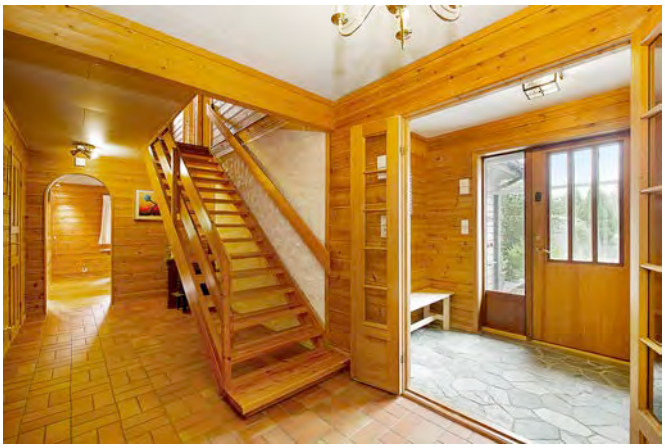
Flott enebolig i barnevennlige omgivelser.

Adresse: **Tømmeråsen 22** / Poststed: **5232 Paradis**

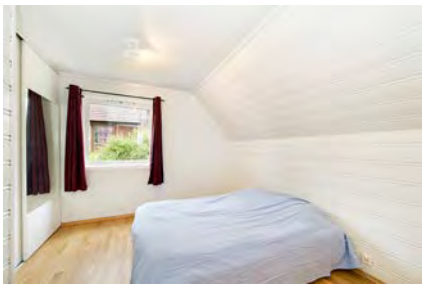
Verditakst: 5.000.000,-
Låneverdi: 4.750.000,-

BTA:	BRA:	P-rom:
147 m²	141 m²	141 m²



Flott enebolig i barnevennlige omgivelser.

Adresse: Tømmeråsen 22
Poststed: 5232 Paradis



Verditakst: 5.000.000,-
Låneverdi: 4.750.000,-
Ligningsverdi: 994.473,-

Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:
147 m²	141 m²	141 m²

Type eiendom
Enebolig
Gnr. 41, Bnr. 625

Tomt	**Eiet/festet**
1263 m²	Eiet

Byggeår
1985 – Carport bygget i 1997.

Eier(e)
Torstein Reigem og Kristin Hellberg
Tlf: 990 34 730
E-post: reigem@gmail.com

Innhold
1. etasje: Stue, bad, vaskerom, kjøkken, hall, vindfang, bod, kjølerom og matbod.
Loft: 3 soverom, bad og gang.
Garasje og 2 stk. utvendige boder.

Beskrivelse
Godt vedlikeholdt enebolig med arealeffektiv planløsning og smarte detaljer. Flislagt hall. Flott kjøkken. Innredning med hvite malte fronter. Godt med både skapplass og spiseplass. Stort og praktisk vaskerom med adkomst fra kjøkken. Egen utgang. Vaskerommet inneholder: skyllekar, varmtvannstank og har opplegg for vaskemaskin. Praktisk kjølerom med god plass. Romslig stue med peis og utgang til terrasse. To lekre flislagte bad. Begge med dusj. Alle gulv i 1.etg. har varmekabler. I 2.etg. finnes tre flotte soverom. Det er skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet. Det er garderobeskap i de to andre soverommene.

Adkomst
Fra Sentrum følg veien mot Paradis og videre mot Hop skole. Ta første avkjørsel til høyre etter skolen og følg veien til du ser boligen på venstre side av veien.

Beliggenhet
Solrik, rolig og flott beliggenhet i et veletablert og fredelig villastrøk på Hop/Paradis. Stille, barnevennlig og pent. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra hovedvei og uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til barnehage og skole. Nær alle servicetilbud på Nesttun og Lagunen. Kort vei til bybanen. Kort kjørevei til de store arbeidsplassene på Sandsli, Kokstad og Flesland. Ca. 12 minutter til bergen busstasjon.

Beskaffenhet
Eiet tomt på 1263 m². Eiendommen er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, stor plen og prydbusker. Stor treterrasse som er delvis overbygget. God gruset parkering på egen grunn, samt parkering i carport og garasje.

Oppvarming
Peis i stue og vedovn i gang. Ellers elektrisk. Varmekabler i alle gulv i 1.etg., og på bad i 2.etg.

Parkering
Parkering på egene eiendom. Garasje og carport.

Andre opplysninger
Privat til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Kabel-TV, bredbånd m.m..
Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 12.000,- (Anslått.)
Servitutter i grunn:
26.03.1952 302042 Bestemmelse om gjerde
23.06.1983 15680 Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Selges «som den er», jfr.Avhendingsl. § 3-9.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.

* * *

Flott enebolig i barnevennlige omgivelser.

Adresse: Tømmeråsen 22
Poststed: 5232 Paradis

* * *

Flott enebolig i barnevennlige omgivelser.

Adresse: Tømmeråsen 22
Poststed: 5232 Paradis

Skal du også selge bolig?
Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på 07768 / 0 PROVISJON
eller send e-post: salg@selgprivat.no

* * *

RAPPORTANSVARLIG:
RF Takst
Reidar Frydenbø
Kanalveien 50, 5068 BERGEN
Tlf: 92852666
E-post: r-fryd@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST
FAST EIENDOM

Adresse	**Tømmeråsen 22, 5232 PARADIS**
Matrikkelnr.	**Gnr. 41 Bnr. 625**
Kommune	**Bergen**
Hjemmelshaver(e)	**Ruth Giæver-Enger**
Dato for befaring	**11.07.2012**
Bruksareal:	**201 m^2**
Bruksareal primærdel (P-ROM):	**141 m^2**
Tomteareal:	**1 263 m^2**
Normal markedsverdi:	**kr 5 000 000**
Anbefalt låneverdi:	**kr 4 750 000**

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk http://takstverifisering.nito.no

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom

NITO Takst – tryggere bolighandel

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse		Gnr.	Bnr.	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Tømmeråsen 22		41	625			
Postnr.	**Poststed**	**Kommune**			**Område/bydel**	
5232	PARADIS	Bergen			Hop	
Rekvirent						
Olav Olsvik						
Hjemmelshaver(e)						
Ruth Giæver-Enger						
Tilstede/opplysninger gitt av					**Besiktigelsesdato**	
Olav Olsvik.					11.07.2012	

Premisser - Generelle opplysninger

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede styringsverktøy for arealutvikling. Arealdelen gir strategiske føringer for byens utvikling både på kort og lang sikt og omfatter arealbruken for hele kommunen. Kommuneplanens arealdel har som uttalt hovedmål å legge til rette for best mulig levekår for innbyggerne i Bergen. Planen beskriver hovedlinjer i utviklingen fremover mot 2017, med perspektiver til 2025.

Sammendrag

Eiendommen virker godt vedlikeholdt.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Hop er et boligstrøk i Fana i Bergen, like vest for bydelssenteret Nesttun, og ellers omgitt av Skjold i sør, Nordåsvannet i vest og Paradis i nord. Området består for det meste av tett villabebyggelse som inngår i tettstedet Bergen.

På Hop ligger Hop ungdomsskole, Edvard Griegs hjem Troldhaugen, og lyststedet Wernersholm i empirstil, hvor Bjørnstjerne Bjørnson skrev nasjonalsangen Ja vi elsker i 1859. På Hop ligger også tidligere Hop stasjon på Vossebanen, 8 km sør for Bergen stasjon. Hop utgjør en grunnkrets i Bergen kommune, som hadde 1 806 innbyggere 1. januar 2009 og et areal på 1,24 km², hvorav 0,04 km² er ferskvann.

Bybanen i Bergen har stoppested på Hop. Gangavstand.

Reguleringsmessige forhold

Det er ikke opplyst reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m^2)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesters navn
1 263	Eiet			

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Opparbeidet hageanlegg- godt med parkeringsplasser på egen grunn.
Tomten er opparbeidet med plen og beplantet med prydbusker.
Stor terrasse med utgang fra stuen, ca.10 m² er overbygget med plexitak.

Terrengforhold
Tomten er orientert mot sør.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Enebolig	1986	1997
B	Garasje	1986	
C	Carport	1997	
Likningsverdi (år)		**Kjøpsår** 1995	**Kjøpesum / Kostpris** kr. 1.100.000,-
Forsikringsselskap Tryg		**Polisenummer** 4140789	**Type forsikring** Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv
Bygget står på antatt faste masser. Betong/støpt plate på terreng.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader
Over grunn er bygget reist i bindingsverk/trekonstruksjon med utv. liggende trekledning.

Dører og vinduer
Det er montert 2 lags isolerglass i trekarmer som vinduer.

Takkonstruksjon med yttertak
Sperretak, tekket med betongtakstein.

Oppvarming
Oppvarming med åpen gruepeis i stuen og ovn for fast brensel i gangen, ellers el. varmekabler i hele 1. etasje.
Det er montert termostyring på varmekabler i gulvet.
Peisen i stuen er forblendet med dekorstein.

Bad og vaskerom
Det er bad i begge etasjene.
Begge baderommene er nyoppusset senere tid og fliselagt.
Innredet med hvitt moderne sanitærutstyr og dusjkrok.

Kjøkken
Hvitlakkert kjøkkeninnredning, godt med skaplass.
Spiseplass på kjøkkenet.
Tapetserte vegger.

Innvendige overflater
Det er eikeparkett på stue og kjøkkengulv i 1. etg. og på alle soverom/gang i 2. etasje. Her er også arrangert skyvedørsgarderobe i master bedroom.
I vindfang skifer. I gang klinkerfliser

VVS-installasjoner
Villavent med tilluft og avsug samt varmegjenvinning. Aggregat plassert på loft, og trinnløst regulert fra kjøkken.

Annet
I boden er det kjølerom (2,8 m3) med eget kjøleaggregat.

Generelt om andre bygg
Garasje og carport er bygget i tilknytning til huset.
Det er innlagt strøm i garasje, bod og car-port.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING
Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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.
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etg	100	95	95	0
2. etg	47	46	46	0
Sum bygning	**147**	**141**	**141**	**0**

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etg	Hall- trapp- stue- kjøkken- vaskerom- bad- kjølerom	
2. etg	Trapp- gang- bad- 3 soverom	kott i kneveggene

Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Garasje	30	30	0	30
Sum bygning	**30**	**30**	**0**	**30**

Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Garasje		Garasje med bodplass

Bygg C: Carport - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Carport	30	30	0	30
Sum bygning	**30**	**30**	**0**	**30**

Bygg C: Carport - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Carport		

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	207	201	141	60

Kommentarer til arealberegningen
Garasje og carport er bygget sammen med huset og er beregnet som BRA Sek. rom.

Kommentarer til planløsningen
Planløsningen i huset virker grei. Åpen furutrapp mellom etasjene.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:
Antatt kr. 25.000,- pr. år til deknig av komm. avgifter, forsikring og noe lettere vedlikehold.

Teknisk verdiberegning

Beregnede byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 650 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	15 %	kr 547 500
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 3 102 500
Beregnede byggekostnader, Bygg B			kr 215 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 32 250
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 182 750
Beregnede byggekostnader, Bygg C			kr 165 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	10 %	kr 16 500
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 148 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 3 433 750
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 1 550 000
Sum beregnet teknisk verdi			**= kr 4 984 000**

Markedsanalyse

Iflg. statens kartverk, GAB-registeret omsettes det boligeiendommer i dette området av Bergen kommune til priser mellom kr. 28/34.000,- pr. m² BRA.
Takstobjektet bør også ligge i dette prissjikt, kvalitet og beliggenhet tatt i betraktning med fratrekk for normal slitasje og elde.

Statistikken er beregnet på grunnlag av følgende opplysninger om de solgte boligene; boligtype, antall kvadratmeter boligareal, kommune og datoene for innmelding av salg og inngåelse av kontrakt mellom kjøper og selger.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes ! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:	**kr 5 000 000**
Anbefalt låneverdi:	**kr 4 750 000**

Underskrifter

Sted og dato **Takstingeniør**

Bergen 13. juli 2012.

Reidar Frydenbø MNITO Takst.

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt:

NITO Takst – tryggere bolighandel

NORGES TAKSERINGSFORBUND

PROTECTOR forsikring

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 også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport
- ☑ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter
- ☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):
- ☐ Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
- ☐ Tomt/hytte
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring.** Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
41	625			

Adresse: Tømmeråsen 22

Postnr.: 5232

Sted: Paradis

Kommune: Bergen

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
1986	2012	2 år	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring): Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☒ JA ☐ NEI

Polise-/avtalenr.: 82191993

Ved dødsbo, kryss her: ☐ Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.**

Avdødes navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Reigem	Torstein

Tlf. privat	Mobil	E-post
99034730	99034730	reigem@gmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Krokåsvegen 66	5308	Kleppestø

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Hellberg	Kristin

Tlf. privat	Mobil	E-post
48038199	48038199	kristinrhellberg@gmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Krokåsvegen 66	5308	Kleppestø

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

PROTECTOR forsikring

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 bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☑ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: Murmester Djønne/Knut Knutsen AS

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer Nye bad begge etasjer

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ JA ☑ NEI Hvis faglært, hvem:

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☐ NEI Kommentarer Noe råte på vinduer som ble byttet i 2014.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☑ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: KMS Bygg AS

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☑ JA ☐ NEI Kommentarer Byttet alle vinduer og terrassedør i sør. Ett vindu i nord. 2014.

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☑ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: Knut Knutsen AS/A,Sletten AS FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING? JA ☐ NEI ☐

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ JA ☑ NEI Hvis faglært, hvem:

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer Bygges i Hopsmyren Sør 2, Troldhaugvegen. Ikke synlig fra eiendom.

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

☑ JA ☐ NEI Kommentarer Tømmeråsen 24 har veirett på eiendom (felles adkomst)

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

12.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

14 Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

☑ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer Carport er av nyere dato.

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Et lite skråvindu i andre etasje er punktert.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.

☐ **Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.

■ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

→ ☒ **Nei, jeg tegner ikke** eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato: 05.08.2014

Sted: Bergen

Selger (1) underskrift

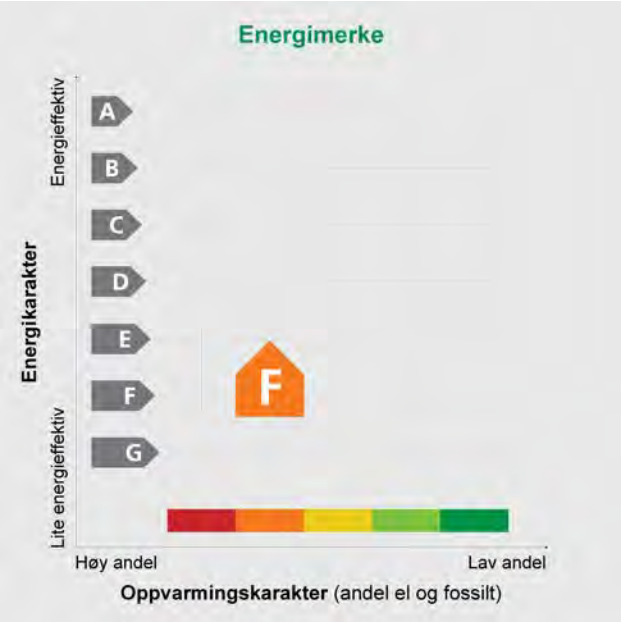
Selger (2) underskrift: Kristin Raknes Hellberg

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

ENERGIATTEST

Adresse	Tømmeråsen 22
Postnr	5232
Sted	PARADIS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	625
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	9432132
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-470063
Dato	05.08.2014



Eier	Kristin Hellberg
Innmeldt av	Kristin Hellberg

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tømmeråsen 22
Postnr/Sted: 5232 PARADIS
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.08.2014 14:29:17
Energimerkenummer: A2014-470063
Ansvarlig for energiattesten: Kristin Hellberg
Energimerking er utført av: Kristin Hellberg

Gnr: 41
Bnr: 625
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 9432132

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Navn: Selgprivat.no
Saksbehandler: SALG@SELGPRIVAT.NO

Utskrift fra Grunnboken

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 625 i 1201 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Utskriftsdato	07.08.2014
Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Registrert til og med	05.08.2014

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

03.12.2012 1026791

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 4 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
HELLBERG KRISTIN RAKNES
FØDT: 02.01.1983 IDEELL: 1 / 2
REIGEM TORSTEIN SOLSTRAND
FØDT: 16.04.1985 IDEELL: 1 / 2

PENGEHEFTELSER

03.12.2012 1026810

PANTEDOKUMENT
Beløp: 4 500 000 NOK
Panthaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

26.03.1952 302042

BESTEMMELSE OM GJERDE

23.06.1983 15680

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

26.03.1952 302042

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1201 / 41 / 358 / /

BUDSKJEMA
For eiendommen

Adresse:
Gnr. Bnr. Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr .....
Beløp med bokstaver kr ..... + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den :..... kl. .....

Eventuelle forbehold:
.....
.....

Ønsket overtagelsesdato : .....

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift :	kr 50.000,-
Låneinstitusjon:	kr .....
Referanse & tlf:	kr .....
	kr .....
Egenkapital:	kr .....
	Totalt: kr .....

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:
☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

BUDGIVER:
Etternavn (bruk blokkbokstaver): ..... Fornavn, mellomnavn : .....

Tlf : ..... Epost: .....

Nåværende adresse: ..... Postnummer:..... Sted: .....

Sted og dato: ..... Sign: .....

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign:.....

* * *

www.selgprivat.no, Postboks 66 1109 Oslo, Tlf: 07768, salg@selgprivat.no