behov for  
betydelig oppgradering.

 EiendomsmeglerVest

SELVEIER

 **62**

 **1**

P-ROM 62M<sup>2</sup>

BRA 96M<sup>2</sup>

PRISANTYDNING

**620.000,-**

+ 2,5% dok. avg

SAKSNR 2130025 AVD. ÅSANE

KONTAKT PÅL JOHANNESSEN

MOB. 99 15 71 33

PROSPEKT PÅ SMS

Send EIENDOM 2130025 til 2140



## NØKKE- INFORMASJON

**EIERFORM**

Selveier

**EIENDOMSBETEGNELSE**

GNR 214, BNR 33 i BERGEN kommune.

**PRISANTYDNING**

Kr. 620.000,-

**AREAL**

P-rom: 62 m<sup>2</sup>.

Følgende rom inngår i p-rom arealet: Alle rom er tatt med i primærarealet bortsett fra kjeller

Bra/Bta: 96 m<sup>2</sup> / 108 m<sup>2</sup>.

Bra pr. etg. kjeller 34 kvm. 1etg.: 39 kvm. loft : 23 kvm.

## INNHold

Kjeller: kjellerrom under deler av boligen.

1.etg.: Stue, kjøkken og bad.

2.etg.: Soverom





---

## INNHOOLD PROSPEKT

- 02. NØKKELINFORMASJON
- 10. NABOLAGSPROFIL
- 12. OM BOLIGEN
- 28. TIPS TIL BOLIGKJØPER
- 29. BUDSKJEMA
- 30. OM BUDGIVNINGEN
- 31. LÅNETILBUD

---

## KONTAKT



---

**PÅL JOHANNESSEN**

MEGLER MNEF

**MOB** 99 15 71 33

**E-POST** [pal.johannesen@emvest.no](mailto:pal.johannesen@emvest.no)

**AVDELING** Åsane









OMRÅDET





Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling, og møblering og innredning stemmer ikke.  
Avvik kan forekomme.

1 etasje

**DIAKRIT**  
SEEING IS BELIEVING™





Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling, og møblering og innredning stemmer ikke.  
Avvik kan forekomme.

2 etasje

**DIAKRIT**  
SEEING IS BELIEVING™

# Nabolagsprofil

JORDALSVEIEN 316, 5105 EIDSVÅG I ÅSANE



## TRANSPORT

	Bergen Flesland	26.1 km
	Bergen	10.3 km
	Jordal snuplass	0.5 km*

## SPORT

	Eidsvåg idrettsplass	4.1 km
	Åstveit Golfbane	5.5 km
	Actic - Åstveithallen	6.9 km
	Nr1Fitness Åsane	7.2 km

## VARER/TJENESTER

	Åsane Storsenter	7 km
	Åsane Storsenter	7.1 km
	Kiwi Ervik	4.7 km
	Kiwi Rolland	7.6 km
	Apotek 1 Arken	7.1 km
	Apotek 1 Åsane	7.2 km
	Åsane Vinmonopol	7.1 km
	Valkendorfsgt. Vinmonopol	10.1 km
	Rema 1000 Eidsvåg	3.7 km
	Kiwi Ervik	4.7 km
	7-Eleven Ladegårdsgaten	8.4 km
	Orient Kebab	8.4 km
	Shell/7-Eleven Tertnes	6.5 km
	Statoil Service Helleveien	8.6 km

## SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser /Avd	Elevr/ Boin	Distanse
Haugland skule	1-7 kl.	-	-	2.8 km*
Eidsvåg skole	1-10 kl.	20 klasser	450	4.3 km
Kalvatræet skole	1-7 kl.	13 klasser	243	5.8 km
Kollåsen skole	1-4 kl.	-	-	8.2 km
Åstveit skole	8-10 kl.	-	-	6.8 km
Blokkhaugen skole	8-10 kl.	12 klasser	340	8 km
Åsane videregående skole - Avd. Eidsvåg	-	-	-	3 km
Tertnes videregående skole	-	-	370	6.4 km
Ervik barnehage	0-6 år	-	-	4.1 km
Kidsa Christinegård	0-5 år	3 avdelinger	46	8.3 km
Kidsa Sølvberget	0-5 år	2 avdelinger	28	9.6 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (\* Distanse i luftlinje). Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller EMVest - Eiendomsmeidler Vest Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene eller kartene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.  
Copyright © Eiendomsprofil AS 2013

## TILHØRIGHET

Kommune	Bergen
Bydel	Åsane
Grunnkrets	Jordalen
Kirkesogn	Eidsvåg

Eidsvåg er et boligområde i Åsane bydel, nord for Bergen sentrum. Eidsvåg grenser til Ytre Sandviken i Bergenhus bydel i sør, til Jordal i sørøst, til Ervik i nordøst og til Eidsvågen i nord, som er en fjordarm av Byfjorden. Eidsvåg består hovedsakelig av tettbebyggelse med eneboliger. I Eidsvåg ligger Eidsvåg skole, Eidsvåg kirke, Eidsvåg Båtlags marina og gamle Eidsvåg fabrikker (trikotasjeindustri), samt badeplassene ved Vollane og Tømmervågen. Eidsvågveien, Ervikveien og motorveien Åsaneveien er hovedveier gjennom området. Sistnevnte går gjennom Eidsvågtunnelen som åpnet i 1956.

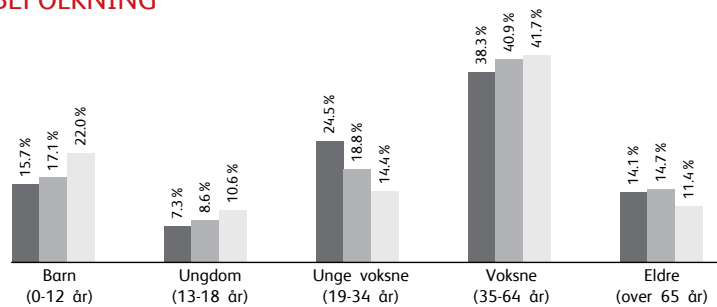
Kilde: Bergen kommune, Wikipedia

## STEDER I NÆRHETEN

Kommunehuset Eidsvåg	2.2 km*
Eidsvåg kirke	2.6 km*
Ludebrygga	3.2 km*
Gamle Bergen Museum	3.2 km*

Åsane bydel ligger nord for Bergen sentrum, og var tidligere en egen kommune i Hordaland. Befolkningen er konsentrert om kyststripen fra grensen mot Bergenhus bydel ved Lønborg i sør, rundt Eidsvågen og langs Byfjorden nordover til Hordvik, samt det meste av Sentrale Åsane (området sør for Vetten). Dette omfatter sammenhengende tettbebyggelse som inngår i tettstedet Bergen. I kjerneområdet ligger blant annet Åsane Storsenter, IKEA, Gullgruven senter, Vestlandshallen, Åsanehallen, Åsane stadion, Åsane kirke, U. Pihl videregående skole og Åsane videregående skole.

## BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Bergen	260392	114595
Bydel: Åsane	39529	16738.00469261
Grunnkrets: Jordalen	132	44.870480908

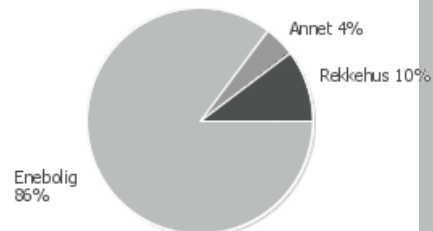
## DEMOGRAFI

- 42% er gift
- 55% er barnefamilier
- 23% har høyskoleutdanning
- 34% har inntekt over 300.000
- 85% eier sin egen bolig
- 29% eier hytte
- 80% har bolig på over 120 kvm
- 16% av boligene er nyere enn 20 år
- 86% bor i enebolig
- 59% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

## LIVSSTIL (Jordalen grunnkrets)

Aktiviteter:	Idrettsarrangementer, hagearbeid, båtliv, TV-spill
Interesser:	TV, radio og musikkutstyr, motor, IT
Radio & TV-vaner:	Vintersport, friidrett, fotball, hestesport, alpint
Lesevaner:	Nasjonale aviser på papir og nett, reisblader, moteblader, tegneserier
Forbruk:	Elektronikk, bil, blomster og planter
Ferievaner:	Bil og motorsykkelferie, båtferie, aktive ferier
Bilmerker:	Toyota, Volkswagen, Nissan, Volvo, Ford

## BOLIGMASSE



Livsstilsbeskrivelsene er levert av Experian Insight AS som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(TM)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Kilde: Experian Insight AS

Data om Demografi, Boligmasse gjelder for Jordalen grunnkrets. Kilde: Befolkning, demografi og boligmasse: SSB 2012, Norsk Eiendomsinformasjon 2012

# OM BOLIGEN

## BYGNING

### BYGGEMÅTE

Huset er bygget tre, se for øvrig vedlagt takst.

### INNHold

Kjeller: kjellerom under deler av boligen.

1.etg.: Stue, kjøkken og bad.

2.etg.: Soverom

### STANDARD

Boligen holder svært enkel standard. Det må påregnes betydelige oppgraderinger på det meste av bygningsdeler, innredninger og overflater.

### OPPVARMING

Må påregnes utbedringer av skorstein før bruk.

### BYGGEÅR

Ca. 1952 på stedet, ifølge arving. Det er for øvrig opplyst at huset er flyttet fra annet sted. Bygningsdeler kan derfor være eldre enn fra 1952.

## OMRÅDE

### BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet på en liten høyde med fin utsikt over bygden og Jordalsvannet. Fine turterreng i området og kort vei til Bergen og Åsane.

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander.

### ADKOMST

Fra Bergen ta av til høyre etter Eidsvågtunnelen. Hold så mot venstre og ta første vei til høyre. Følg Jordalsveien innover. Boligen ligger på høyre side av veien. Se for øvrig vedlagt kart.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler Vest under felles visning.

### TOMT

Ca. 670 m<sup>2</sup> - Eiertomt. Noe overgrodd, ellers flat i forkant av boligen og noe skrånende på baksiden.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt. Det foreligger skylddelingsforretning som beskriver tomtens grenser med merkestein. Arvinger har forsøkt etter beste evne å måle tomten i terrenget og har kommet til et areal på ca. 670 kvm. Tomten er ikke inntegnet på kommunale kart. Kommunen har på bakgrunn av fiktive grenser oppgitt beregnet areal på ca. 313 kvm. Evt. avvik i tomtestørrelsen vil ikke få innvirkning på handelen / kjøpesummen.

### PARKERING

Ingen parkering medfølger

### REGULERINGSFORHOLD

Hele eiendommen ligger i et restriksjonsområde som nedbørfelt for drikkevann. I henhold til gjeldene kommuneplan er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, og kan utløse krav om risiko og sårbarhet analyse.

### VEI, VANN OG KLOAKK

Jordalsveien er en felles privat vei. Ca. 50 meter gange fra veien opp til eiendommen. Egen vannforsyning med usikker kvalitet og kapasitet. Eget avløpssystem. Kommunen har ingen opplysninger om vann og avløpsforhold, dagens løsning antas derfor å ikke være godkjent.

I følge opplysninger fra arving fikk eier av huset tilbud om tilkobling på kommunalt vann og avløpsnett som skal ligge like nede i veien. Det foreligger ikke pristilbud eller tillatelse fra grunneier på tilknytning. Kjøper bør uansett ta høyde for krav fra kommunen om tilknytning på ledningsnettet.

## ØKONOMI

### FELLESUTGIFTER

Ingen oppgitt

### LIGNINGSVERDI

Bestilt men ikke mottatt

### OFFENTLIGE AVGIFTER

kr. 5.500,-

### HEFTELSE SOM SKAL FØLGE EIENDOMMEN

Ingen pengeheftelser

### FASTE LØPENDE UTGIFTER

Ingen oppgitt utover veilagat

### BETALINGSVILKÅR

Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales pr. overtagelsesdato.

### OMKOSTNINGER

- Dok.avgift til staten: 2,5% av kjøpesum
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1.060,-
- Evt. tinglysingsgebyr for pantedok. kr. 1.060,-
- Grunnbokskrift kr. 206,-

For prisant. kr. 620.000,- utgjør dette samlet kr. 17.826,-.

### TOTALPRIS (PRISANTYDNING + OMKOSTNINGER)

637.826,-

### FINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Vest etter bankens kredittvurdering. Se vedlagte lånevilkår, eller ring tlf: 05555.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Vest formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Vest. For dette mottar Eiendomsmegler Vest formidlingsprovisjon.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### VISNING

Se boligavisen eller internett: [www.emvest.no](http://www.emvest.no) eller [www.finn.no](http://www.finn.no). Ellers etter avtale med megler.

### OVERTAGELSE

Etter avtale med selger.

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

### DIVERSE

Plantegning på loft har ikke tatt med skråtaket.

Boligen er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra eiendommens takst.

Selger ikke har bebodd eiendommen, og har begrenset kjennskap til eiendommens stand. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen ekstra grundig. Av samme årsak er erklæringskjema ikke utfylt.

Et vindu i huset har falt ut etter at bildene ble tatt.

Megler kan ikke formidle kjøpetilbud som har kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med en bygningskyndig person. Boligen selges i forevist stand.

Etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.

### "AS IS" KLAUSUL

Eiendommen med tilbehør selges som den er med begrenset reklamasjonsrett, jfr. Avhendingsloven § 3-9. Selgers ansvar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Evt. feil, mangler og skader ved boligen/ eiendommen som er synlige behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller vedlegg til denne.

#### EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### ADGANG TIL Utleie

Dette er en selveiende eiendom og eiendommen kan fritt leies ut.

#### FERDIGATTEST / MIDL. BRUKSTILLATELSE

Kommunen har ingen info om bebyggelse på tomten. Arvinger har heller ikke kunnet fremskaffe tegninger eller byggetillatelse.

Det er derfor knyttet usikkerhet til om det var gitt byggetillatelse eller om dokumentene har forsvunnet gjennom årene løp. Evt. risiko dette medfører overtas av kjøper uten at dette vil få innvirkning på avtalen.

#### TILLIGGENDE RETTIGHETER / FORPLIKTELSER

Det er tinglyst en jordskiftesak på eiendommen vedr. den private veien. Her gies eiendommen veirett mot deltakelse i vedlikehold og brøyting med andel på 8 %. Dokumentet samt vedtekter for veilaget kan sees på visning evt. hos megler.

Det er også tinglyst et rettskraftig skjønn vedr. nedslagsfeltet til Jordalsvannet. Her heter det blant annet at : Eiendommen ligger i Jordalsvannets nedslagsfelt, og er ved vedtak av fylkesmannen i Hordaland og Bergen byretts skjønn påheftet klausuleringer som forbud mot visse former for nybygg, forbud mot industri, forbud mot lagring og bruk av visse stoffer, restisjoner på avløp, på jordbruk, på fritidsaktiviteter, på anlegg og bruk av parkeringsplasser m.v.

Arving har opplyst at eier har gått på sti opp fra veien i alle år som en etablert ordning. Det er dog ikke funnet noen skriftlige avtaler på gangrett eller veirett fra veien og opp til huset

#### KONSESJON

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

#### VELFORENING

Ingen oppgitt

#### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS er en forsikring megler anbefaler. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. For mer informasjon om Boligkjøperforsikring, kontakt megler eller se [www.helpforsikring.no](http://www.helpforsikring.no).

## GENERELL INFORMASJON

## VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Takst, kart og skylddelingsforretning

## KONTAKT

#### EIER

Ingrid Sofie Johnsen dødsbo att. Helge Jordahl

#### ANSVARLIG MEGLER

Pål Johannesen, Megler MNEF  
Tlf 99 15 71 33

#### SAKSBEHANDLER

Sebastian A. Gjerde  
Tlf 55 21 69 79

#### SAKSNR

2130025

## BUDGIVNING

Megler gjør interessenter oppmerksom på at bud ikke kan inngis på telefonsvarer, via SMS-tekstmeldinger eller e-post. Megler er adressat ved budgivning. Budet er derfor bindende når det er kommet frem til meglerforetaket.

Kjøper må legitimere seg, jfr. hvitvaskingslovens bestemmelser.

Vi anbefaler at finansieringsbekreftelse blir innsendt til megler sammen med budskjemaet.

## MEGLERFORETAKETS VEDERLAG

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 3,6% av salgssum, min. kr. 39.900,-  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 13.900,- inkl. mva.  
Oppgjørshonorar: kr. 3.900,- inkl. mva.

Markedsføringspakke: kr. 11.900,- inkl. mva.  
Visningshjelp: kr. 1.000,- pr. visning

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:  
Innhenting av opplysninger fra offentlige instanser samt eventuelt gebyr til forretningsfører, plantegning mv totalt ca. kr. 8.300,- inkl. mva.  
Selgers tinglysingskostnader: kr. 1.060,-

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom boligen ikke selges er avtalte utlegg.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg...

Megler har salgsgaranti. Dette betyr at kun utlegg påløper for selger dersom eiendommen ikke blir solgt.

## ENERGIMERKING

VED SALG OG Utleie av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften. Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

NORGES  
TAKSERINGSFORBUND**Takst over boligeiendom****Brandsdal Arne**  
Eiendomsøkonomi AS5267 Espeland  
Tlf: 900 84 178 Mobil: 900 84 178  
arne.brandsdal@gmail.com  
Eiendomsokonomi.no**Jordalsveien 316**  
**5105 Eidsvåg****Markedsverdi: 800 000 Låneverdi: 750 000**

Bygningstype	<b>Frittliggende enebolig</b>	Vedlegg
Gårdsnummer	<b>214</b>	
Bruksnummer	<b>33</b>	
Seksjonsnummer		
Festenummer		
Hjemmelshaver	<b>Ingrid Sofie Johnsen</b>	



Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Egne premisser

Rapporten bygger på visuell kontroll uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Hefte, servitutter er ikke kontrollert. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått. Det forutsettes at eventuelle tilbygg/påbygg og bruksendringer som er foretatt er byggemeldt og godkjent. Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.



NORGES  
TAKSERINGSFORBUND

## SKJEMA A Takst over boligeiendom

**Brandsdal Arne**  
Eiendomsøkonomi AS  
5267 Espeland  
Tlf: 900 84 178 Mobil: 900 84 178  
ame.brandsdal@gmail.com Eiendomsokonomi.no

1. EIENDOMMEN <span style="float: right;">A</span>				
Eiendommens betegnelse: <b>Jordalsveien 316</b>		Gnr: <b>214</b>	Bnr: <b>33</b>	Fnr: Snr: 
Postadresse: <b>Jordalsveien 316 5105 Eidsvåg</b>		Kommune: <b>Bergen</b>		
Hjemmelshaver(e): <b>Ingrid Sofie Johnsen</b>		Kommunennummer: <b>1201</b>	Særelse: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
2. BESIKTIGELSE – KILDEOPPLYSNINGER <span style="float: right;">A</span>				
Dato: <b>15.10.12</b>		Oppdragsgiver: <b>Gunnar Johnsen/Steinar Jordal</b>		
Til stede ved besiktigelsen: <b>Gunnar Johnsen, Steinar Jordal, Arne Brandsdal</b>				
OPPLYSNINGSKILDER				
<input type="checkbox"/> Bygningsvesenet	<input type="checkbox"/> Reguleringsvesenet	<input type="checkbox"/> Vann/avløpsvesenet	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Tinglysning/grunnbok	<input type="checkbox"/> Sameiestyret	<input checked="" type="checkbox"/> Eieren	<input type="checkbox"/>	
DOKUMENTER				
<input type="checkbox"/> Utskrift fra Grunnbok	Dato:	<input type="checkbox"/> Kjøpekontrakt	<input type="checkbox"/> Målebrev	<input type="checkbox"/> Ferdigattest/brukstillatelse
<input checked="" type="checkbox"/> Skjøte	Dato: <b>09.02.84</b>	<input type="checkbox"/> Leiekontrakt	<input type="checkbox"/> Situasjonsskart	<input checked="" type="checkbox"/> Skylddelingsforretning
<input type="checkbox"/> Festekontrakt	Dato:	<input type="checkbox"/> Tinglyste avt./servitutter	<input type="checkbox"/> Tegninger	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Seksjonsdokumenter	Dato:	<input type="checkbox"/> Forsikringsdokumenter	<input type="checkbox"/> Fotos	<input type="checkbox"/>
3. TOMTEN <span style="float: right;">A</span>				
Areal: <b>670</b>	m <sup>2</sup>	Regulert område: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Under regulering	Utnyttelsesgrad:	
Andel av fellesareal:	m <sup>2</sup>	Av tomten kan fradeles nye tomter: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Sannsynlig <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
TERRENG/OPPARBEIDELSE		VANN OG AVLØP, EL - ANLEGG		
<input type="checkbox"/> Spesielle grunnforhold		<input type="checkbox"/> Offentlig vanntilførsel		
<input type="checkbox"/> Naturtomt		<input type="checkbox"/> Privat felles vannverk		
<b>2</b> Flat – kupert (0-3)		<input checked="" type="checkbox"/> Egen vannforsyning	<input type="checkbox"/> Godkjent	
<b>1</b> Opparbeidet hage (0-3)		<input type="checkbox"/> Offentlig kloakkanlegg		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Privat felles kloakkanlegg		
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Eget avløpssystem	<input type="checkbox"/> Godkjent	
ADKOMST		<input type="checkbox"/> Ikke innlagt vann og avløp		
<input type="checkbox"/> Offentlig vei / gate		<input type="checkbox"/> Ikke fremlagt strøm		
<input type="checkbox"/> Felles privat vei		<input type="checkbox"/> Avstand til strømforsyning		
<input type="checkbox"/> Egen privat vei		<input type="checkbox"/> Utendørs varmekabelanlegg		
<input checked="" type="checkbox"/> Privat vei, ikke opparbeidet		<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Gangsti		<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Øvrige anlegg på tomten/kommentarer: <b>Opparbeidet tomt med forstøtningsmur, gjerde, trapp, grasareal og trær. Tomten fremstår i dag som upleiet over lengre tid, viltvoksende og delvis igjengrodd. Den generelle tilstanden indikerer at det ikke har vært beboere på eiendommen i en årrekke. Tomten er ikke oppmålt, men stipulert til ca 670m<sup>2</sup>.</b>				
Normalpris for tomt kr.:		<b>JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (-&gt;12L)</b>	KR.:	<b>430 700</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Eiendomstomt	<input type="checkbox"/> Festetomt	<input type="checkbox"/> Annet:		





Arlig festeavgift	kr.:	Neste regulering av festeavgift:	
Festekontrakt opprettet år:		Festekontrakt sist fomyet år:	Festekontrakt utløper år:
Avstand til:	Barneskole	4 km (ca)	FYSISK MILJØ
	Ungdomsskole	4 km (ca)	<input type="checkbox"/> Høyfjellstomt
	Nærbutikk	3 m (ca)	<input type="checkbox"/> Skogstomt
	Forretningsentrum	7 km (ca)	<input type="checkbox"/> Strandtomt
	Holdeplass koll. transport	3 m (ca)	<input type="checkbox"/> Eldre villastrøk
	Barnehage	4 km (ca)	<input type="checkbox"/> Bybebyggelse
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> Åpent småhusområde
			<input type="checkbox"/> Tett småhusområde
			<input type="checkbox"/> Blandet bebyggelse høy/lav
			<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende i landlige omgivelser
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>

#### 4. BYGNINGSSPESIFIKASJON

Bygningstype: **Frittliggende enebolig**  
Antall etasjer/bygningsnitype: **2 etasjer**

Byggeår: **1952** Ombygget år: Tilbygget år: Modernisert år:  
Kjøpsår: **1984** Siste kjøpesum/kostpris kr.: Forsikringselskap: **Gjensidige** Polisenr: **ikke freml.dok.**

#### 5. AREALER – ROMFORDELING – TEKNISK NYVERDI

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

##### De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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

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

**Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):** Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

ETG	AREALER				ROMFORDELING (ANTALL ROM)									
	BTA Brutto	BRA Bruks	Areal P-rom	Areal S-rom	Sove rom	Opph. rom	Kjøkken	Bad/dusj	Dusj	WC/dusj	WC	Vaske-rom	Bod	Garasje
Kjeller	42	34	0	34										2
1. etg	42	39	39	0		2	1			1				
Loft	24	23	23	0	1									
SUM	108	96	62	34	1	2	1			1				2

Øvrige rom/kommentarer:

I tillegg til ovennevnte romfordeling er det vindfang og trapperom. Lite tak over inngangsdør i 1. etasje.

Kjelleretasjen var ikke tilgjengelig for befaring, men ut fra bygningens alder, samt opplysninger gitt av oppdragsgiver antas grunnmuren å være ca 400mm tykk. Kjellerarealet opplyses å være innredet med 2 boder med støpte gulv og dels støpte vegger. Basert på alder, konstruksjon og tilstand må det påregnes en del fukt i kjelleren.

**NORMAL TEKNISK NYVERDI, STEDSBETINGET**

KR.: **2 112 000**



## 6. TEKNISK SPESIFIKASJON

A

<b>GRUNNFORHOLD</b> <input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Morene o.l <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Leire <input checked="" type="checkbox"/> Antatt fjell <input type="checkbox"/>	<b>FUNDAMENT</b> <input checked="" type="checkbox"/> Natursten <input type="checkbox"/> Frostfri såle <input type="checkbox"/> Gulv på grunn <input type="checkbox"/> Punktfund. <input type="checkbox"/> Drenering <input type="checkbox"/>	<b>KJELLERVEGGER</b> <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betonghulsten <input type="checkbox"/> Leca e.l. <input type="checkbox"/> Gassbetong <input type="checkbox"/> Ekstra isolert <input checked="" type="checkbox"/> Antatt betong/stein	<b>YTTERVEGGER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/>	<b>FASADEMATERIALE</b> <input checked="" type="checkbox"/> Panel <input type="checkbox"/> Plater <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Fuget tegl <input checked="" type="checkbox"/> Etterisolert	<b>INNERVEGGER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Mur/betong <input type="checkbox"/> Fuget tegl <input checked="" type="checkbox"/> Panel <input checked="" type="checkbox"/> Maling/tapet <input type="checkbox"/>
<b>VINDUER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Enkle <input checked="" type="checkbox"/> Koblede <input checked="" type="checkbox"/> 2-lags glass <input type="checkbox"/> 3-lags glass <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>DØRER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Malt ytterdør <input type="checkbox"/> Edeltre y.dør <input checked="" type="checkbox"/> Trefyll. dører <input type="checkbox"/> Glatte dører <input type="checkbox"/> Malte dører <input type="checkbox"/> Finerte dører <input type="checkbox"/>	<b>ETASJESKILLERE/GULV</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Parkett <input type="checkbox"/> Spesialgulv <input checked="" type="checkbox"/> Tregulv <input type="checkbox"/>	<b>BALKONG/TERRASSE</b> <input type="checkbox"/> Balkong <input type="checkbox"/> Treterrasse <input type="checkbox"/> Stenterrasse <input type="checkbox"/> Terrasseoverbygg <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>TAKKONST./TEKKING</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input checked="" type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Platedekking <input type="checkbox"/> Papptekking <input type="checkbox"/>	<b>EL ANLEGG</b> <input type="checkbox"/> Skjult anlegg <input type="checkbox"/> Delvis skjult <input checked="" type="checkbox"/> Åpent anlegg <input type="checkbox"/> Ikke innlagt <input type="checkbox"/> KabelTV <input type="checkbox"/> Tyverialarm <input checked="" type="checkbox"/> Ovespenningsvern
<b>KJØKKEN</b> <input checked="" type="checkbox"/> Malt innredning <input type="checkbox"/> Synlig heltre <input type="checkbox"/> Finer/laminat <input type="checkbox"/> Oppvaskmaskin <input type="checkbox"/> Innebygd komfyr <input type="checkbox"/> Kjøøl/fryserom <input checked="" type="checkbox"/> Ikke vent. <input type="checkbox"/>	<b>BAD/WC</b> <input type="checkbox"/> Veggflis <input type="checkbox"/> Gulvflis <input checked="" type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/> Baderkar <input checked="" type="checkbox"/> Dusjplasser <input checked="" type="checkbox"/> Servanter <input checked="" type="checkbox"/> Skyllekar <input checked="" type="checkbox"/> Ikke vent.	<b>VASKEROM/GARD</b> <input type="checkbox"/> Gulvflis <input type="checkbox"/> Våtbenk <input type="checkbox"/> 1 stk Tørkerom <input type="checkbox"/> Gard. skap <input type="checkbox"/> 1 stk <input type="checkbox"/> 1 stk <input type="checkbox"/>	<b>SANITÆRANLEGG</b> <input type="checkbox"/> Skjult anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Delvis skjult <input type="checkbox"/> Åpent anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Kobberør <input checked="" type="checkbox"/> Soil avløpsrør <input type="checkbox"/> Plastrør <input type="checkbox"/> Rør-i-rør <input type="checkbox"/>	<b>VARMEANLEGG</b> <input checked="" type="checkbox"/> Fast brensel <input type="checkbox"/> Olje <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Peis/Kamin <input checked="" type="checkbox"/> Skorstein enkel <input type="checkbox"/> Skorstein dobbel	<input type="checkbox"/> Radiatoranlegg <input type="checkbox"/> Varmluft <input type="checkbox"/> Gulvvarme <input type="checkbox"/> Gulvvarme bad <input type="checkbox"/> Takvarme <input type="checkbox"/> Varmegjenvinning
<b>ANNET</b> <input checked="" type="checkbox"/> Røkvarsler <input checked="" type="checkbox"/> Brannstige	<input type="checkbox"/> Brannslange <input type="checkbox"/> Sprinkelanlegg	<input type="checkbox"/> Sentralstøvsuger <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Tilleggsopplysninger: <b>Grunnmur antatt av betong og naturstein. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmuren av trekonstruksjoner, etterisolert i forbindelse med utskifting av fasadepanel. Utvendig værhud av trepanel. Takkonstruksjon med saltak. Taktekking av betong takstein. Oppvarming basert på fast brensel og elektrisitet.</b> <b>Innvendige vegger har overflater av maling/tapet og dels ubehandlet på loft. Gulvflater med belegget og tre. Støpegulv i kjeller. Malte himlinger, dels umalt på loft.</b>					
<b>6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD OG ANDRE KONSTRUKSJONER (Som ikke er med i pkt 5.) (-&gt; 12 B)</b>					KR.: 0
<b>6.2 FRADRAG PÅ GRUNN AV BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-&gt; 12 D)</b>					KR.:
Synlige setningsskader Synlige lekkasjer/fuktskader Synlige sopp/råteskader	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke registrert <input type="checkbox"/> Ikke registrert <input type="checkbox"/> Ikke registrert	<input type="checkbox"/> Mindre <input checked="" type="checkbox"/> Mindre <input checked="" type="checkbox"/> Mindre	<input type="checkbox"/> Betydelige <input type="checkbox"/> Betydelige <input type="checkbox"/> Betydelige		



Nærmere beskrivelse (også andre skader):

Utover normal elde og slitasje er følgende registrert under enkel visuell befaring av bygningen:

Manglende ventilasjon

Dårlige vinduer og dører

Kjøkken og bad må rehabiliteres/oppgraderes

Takrenner skadet/dårlig og manglende nedløpsrør

Eldre takteking med betydelig slitasje/tilgrodd. Utskifting anses nødvendig. Fuktmerker og muggvekst i tak på loft etter lekkasjer

Vask og overflatebehandling av fasader må utføres

Dårlig vindtetting i forbindelse med utskifting av fasadepanelen. Utvidet kontroll anbefales.

Slitte innvendige overflater.

Mit i konstruksjoner.

Lav overhøyde i trapp til loft.

Bare fremlagt kaldt vann til servant på bad. (vann avstengt ved befaring)

VARMEISOLERING	Yttervegger	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Tak og gulv	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig

LYDISOLERING	Yttervegger	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Lydskillevegger	<input type="checkbox"/> God	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Etasjeskillere	<input type="checkbox"/> God	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig

## 7. HOVEDBYGNING - SAMLET TEKNISK VURDERING A

GENERELL VERDIREDUKSJON

KR.: 1 655 000

GJENSTÅENDE ARBEIDER

KR.:

SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (->12 F)

KR.:

1 655 000

Kommentarer:

Den generelle verdireduksjonen er skjønnsmessig anslått ut ifra bygningens alder og slitasje, kommenterte avvik samt bygningen sin tekniske standard i forhold til dagens forskrifter.

## 8. TILLEGGSBYGNINGER – TILLEGGSAREAL – ANDEL AV FELLESAREAL A

Bygningstype/Arealtyp	1.	2.	3.	4.
Frittliggende/tilbygget				
Byggeår				
Bruksareal BRA m2				
Fundamentering				
Hovedbyggemateriale				
Yttertak				
Varmeisolering				
Vedlikeholdsstatus				
Teknisk nyverdi pr. m2				
TEKNISK NYVERDI (-> 12 H) KR.:				
VERDIREDUKSJON (-> 12 I) KR.:				

Kommentarer:

## 9. EIE- OG LEIEFORHOLD A

EIEFORM:  Selveierbolig

SAMEIEFORHOLD:  Ja  Nei

Sameiet omfatter: leiligheter

Sameiets formue kr.:

/gjeld kr.:

Sameiebrøk: /

Husleien omfatter:  Varmt vann

Oppvarming

Fellesutgifter:  Nei  Ja Hvis ja, hvilke:

Dugnadsordninger:  Nei  Ja Hvis ja, hvilke:


**10. SPEIELLE OPPLYSNINGER**

A

Konesjonsplikt:  Ja  Nei      Offentlig forkjøpsrett:  Ja  Nei      Privat forkjøpsrett:  Ja  Nei  
 Boret/Boplikt:  Ja  Nei      Utleieforhold:  Ja  Nei       Ja  Nei  
 Kommentarer:

**11. BOLIGSALGS/TILSTANDSRAPPORT - REHABILITERINGSVURDERING**

A

 Boligsalgs-/Tilstandsrapport nødvendig?  Ja Hvis ja, hvorfor?

Boligsalgs-/Tilstandsrapport foreligger:  Ja  Nei      vedlagt:  Ja  Nei Dato: \_\_\_\_\_  
 Rehabiliteringsvurdering foreligger:  Ja  Nei      vedlagt:  Ja  Nei Taksten har tilleggsbilag:  Ja  Nei

**12. TEKNISK VERDI**

A

A (Rubr. 5)	Normal teknisk nyverdi, stedsbetinget	kr	2 112 000
B (Rubr. 6.1)	Tillegg for ekstra standard	kr	0
C (A + B)	Sum	kr	2 112 000
D (Rubr. 6.2)	Fradrag pga. byggemåte og planløsning	- kr	0
E (C-D)	Teknisk nyverdi hovedbygning	kr	2 112 000
F (Rubr. 7)	Teknisk verdireduksjon	- kr	1 655 000
G (E-F)	Teknisk verdi hovedbygning	kr	457 000
H (Rubr. 8)	Teknisk nyverdi andre bygninger	kr	0
I (Rubr. 8)	Teknisk verdireduksjon andre bygninger	- kr	0
J (H-I)	Teknisk verdi andre bygninger	kr	0 kr
K (G+J)	Teknisk verdi samlet bebyggelse	kr	457 000
L (Rubr. 3)	Justert teknisk tomteverdi	kr	430 700
M (K+L)	<b>SUM TEKNISK VERDI</b>	<b>KR</b>	<b>887 700</b>

**13. SAMLET BEDØMMELSE**

A

0 = normal(t)		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3	0 = normal(t)		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Bydel/distrikt	Attraktivt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bygningen	Materialstandard	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utviklingstendenser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utførelsesstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nærområdet	Sentrait	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boligen	Planløsning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Servicestandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utrustning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Miljø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Modernitet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tomten	Plassering i området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vedlikehold	Innvendig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utsikt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utvendig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Lysforhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utførelsesstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Trivselsverdi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eiendommen	Helhetsinntrykk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utendørsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Markedsinteresse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



14. MARKEDSVERDI

A

Markedsvurdering:

Mindre enebolig beliggende i LNF-område i Jordal i Åsane ca 3 km fra Eidsvåg. Gode solforhold i sommerhalvåret og noe utsikt. Adkomst via gangsti ca 50m. Opparbeidet tomt, men fremstår upleiet over lengre tid. Parkering like ved eiendommen.  
Liten bolig med svært enkel standard. Omfattende reparasjon/vedlikehold/rehabilitering er nødvendig.

DAGENS MARKEDSVERDI KR.

800 000

LÅNEVERDI KR:

750 000

15. UNDERSKRIFTER

A

Indre Arna, den 12.11.2012

Brandsdal Arne  
Eiendomsøkonomi AS  
Organisasjonsnummer: 870990642  
Polisenummer: 0446259



Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

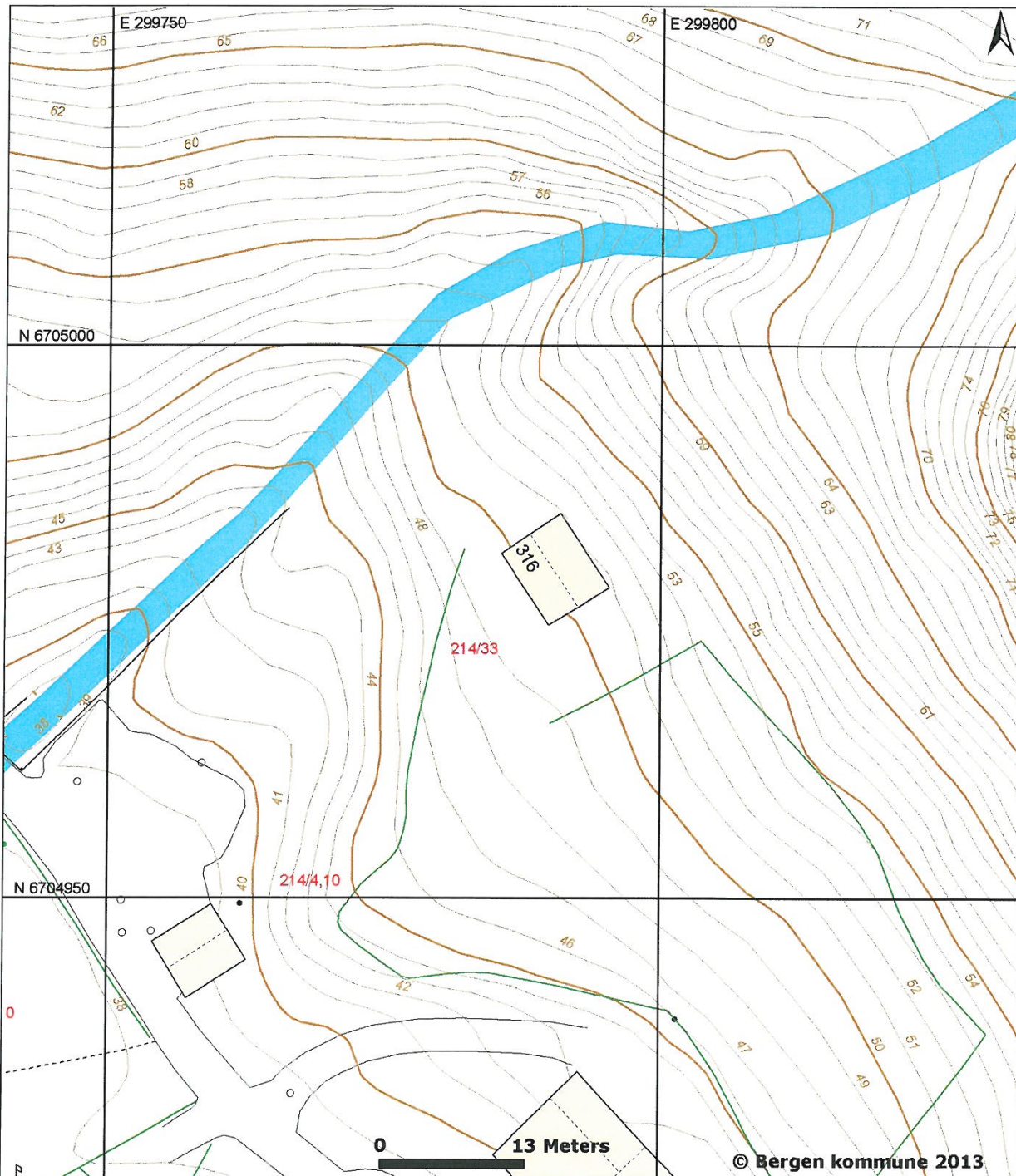
Dato: 19.02.2013

Målestokk 1:500

Adresse: JORDALSVEIEN 316

Gnr/Bnr/Fnr: 214/33/0

BERGEN KOMMUNE



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

© Bergen kommune 2013

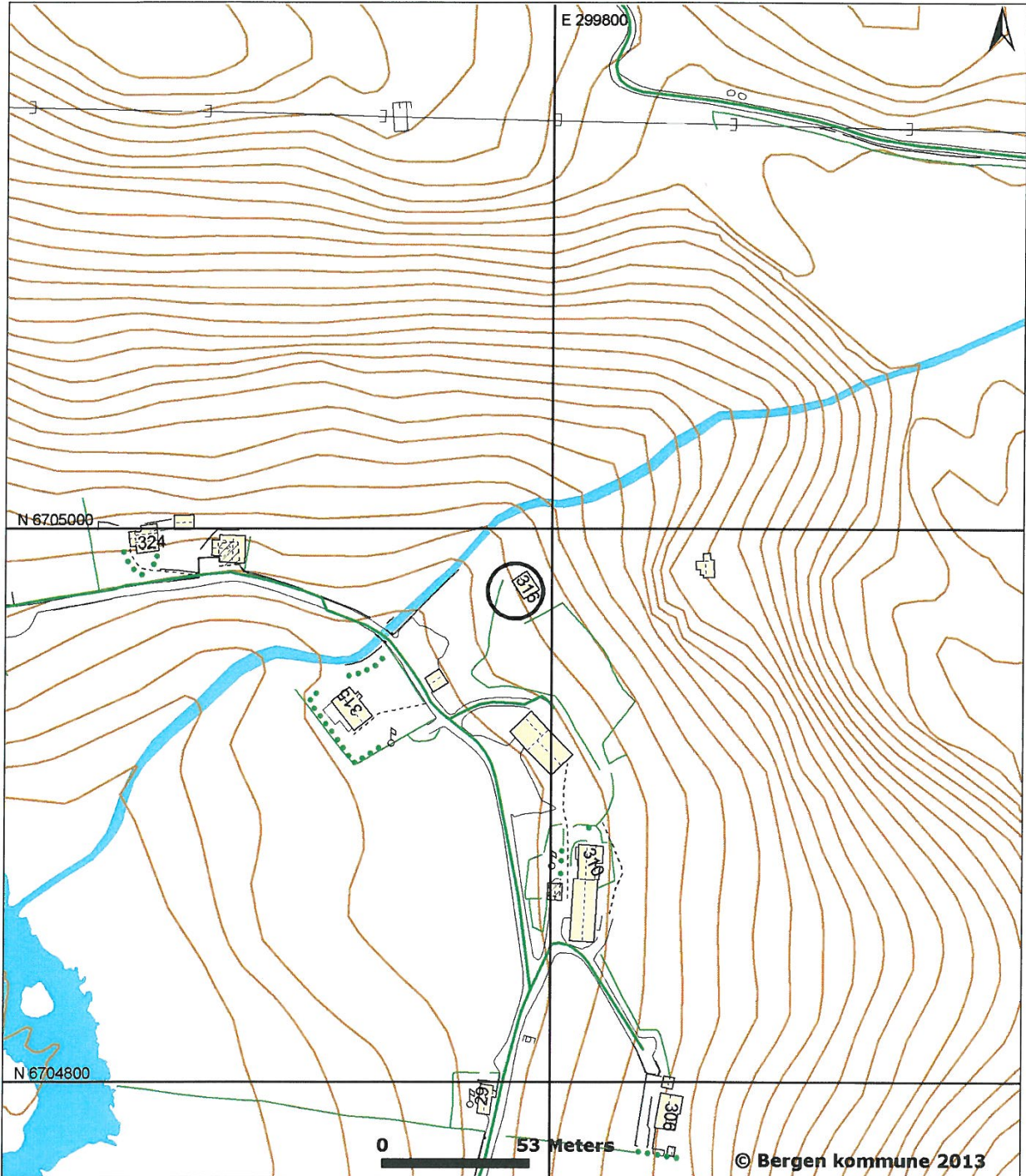


BERGEN KOMMUNE

### Vegstatuskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Byggesak og private planer  
Dato: 19.02.2013

Målestokk 1:2000  
Adresse: JORDALSVEIEN 316  
Gnr/Bnr/Fnr: 214/33/0



#### Tegnforklaring - Vegtyper

	Europaveg/Riksveg		Kommunal veg		Gangveg		Bilferge
	Europaveg/Riksveg tunnel		Kommunal veg tunnel		Gangveg tunnel		
	Fylkesveg		Privat veg		Gangveg, kommunal		
	Fylkesveg tunnel		Privat veg tunnel		Gangveg, kommunal tunnel		



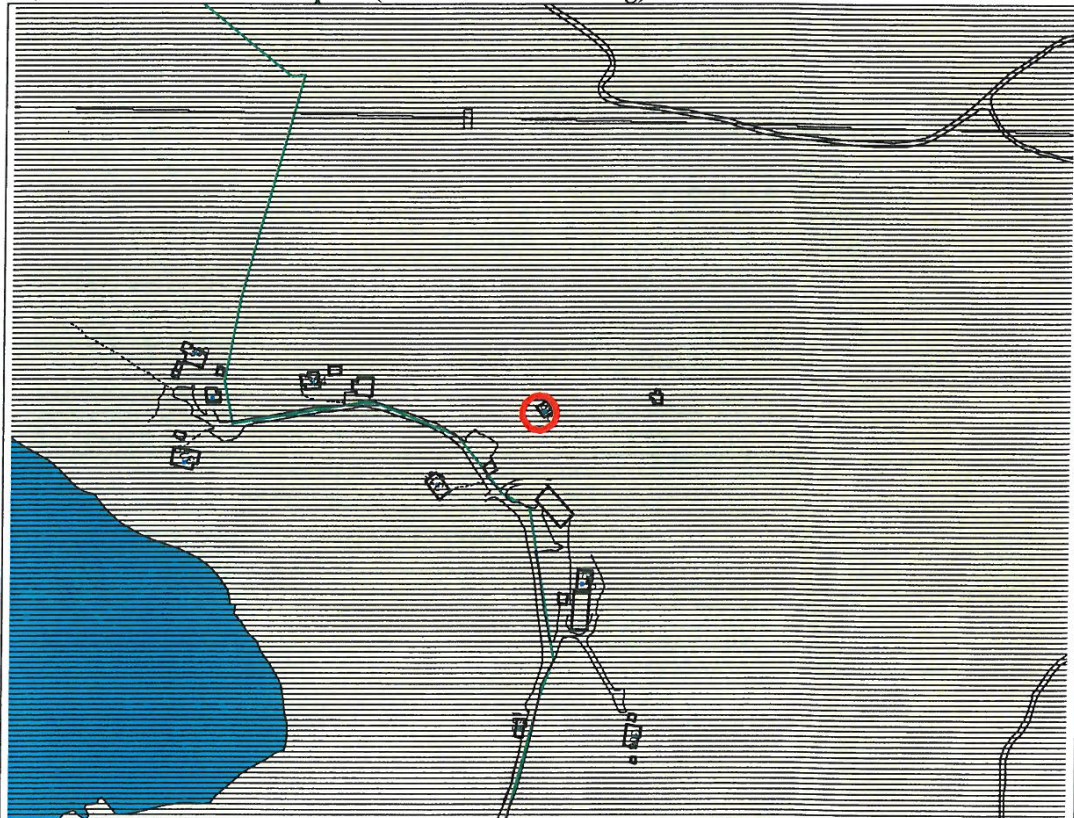
BERGEN KOMMUNE  
BYUTVIKLING

Gjeldende kommuneplan

19.02.2013 13:11:00

Gjelder forespurt eiendom:  
Gnr 214 Bnr 33 Fnr 0 Snr

Kartutsnitt av kommuneplan (ikke målestokkholdig)





## Skylddelingsforretning

Her dag den 31 mai 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Jordalen  
g.-nr. 114 br.-nr. 4 av skyld mark 3.35 i Sasane

herred. Forretningen er forlangt av

Helge Johnsen Jordal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Samlige har tilligitt gitt forsikring

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup>

Osmund Bakka.  
Konrad Selvik og Arne Kalstad.

Helge Johnsen som velger og  
Olga Jordal som kjiper.

Mennene valgte til formann

Arne Kalstad

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4)</sup>

Utgangspunkt ble tatt i  
sarsellens søndre hjørne hvor det  
ble nedsett merkestene med vitner.  
Herfra i nordlig retning 18,30 m  
hvor det ble nedsett merkestene.  
Herfra fortsetter linjen i nord-nord-  
østlig retning 12 m. hvor + ble  
satt i jordfash stein.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

Herfra i østlia rettning 18 m til  
 + i fjell. Herfra i syd- sydøstlig  
 rettning 27,20 m. Herfra det ble  
 nedsett merkestene. Herfra i rett  
 vinkel i vest- sydvestlig rettning  
 31 m. til utgangspunktet.

Jeg skriver dermed nåværende  
 forklaring.

Fordalen den 30 juni 1947  
 Henrik Johansen

Til villevilighet

1. Sigfred Jørgensen, Gunn Bryn
2. Egil Brink, Gull Brink



# TIPS TIL BOLIGKJØPER

## VIKTIGE EGENSKAPER MED DEN NYE BOLIGEN

Lag en liste over hva du ønsker med den nye boligen. Ikke alt kan innfris. Lag prioritinger over hva som er mest viktig for deg.

## LOKALKUNNSKAP OM NÆRMILJØET

Gjør deg kjent med prisnivået og tilbudet i det området du ønsker å bo i. Kontakt gjerne en megler fra Eiendomsmegler Vest for oversikt over prisnivået og hva som er til salgs i området.

## ØKONOMISKE RAMMER

Ha en klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning, og sørg for å ha finansieringen i orden. Husk og inkluder kjøps- og salgskostnader i din totalvurdering. Be om gratis meglertakst fra Eiendomsmegler Vest så vet du hvor mye boligen din er verdt. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

## KAKULER MED VEDLIKEHOLD & REHABILITERING

Vurder merkostnadene hvis du kjøper eldre bolig og ta høyde for oppussingsbehov.

## VIKTIG KUNNSKAP OM BOLIGEN

Spør megler og selger om forhold i nabolaget. Ansvar for negative sider ved boligen som er nevnt i salgsoppgaven og taksten går automatisk over på kjøper. Det er derfor viktig å lese salgsdokumentene nøye før visning og vær godt forberedt til å stille spørsmål på visning. Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt, og kjøper kan ikke reklamere på forhold som burde vært sett ved vanlig besiktelse.

## FINANSIERING

FINANSIERING I SPAREBANKEN VEST  
ETTER BANKENS KREDITTVURDERING.

Se vedlagte lånevilkår, eller ring  
Tlf: 05555

DERSOM DET ER ØNSKELIG, OG KUNDEN GIR  
SITT SAMTYKKE, KAN EIENDOMSMEGLER VEST  
FORMIDLE TILBUD OM FORSIKRING,  
FINANSIERING ELLER PLASSERING GJENNOM  
SPAREBANKEN VEST.  
FOR DENNE TJENESTEN MOTTAR  
EIENDOMSMEGLER VEST  
FORMIDLINGSPROVISJON.

## BUDGIVNINGSPROSESSEN

Det første budet skal alltid være skriftlig til megler. Dersom det er flere som skal stå som eiere må begge parter signere på budskjemaet. Bud kan forhøyes pr telefon. Husk å skriv på budskjemaet ønsket overtakelsesdato, finansieringsplan og akseptfrist. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen. Megler hos Eiendomsmegler Vest er behjelpelig med å gi deg råd i kjøpsprosessen.

## OVERTAGELSE AV BOLIGEN

Dette er tidspunkt for den formelle eiendomsoverdragelsen. Fra dette tidspunkt er boligen ditt ansvar. Sjekk utvasking, tilbehør og tekniske innretninger på overtagelsen. Sørg for å få alle nøkler av selger. Det er en forutsetning for overtagelsen at kjøpesum og omkostninger er innkommet til meglers klientkonto.

## DEN GODE HANDELEN

Kjøper du gjennom Eiendomsmegler Vest er vår klare målsetning at du skal bli en lykkelig boligkjøper. Det skal rett og slett være en handel du kan leve med.

## LØSØRE OG TILBEHØR VED KJØP AV BOLIG

Partene har i utgangspunktet full frihet til å avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Tilbehøret overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. NEF og EFF sin normgivende liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

- 01. HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.
- 02. HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte.
- 03. VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har veggmonterte eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
- 04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**, TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenn (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt

angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/fl atskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

- 05. BADEROMSINNREDNING**, Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.
- 06. SPEILFLISER**, uansett festemåte.
- 07. GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.
- 08. KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
- 09. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner.
- 10. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.
- 11. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange.
- 12. LYSKILDER**, kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Veggglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.
- 13. BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).
- 14. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse.
- 15. POSTKASSE**.
- 16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.
- 17. FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende.
- 18. OLJE-/PARAFINFAT**, eventuell beholdning av parafin/fyriingsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.
- 19. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis.
- 20. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt.
- 21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

Lykke til med  
ny bolig!

# BUDSKJEMA

Dette budskjemaet kan leveres til meglerkontoret, sendes pr. faks eller MMS. Skjemaet kan også sendes pr. e-post dersom budet er scannet med signatur. Før bud sendes inn ønsker vi at megler varsles på telefon.

**FOR EIENDOMMEN** JORDALSVEIEN 316  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

GNR: 214                      BNR: 33

**FAKSES TIL**                      55 21 60 44

SAKSNR.: 2130025

## JEG/VI LEGGER HERVED INN ET BUD PÅ

NORSKE KRONER (SIFFER)

SKRIVER KRONER (BLOKKBOKSTAVER)

+ off. gebyrer, øvrige omkostninger samt evt. andel fellesgjeld i henhold til salgsoppgaven.

## BUDET GJELDER TIL (DATO OG KLOKESLETT)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO

EVENTUELLE FORBEHOLD

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se forrige side) samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes Sparebanken Vest.

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring er en forsikring megler anbefaler. For mer informasjon, kontakt megler. Budgiver erklærer at ikke budgivers nærstående er ansatt hos Eiendomsmegler Vest.

## BUDGIVER 1

FULLT NAVN

FØDSELSNR (11 SIFFER)

ADRESSE

POSTNR/POSTSTED

TLF/MOBIL

E-POST

DATO

UNDERSKRIFT

## BUDGIVER 2

FULLT NAVN

FØDSELSNR (11 SIFFER)

ADRESSE

POSTNR/POSTSTED

TLF/MOBIL

E-POST

DATO

UNDERSKRIFT

**FINANSIERING**                      FØLGENDE LÅNEINSTITUSJONER KAN GI OPPLYSNINGER OM MIN/VÅR FINANSIERING:

LÅNGIVER

KONTAKTPERSON

TLF KONTAKTPERSON

Budgiver er kjent med at selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til hver for seg å forhøye bud og motta aksept. Jeg/vi bekrefter å ha besøkt eiendommen.

# FORBRUKERINFO

## BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling §6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- 01.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 02.** Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 03.** Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker fi nansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 04.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 05.** Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 06.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 07.** Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- 08.** Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 09.** Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
- 10.** I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## UNDERSØKELSESPLIKT

KJØPER HAR EN SELVSTENDIG  
UNDERSØKELSESPLIKT.

VI ANBEFALER DERFOR EN GRUNDIG  
GJENNOMGANG AV BOLIGEN, GJERNE  
SAMMEN MED EN BYGNINGSKYNDIG PERSON.

BOLIGEN SELGES I FOREVIST STAND.

ETTER AT BUD ER AKSEPTERT VIL SALGET  
BLI MARKEDSFØRT.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- 01.** Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fasteiendom.
- 02.** Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 03.** Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- 04.** Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 05.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



## Vi er der for deg når du skal kjøpe ny bolig

Boligbytte er stort og viktig for oss alle. Da er det godt å vite at Sparebanken Vest er et stort trygt finanshus med over 800 flinke medarbeidere. Men slike viktige økonomiske diskusjoner tror vi du ønsker å ta ansikt til ansikt, og aller helst med en du kjenner. Det er derfor vi har over 60 kontorer – slik at vi kan være nær deg der du jobber eller bor.

I tillegg til vanlige banktjenester, lån og sparing tilbyr vi deg forsikring, pensjonssparing, verdipapirhandel og mer avanserte plasseringstjenester. Prøv gjerne vår nye nettbank og boliglånskalkulatoren på [spv.no/boliglaan](http://spv.no/boliglaan).

### Vi finansierer Vestlandet

Gjennom Eiendomsmegler Vest formidler vi også flere tusen boligbytter hvert eneste år. I dag låner omkring 250.000 vestlendinger til sammen 60 milliarder kroner for å finansiere sine hus og hjem. Det har folk på Vestlandet gjort i gode og urolige tider – helt siden 1823. Vi er herfra – det gjør en forskjell.

### Velkommen til en trygg bolighandel med gode finansieringsløsninger

**Spør oss! Våre rådgivere i Åsane gir deg gode råd om finansiering og forsikring når du skal bytte bolig.**



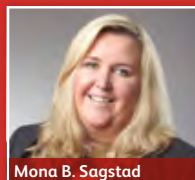
Anne Hege Bratland

[anne.bratland@spv.no](mailto:anne.bratland@spv.no)  
Tlf: 55 19 74 17



Trond Songstad

[trond.songstad@spv.no](mailto:trond.songstad@spv.no)  
Tlf: 55 19 74 20



Mona B. Sagstad

[mona.sagstad@spv.no](mailto:mona.sagstad@spv.no)  
Tlf: 55 19 74 35

Velg faglig tyngde, lokalkunnskap og et solid markedsføringsapparat når du skal selge bolig. Da står du litt sterkere i en veldig viktig handel.



**PÅL JOHANNESSEN**  
MEGLER MNEF

**MOB** 99 15 71 33

**AVDELING** Åsane

**E-POST** [pal.johannesen@emvest.no](mailto:pal.johannesen@emvest.no)