



KRÅKENES/BØNES

Sjelden sjanse !! Et av Norges flotteste hus og tomt i populært område. Tegnet av arkitekt Konow Lund.

**Velkommen
til Kråkenesveien 43
5152 Bønes**

Betegnelse:	Gnr 19 Bnr 70
Type eiendom:	Enebolig
Saknr:	1100242
Eier:	Karen Hjertholm Helge Hjertholm
Byggeår:	1935
Areal	BRA: 146 m ² P-ROM: 139 m ²
Tomteareal:	1726 m ²
Prisantydning:	kr 4 490 000,-
Total pris:	kr 4 605 935,-
Omkostninger:	kr 115 935,-
Kom. avgifter (Tall for inneværende år):	kr 6165,-
Ligningsverdi:	kr 569 828,-
Visning:	Etter nærmere avtale med megler.
Overtagelse:	Etter avtale med selger

Meglers beskrivelse av eiendommen

Dette er en meget sjelden perle tegnet av den anerkjente arkitekten Fredrik Konow Lund. Dette er nok en av hovedverkene hans hvor samspillet mellom tomt, terreng og huset er satt i fokus. Huset består for det meste av bruddstein fra tomten. Boligen er i dag fredet.

"Jeg gjør mitt ytterste for at kundene skal bli fornøyd. Et vellykket salg er først når både selger og kjøper er godt fornøyd med salgsprosessen"



OPPDRAGSANSVARLIG
Fredrik Tøsdal
E fredrik.tosdal@fanasporebank.no
T 55 91 99 57 | M 93 02 14 97

Østre Nesttunvegen 1 | 5221 Nesttun
T 55 61 95 10 | F 55 91 99 69
www.fanasporebankeiendom.no



BELIGGENHET

Boligen ligger meget fint og usjenert til på Kråkenes på Bønes. Utsikt mot Nordåsvannet og Marmorøyene + nærområdet. Gangavstand til skole, barnehage, butikk, buss og flotte turområder. Kort kjøreavstand til Kyrkjetangen badeplass, Oasen Handlesenter i Fyllingsdalen, store arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli og Flesland. Ca. 15 min. til Bergen sentrum.

TOMT/BESKAFFENHET

1 726 kvm eiet tomt. Tomten er i likhet med huset meget spesiell. Består for det meste av fjell. Det er gangarealer gjennom hagen som også består av trær, plen, frukttrær, busker, bed og hagedam. Stor flott pergola ved huset. Uteplasser med natursteinsheller og grus. For det meste naturhage som krever mindre vedlikehold.

PARKERING

Parkering i carport. Offentlig gjesteparkering.

ADKOMST

Fra Bergen sentrum kjører man mot Bønes og Kråkenes. Kjør ut Straumeveien og ta av til høyre etter Fana Roklubb. Følg Øvre Kråkenesveien et stykke opp før man tar til venstre og inn Bergveien. Følg denne et stykke ned til skilt Kråkenesveien. Veien deler seg, kjør til høyre. Kjør ned i dumpen og fortsett deretter opp til toppen, hold venstre. Boligen ligger da ned til venstre. Anbefaler å parkere på

felles biloppstillingsplass nede i dumpen på visningsdag.

INNHold

1 etg.: Kjøkken, spisestue, toalettrom, disponibelt rom, vindfang, vaskerom, boder, gang og fyrrom.
2 etg.: Stue med peisestue, bad, 2 soverom og trapperom.
Loft: Nedtrekkbar stige.

Utvendig bod og pergola.

STANDARD

Dette er en meget sjelden perle tegnet av den anerkjente arkitekten Fredrik Konow Lund. Dette er nok en av hovedverkene hans hvor samspillet mellom tomt, terreng og huset er satt i fokus. Huset består for det meste av bruddstein fra tomten. Boligen er i dag fredet, men det er gitt rom for at man kan pusse opp bad og kjøkken. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt både ute og inne. Montert varmepumpe i 2008. Fyrrom, radiatorvarme i boligen, oljefyren er fra ca. 1998. Boligen har mange særegne detaljer man bør se. På gulv er det tregulv, fliser, belegg og skifer. På vegger og i tak er det malte flater og panel. Kjøkkeninnredning har slette fronter, benkeplater av tre, bygget på detaljer av Konow Lund. Badet inneholder innfliset badekar med dusj, toalett og servant. Baderomsplater på vegger. Meget spesiell peis i stuen. Stuen har valmet tak med god takhøyde. Stort vindu i endeveggen skaper en spesiell stemning i stuen når lyset kommer inn.



Fra stue er det utgang til stor uteplass med skiferheller. Dette er virkelig en bolig man bør se da det er vanskelig å beskrive alle detaljene her.

DIVERSE

Boligen har i flere tidsskrifter blitt omtalt som en av Norges flotteste og er flittig besøkt av arkitektstudenter. Denne eiendom selges fra eiers side i den stand den er ved besiktigelse, jf avhl §3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhl. kapittel 3, enn det som følger direkte av §3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Av hvitevarer er det kun de som fremstår som integrert del av kjøkkeninnredningen som følger boligen.

FORSIKRING

Tryg Vesta Forsikring
Selgers egenerklæring over eiendommens tilstand er vedlegg til denne salgsoppgaven og er pliktig gjennomgått før skriftlig bud innleveres på meglers kontor.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

OPPVARMING

Elektrisk. Ny varmepumpe i 2008. Oljefyr i fyrrom, radiatorvarme. Varmekabler på badet. Peis i stue.

ENERGIMERKING

Energimerke G.

VANN, VEI OG KLOAKK

Privat til offentlig.

TAKST

Verditakst: kr 4 500 000,-
Lånetakst: kr 4 050 000,-
Takst avholdt av Kjell Erik Bjorheim den 02.09.2010

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Takst, egenerklæring og situasjonskart.

AREAL

BRA: 146 m²
P-ROM: 139 m²

AREALFORDELING PR ETASJE

1 etg.: P-rom: 57 kvm. Kjøkken, spisestue, toalettrom, disponibelt rom, vindfang, vaskerom, gang og fyrrom. BRA: 64 kvm.
2 etg.: P-rom: 82 kvm. Stue med peisestue, bad, 2 soverom og trapperom. BRA: 82 kvm.



BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter er gråsteinsmur på antatt faste masser. Yttervegger er gråstein med enkelte partier i tre. Etasjeskillere av tre.

REGULERINGSFORHOLD

Området er regulert til boligformål. Denne eiendommen er fredet av Riksantikvaren.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

21.05.1935 900277 Best. om gjerde
10.09.1935 902982 Best. om gjerde
23.07.1936 302623 Best. om vann/kloakkledn.
13.09.1937 303718 Best. om gjerde.
28.10.1954 308615 Skjønn.
03.09.1985 27164 Best. om veg.

LIKINGSVERDI TILLEGGSOPPLYSNING

Kr. 569 828,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6165,- pr. år.

BETALINGSVILKÅR

10% av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktens underskrift, resterende del av kjøpesummen og omkostninger betales innen overtagelsesdato

FERDIGATTEST

Ferdigattest på eiendommen foreligger ikke

PRISANTYDNING

kr 4 490 000,-

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

4 490 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

112 250,- (2,5% dokumentavgift)
1548,- (tinglysing av skjøte)
1935,- (tinglysing av pantobligasjon)
202,- (pantattest til långivers bank)

115 935,- Kr (omkostninger totalt)

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

MEGLERS VEDERLAG

Selger har avtalt provisjons basert vederlag med megler hvor prosent satsen er 2,88% inkl. mva. Direkte utlegg kommer i tillegg.







































BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

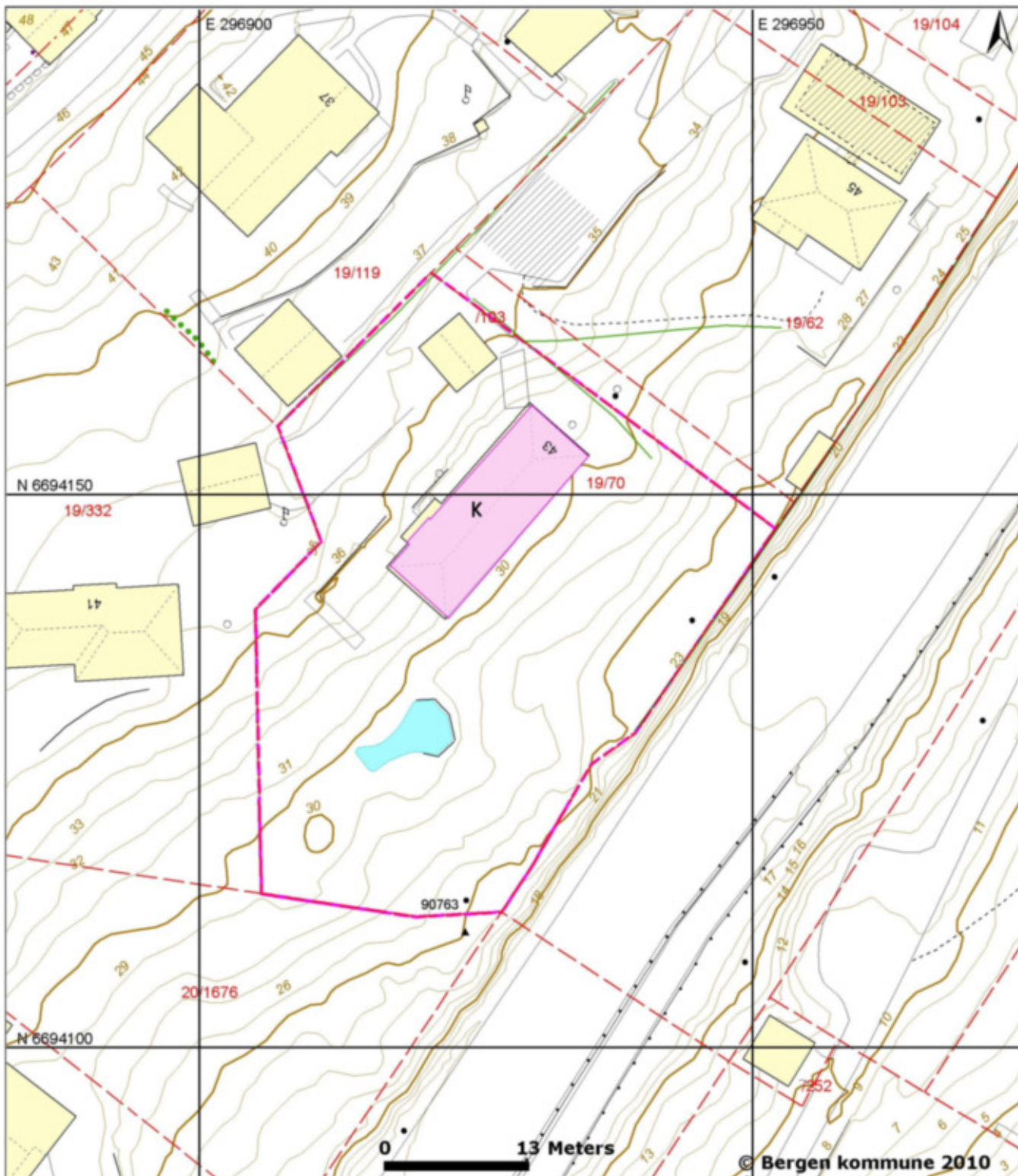
Byggesak og private planer

Dato: 26.08.2010

Målestokk 1:500

Adresse: KRÅKENESVEIEN 43

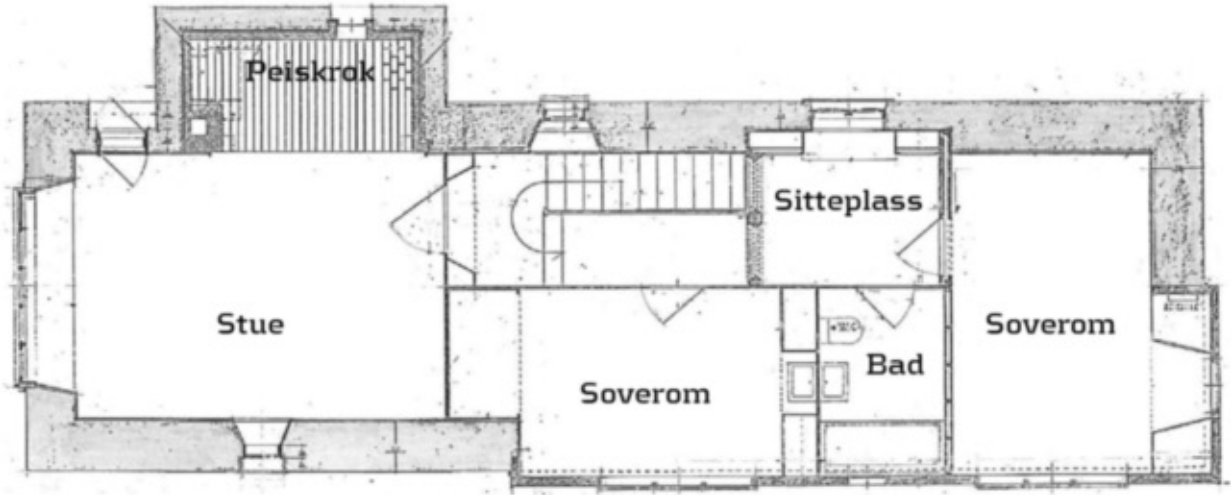
Gnr/Bnr/Fnr: 19/70/0



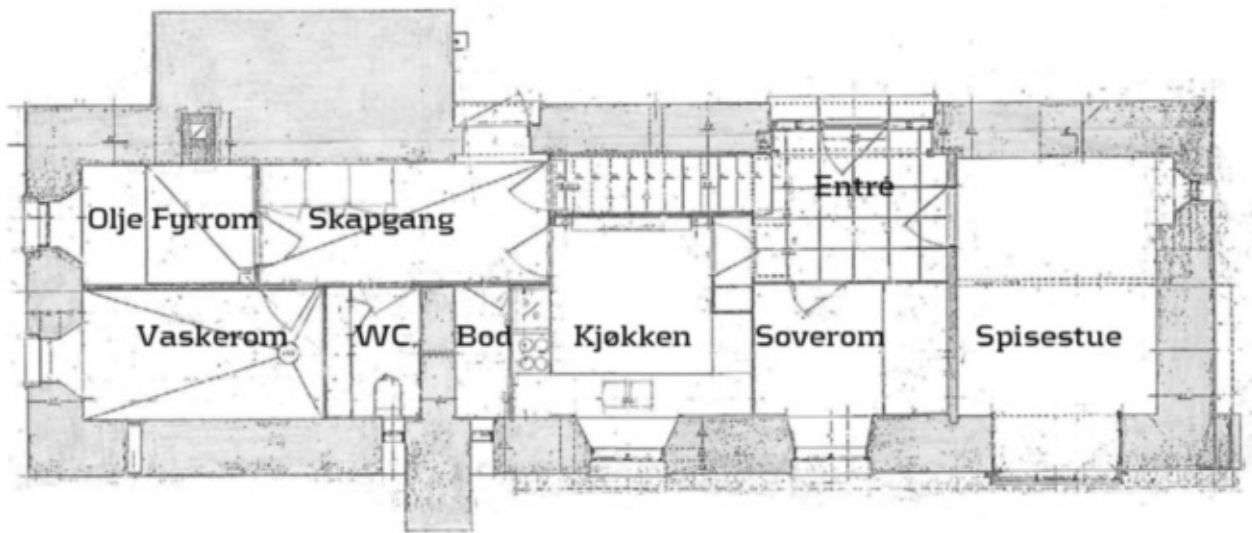
	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt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

© Bergen kommune 2010

Planer i mål 1:100



2. etasje



1. etasje



TILHØRIGHET

Kommune	Bergen
Bydel	Fyllingsdalen
Grunnkrets	Kråkenes
Kirkesogn	Bønes

STEDER I NÆRHETEN

Hopsbukta	1,1 km*
Fana roklubb	1,1 km*
Bønes kirke	1,1 km*
Bønestoppen	1,2 km*

TRANSPORT

Bergen Flesland	11,7 km
Bergen	7,3 km
Paradis	1,5 km*
Kråkenes 2 (Kleiva)	0,2 km*

SPORT

Kråkenes minibane	0,4 km*
Paradis fotballbane	1,4 km*
Bergen Racketsenter	1,4 km*
S&B Paradis Sports Senter	1,6 km*

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	4,9 km
Nesttun Senter	6,1 km
Coop Mega Kråkenes	0,6 km*
Safari Fjøsanger	2,3 km
Boots apotek Nesttun	6,1 km
Boots Apotek Spellhaugen	6,5 km
Sletten Vinmonopol	4,9 km
Nesttun Vinmonopol	6,1 km
Coop Mega Bønes	0,6 km*
Rimi Bønes	1,0 km*
Mix Bergen Racketsenter	1,4 km*
Shell/7-Eleven Natland	5,6 km
Shell Fjøsanger	1,1 km*
Shell Bønes	3,7 km

SKOLER, BARNEHAGER

Bønes skole (1-7 kl.)	0,7 km*
Paradis skole (1-7 kl.)	1,4 km*
Fjellsdalen skole (1-7 kl.)	1,5 km*
Hop skole (8-10 kl.)	1,6 km*
Storetveit skole (8-10 kl.)	3,2 km
Ortun skole (8-10 kl.)	6,1 km
Fana gymnas	1,4 km*
Fyllingsdalen videregående skole	6,2 km
Tigergutt familiebarnehage	0,4 km*
Løvstakken barnehage (0-6 år)	0,5 km*
Eventyrbarnehagen (2,5-6 år)	0,5 km*

DEMOGRAFI (Kråkenes grunnkrets)

39% er gift
56% er barnefamilier
37% har høyskoleutdanning
34% har inntekt over 300.000
82% eier sin egen bolig
17% eier hytte
62% har bolig på over 120 kvm
68% av boligene er nyere enn 20 år
46% bor i enebolig
64% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

Verdi- og lånetakst

over

Frittstående enebolig med carport
Kråkenesveien 43
5152 BØNES

Gnr. 19 Bnr. 70

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Takstmann Kjell Erik Bjørheim

O.J. Brochsgate 16A, 5006 BERGEN

Telefon 55124423 Fax 55364816 Mobil 99268291

E-mail: kjell-erik@tpv.no

Internett: www.bjorheim.biz/bjorheim.htm

Organisasjonsnr. 986442006 MVA.



Verdi- og lånetakst over

Frittstående enebolig med carport

Kråkenesveien 43

5152 BØNES

Gnr. 19 Bnr. 70

BERGEN KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger på Kråkenes på Bønes. Butikk, skole og buss i området. Kort kjøreavstand til Bergen sentrum og Oasen Handelsenter med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot nærområdet og Nordåsvannet.

Parkering i carport, samt offentlig gjesteparkering. Tomten er opparbeidet med plen, bed, bærbusker, frukttrær og prydbusker. Gruset gangsarealer. Uteplass med natursteinsheller og grus. Dam i hageanlegget.

Eiendommen ligger i et populært boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger i området. Boligen er arkitektetegnet hus av Fredrik Konow Lund oppført i 1935.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.

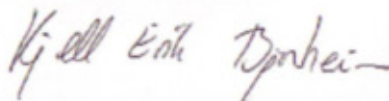
Boligen er fredet av riksantikvaren.

Markeds- og låneverdi

Nedenstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for boligen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	4 050 000

13.09.2010



Takstmann Kjell Erik Bjorheim

O.J. Brochsgate 16A, 5006 BERGEN

Telefon 55124423 Fax 55364816 Mobil 99268291

E-mail: kjell-erik@tpv.no

Internett: www.bjorheim.biz/bjorheim.htm

Organisasjonsnr. 986442006 MVA.



Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 70 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Frittstående enebolig med carport - Kråkenesveien 43, 5152 BØNES

Forutsetninger

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/revirenten 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 forutsetninger

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Ved evt. avhendig av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhendig av fast eiendom, " Avhendingslova" av 3. juli 1992, nr 93.

Boligsalgsrapporten er oppgradert til dagens markedsverdi 27. januar. 2009. Takstmann tatt utgangspunkt i at boligen har samme standard som under befaring 22. mai 2008. Markedsverdi forutsetter at dette er korrekt.

Revirent

Revirert av:	Fana Sparebank Eiendom v/Fredrik Tøsdal
---------------------	---

Besiktigelse, tilstede

Dato: 02.09.2010	- Helge Hjertholm - Kjell Erik Bjorheim Takstmann Tlf.: 55124423
-------------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev Tegninger Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter EDR	Dato 21.10.1992 Infoland/GAB-registeret via internett
Andre dok./kilder:	Eier	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 19 Bnr. 70
Hjemmelshaver:	Helge Hjertholm
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 726,2 m ² I flg. EDR.
Adkomst:	Privatvei. Veirett.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannledning.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsledning.
Regulering:	Ikke kontrollert.
Kommuneplan:	Ikke kontrollert.



Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 70 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Frittstående enebolig med carport - Kråkenesveien 43, 5152 BØNES

Offentl. avg. pr. år: Kr 6 165

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Tryg Vesta Forsikring. Avtalenummer: 2218543
Forsikringstype: Fullverdi forsikring
Premiebeløp: Kr 8 655

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 569 828 År 2009

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1935. I flg. EDR
Anvendelse: Bolig til eget bruk.

Carport

Byggeår: Ukjent
Anvendelse: Biloppstillingsplass.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens 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 "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og 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 takstmannens 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.

Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 70 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Frittstående enebolig med carport - Kråkenesveien 43, 5152 BØNES

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	100	64	57	7	Kjøkken, spisestue, toalettrom, disponibelt rom, vindfang, vaskerom, boder, gang og fyrrom. Arealet er beregnet etter tegninger, og kontrollmålt med avstandsmåler.
2. etasje	110	82	82		Stue med peisestue, bad, 2 soverom og trapperom. Arealet er beregnet etter tegninger, og kontrollmålt med avstandsmåler.
Sum bygning	210	146	139	7	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Kjøkken, spisestue, toalettrom, disponibelt rom, vindfang, vaskerom, gang	Boder, fyrrom
2. etasje	Stue med peisestue, bad, 2 soverom, trapperom	

Carport - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	23	22		22	Biloppstillingsplass. Arealet er målt med avstandsmåler. BTA er beregnet
Sum bygning	23	22		22	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Gråsteinsmur på antatt faste masser.</p> <p>230 Yttervegger Yttervegger av gråstein med enkelte partier i tre.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg 2-lags glass i malte trekammer. Blyfeltvinduer i boligen. Ytterdør av tre.</p> <p>240 Innervegger Malt stric/tapet, panel, baderomsplater og malte flater.</p>

Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 70 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Frittstående enebolig med carport - Kråkenesveien 43, 5152 BØNES

- 243 Vinduer, dører i innervegg**
Innvendige dører er trefyllingsdører.
Vinduer med umalte vindusposter.
- 250 Dekker**
Etasjeskiller av tre.
- 254 Gulv og overflate**
Tregulv, fliser, belegg og skifer.
- 255 Himling og overflate**
Malte flater og panel.
- 260 Yttertak**
Valmtak. Sperrtak med sutaksbord, tekket med skiferstein.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Kjøkkeninnredning har slette fronter. Skorg av tre. Benkeplater av tre.
Nedfelt stål vaskebeslag.
Påkostninger:
Kjøkkenet er spesialtegnet til huset og bygget på detaljer fra Konow Lunds arbeider.
- 272 Garderobe**
Normalt med garderobeplass.
- 273 Baderomsinnredning**
Badet inneholder innfliset badekar med dusj, toalett og servant. Speil og lys over servant. Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.
Toalettrom har tolalett.
Vaskerom har opplegg for vaskemaskin.
- 274 Diverse utstyr**
Oljetank i fyrrom.
Oljefyr i fyrrom.
Radiatorvarme i boligen.
Varmepumpe i trapperom.
Servant i skap på ett soverom.
Påkostninger:
Oljefyren er fra ca. 1998.
Varmepumpe montert i 2008.
- 281 Trapper**
Innvendige trapper av tre.
Utvendige trapper er støpt.
- 285 Verandaer og terrasser**
Utgang til uteplass på ca. 22,5 m² fra stue. Dekke av natursteins heller.
- 320 Varme, generelt**
Oljefyr med radiator, panelovner, peis og varmpumpe i boligen.
- 400 Elkraft, generelt**
Sikringskap i soverom. skeusikringer, trykksikringer og jordfeilbryter.
- 454 Varmekabler**
Gulv-varme på badet.

Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 70 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Frittstående enebolig med carport - Kråkenesveien 43, 5152 BØNES

	660 Piper, ildsteder og fyanlegg Peis i stue. Teglpipeline i boligen.
	900 Annet Utvendig bod på ca. 3,9 m ² .

Carport

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Carport	200 Bygning, generelt Carport oppført i stålør og aluminiumstakplater. Gruset dekke.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 165	
	Forsikring:	8 655	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		24 820

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	3 780 000
Carport	70 000
Sum normale byggekostnader:	3 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	550 000
Teknisk verdi bygninger:	3 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi:	1 200 000
---------------------------	------------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	4 500 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	4 050 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Tomt/hytte |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text"/> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
19	70				
Adresse				Postnr.	
KRÅKEMEREN 43				5152	
Sted				Kommune	
BONAS				BONAS	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?		
1936	1985	25			
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI					
Polise-/avtalnr.					
Hvis dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/>					
Avdødes navn					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
HJERTHOLM		HAGE	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
55 12 07 13			
Ny adresse		Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
HJERTHOLM		KARÅV	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
 JA NEI Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?
 JA NEI Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 JA NEI Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer **TIDLIGERE MUS - IKKE I DE SENERE ÅR**

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer **2 TAKSTEN SKIFTET / TAKRENNE TETTET**

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem **UTFØRT AV EIER**

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer **OPPGRADERING OG KONTROLL AV EL-ANLEGG**

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem **MONSEN AS / SONNICO AS**

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?
 JA NEI Kommentarer **UTKOBLING AV SLAMAVSKILLER I 2003 / NÅ OFFENTLIG**

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem **UTKOBLING AV SLAMAVSKILLER I 2003 / BRAYIDA**

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?
 JA NEI Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 JA NEI Kommentarer **HUSET ER FREDET**

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?
 JA NEI Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør
 JA NEI Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør
 JA NEI VET IKKE Kommentarer **HUSET ER FREDET**

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?
 Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne
 JA NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer: _____

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen [for eksempel vedlikeholdsbehov] som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer: _____

TILLEGGSKOMMENTARER
 (Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.
 Egenerklæringskjemaet er levert direkte til:
 Eiendomsmegler Takstmann

Dato: 26/8. 2010 Sted: Bergen

Selger [1] underskrift: X Helge Hjertholm Selger [2] underskrift: X Karen Hjertholm

<p>TIL KJØPER: For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10.</p>	<p>TIL SELGER: Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.</p>	<p>Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifte-forsikringstilbud.</p> <p>Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i <u>6 - seks måneder</u> fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.</p>
--	---	---

SETT KRYSS

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2010 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jfr pkt 1 i eierskiftetilvårene

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen dekker ikke våningshus, driftsbygninger eller lignende.

Dato: 26/8 - 2010 Sted: Bergen

Selger [1] underskrift: X Selger [2] underskrift: X Karen Hjertholm

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikrings-selskapet. Sist endret: Januar 2010

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma: FINNA SP. B. Eiendom Avdeling: NESTUN

Ansvarlig megler: Fredrik B. TOSDAL

Oppdragsnummer: 1-10-0242

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

LEVERES ELLER SEND FAKS TIL:

Eiendom 55 91 99 69

eiendom@fanasporebank.no

For eiendommen:

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Gnr.: _____ Bnr.: _____ Snr.: _____

Budets størrelse: _____

10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktens underskrift, resterende del av kjøpesummen og omkostninger (jfr. salgsoppgaven) betales innen overtagelsesdato.

Budet er gyldig til: (dato og klokkeslett)

Ønsket overtagelsesdato: _____

Eventuelle forbehold:

Finansiering:

Anslår egenkapital til kr.: _____

Låneinstitusjon: _____

Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Ønskes tilbud om finansiering fra Fana Sparebank

Ja Nei

Behandling/endring av budet

Til internt bruk for Fana Sparebank Eiendom

Nytt bud	Frist	Mottatt dato/kl	Selger informert	Selgers svar	Budgiver informert	Dato
Overnevnte bud						

Budgiver 1

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Personnr.: _____

Telefon: _____ Tlf. mobil: _____

e-mail: _____

Jeg er oppmerksom på at aksept av ovennevnte bud samt senere muntlig forhøyelse gjelder som foreløpig kontrakt inntil spesiell og mer detaljert kontrakt er utferdighet. Et bud kan forhøyes muntlig til kontortelefon eller ved personlig fremmøte. Eiendommen er besiktiget av undertegnede.

Underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgiver 2

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Personnr.: _____

Telefon: _____ Tlf. mobil: _____

e-mail: _____

Underskrift: _____

Sted/dato: _____

Følgende har fullmakt til å forhøye mitt bud:

Navn: _____

Telefon: _____ Tlf. mobil: _____

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund og er på høring hos Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som anbefales benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. 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 finansiering, 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke 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.
5. 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.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.





Fana Sparebank
Eiendom

www.fanasparebankeiendom.no

Nesttun 55 91 99 60 | Lagunen 55 61 95 10 | Sentrum 55 61 95 04
E eiendom@fanasporebank.no

