



Nesttun

Odins vei 31 A, 5221 NESTTUN



Prisant.: kr 2 800 000 + omk.

Primærrom: 94 m²

Eiendomstype: Halvpart av
tomannsbolig



Innhold

- 04 Kort om eiendommen
- 06 Informasjon om eiendommen
- 10 Andre opplysninger
- 27 Plantegning
- 31 Vedlegg
- 57 Nabolaget
- 62 Vedlegg
- 63 Budskjema
- 65 Les før du gir bud





Kort om eiendommen

Halvpart av tomannsbolig med oppussingsbehov. Stor hage med plen og gode solforhold.

Adresse	Odins vei 31 A, 5221 Nesttun	
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 256
Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 256
Bra/P-rom	ca. 102/94 m ²	
Ant. sov.	3	
Tomteareal	ca. 601 m ²	
Boligtype	Halvpart av tomannsbolig	
Byggeår	1958	

For mer informasjon om eiendommen se side 6







Informasjon om eiendommen

ADRESSE

Odins vei 31 A, 5221 Nesttun

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 42, bnr. 532 i Bergen kommune

PRIS

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 256
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 256
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydningen	kr	2 880 456

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525
 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 525
 4. Attestgebyr for hvert pantedokument kr 206
 5. HELP forsikring kr 9 200 - valgfritt
- Sum omkostninger kr 71 256 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Attestgebyr kan variere mellom kr 172 og kr 250 avhengig av bestillingsform. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

ANDRE FASTE KOSTNADER

Det betales kr 10 892,- årlig i festeavgift.
Det opplyses fra tomteier at tomten kan innløses for 30x årlig festeavgift.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10717 pr. år 2016
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

AREAL

BRA/P-rom: ca. 102 m²/94 m²
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eier

BOLIGTYPE

Halvpart av tomannsbolig

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Gaten er kommunal vei.

TOMT

Tomteareal er ca. 601 m² på festet tomt.
Tomten er opparbeidet med med bed, plen og beplantning.
Adkomst via trapper og gangvei.

Grunneier er:

LISA NESTTUN ZURHAAR

IDEELL: 1/4

METTE ZURHAAR

IDEELL: 1/4

WILLEM FREDRICH ZURHAAR

IDEELL: 1/4

PHILIP RICHARD DORN

IDEELL: 1/4

Årlig festeavgift er kr: 10 892,-. Festetiden er oppgitt til 99 år med løpetid fra 11/6-1956. Du kan få kopi av festekontrakten ved å henvende deg til megler. Etter dagens tomtefestelov er det ingen plikt til å innløse tomten, det vil si å betale for å avvikle festeforholdet.

Det opplyses fra tomteier at tomten kan innløses for 30x årlig festeavgift.

BYGGEÅR

Ca. 1958

INNHold

Boligen ligger på et høydedrag med få minutters gange til bybanestopp og Nesttun sentrum. Område er meget barnevennlig og boligen ligger i en gate uten gjennomgangstrafikk.

Boligen er en halvpant av tomannsbolig og har fin hage rundt huset. Boligen går over 2 plan og har tilsammen 3 soverom.

STANDARD

Tilkomst fra veien via trapper og gangvei.

Underetasje

Entré/trappegang

Skifer på gulvet, panel på vegger og malte plater i taket.

Laminat i strappetrinn. Høyt under taket i trappehuset.

Soverom 1

Tregulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Integrert garderobeskap.

Soverom 2

Tregulv, malt strie på vegger og malte plater i taket.

Utgang via doble dører. Integrerte garderobeskap.

Innvendig bod

Tregulv, malte plater på vegger og i taket.

Bad/wc

Fliser på gulvet, våtromsbelegg på veggene og malte plater i taket. Badekar m/dusjgarnityr. Servant med underskap.

Vaskerom

Mur på gulv, malt mur/malte plater på vegger og malte plater i taket.

1.etasje

Gang/trappehus

Belegg på gulvet, malte strie på vegger og malte plater i taket.

Soverom

Laminat på gulvet, malt strie på vegger og malte plater i taket.

Bod

Tregulv, malte plater på vegger og i taket.

Kjøkken

Belegg på gulvet, strie på veggene og malte plater i taket.

Kjøkken med profilerte eikefronter og laminat benkeplate.

Plass til spisebord. Integrerte høyskap.

Stue

Tepper på gulvet, malt strie på vegger og trepanel i taket. God plass til spisebord og sofagruppe. Peisinnsetts.

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.



Informasjon om eiendommen

BELIGGENHET

Fin og sentral beliggenhet på et høydedrag i et populært boligområde på Nesttun. Boligen ligger barnevennlig til i en gate uten gjennomgangstrafikk. Ca 5 min gangavstand til bybane, busstopp, barneskole, barnehage, matbutikk og idrettsanlegg med fotballbane, svømmehall, idrettshall og skøytebane. Området er tilbaketrukket fra vei og er et rolig boligområde mellom Nesttun sentrum og Skjold. Kort vei til Nesttun sentrum og kort kjøretid til Lagunen Storsenter. Ca 10 min. kjøring til store arbeidsplasser på blant annet Sandsli, Kokstad og Flesland. Ca. 15 min kjøring til Bergen sentrum.

ADKOMST

Fra Nesttun sentrum følger man veien mot Skjoldskiftet. Hold høyre gjennom rundkjøringen og følg veien mot Rådal. Ta inn til høyre i Odins vei, før Rema 1000. Følg veien ca 300 meter. Boligen ligger til venstre på oppsiden av veien. Følg ellers Eiendomsmegler1-skilt på oppsatt visningstidspunkt.

BYGGEMÅTE

Betongfundamenter på antatt faste masser. Bærevegg i betongkonstruksjon. Støpte gulv mot grunn i bakre del, blindkjeller i framre del. Yttervegger; underetasje; betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Innvendig dels utført og platet. Yttervegger; 2x4 bindingsverk, utvendig antatt asfaltplater, utlekting. Kledd med liggende enkelfalset trekledning, dels noe stående. Innvendig platet. Antatt isolert med glassvatt. Sammenbygget takkonstruksjon: Tresperr, sutak. Tekket med betongpanner.

Se rapport utført av takstmann Arthur Sundt 27.06.2017 for videre teknisk beskrivelse av eiendommen.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når man kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og man må ikke tro den er som en «ny» bolig.

Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene til denne. Vi anbefaler at du tar en grundig gjennomgang av hele eiendommen/boligen, gjerne sammen

med en bygningskyndig, før du bestemmer deg for å legge inn bud. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Kjøper må ha som utgangspunkt at slitasje og elde er normalt og forventbart. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.

Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik strengt, det vil si at noen negative overraskelser må aksepteres.

Dersom kjøper oppdager forhold han mener er vesentlige og som dermed kan være en mangel etter avhendingsloven, stiller loven krav om at kjøper reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor eierskifteforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at reklamasjon fremmes umiddelbart etter at man oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, Protector Forsikring, HELP forsikring om det er tegnet eierskifte-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener er en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest av 10.04.1958. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

OPPVARMING

Peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen kan leies ut

REGULERING

Eiendommen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til boligområde.

Kommune(del)plan(er)
60910000 BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 -
2021 200817958
24.04.2013 100,0 %

15700000 FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN
VEST 200002919
15.01.2001 100,0 %

Arealformål i henhold til kommunedelplan
15700000 110 - Boligområde Nåværende
100,0 %

Arealformål i henhold til kommuneplanen
60910000 1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og
retningslinjer Nåværende
100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
Arealplaner i avstand nærmere enn 100 meter fra
eiendommens yttergrense.

5110000 30 FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476,
NESTTUN - 3
21.02.1980

5110100 30 FANA. GNR 42 BNR 780 OG 476, NESTTUN,
ENDRING OG
UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN- 3
21.09.1981

60650000 30 FANA. GNR 42 BNR 819 OG 844,
NESTTUNBREKKA 95 OG 97 200811853 3
31.05.2010

8790100 35 FANA. GNR 42 BNR 270 M.FL., ODINS VEG,
NESTTUN PARKOG
IDRETTSOMRÅDE
200602101 3
20.06.2011

16010000 30 FANA. GNR 42 BNR 549 OG DEL AV BNR 476,
ODINS VEG,
SYKEHJEM 199707794 3
20.09.1999

Forklaring status:
3 - Endelig vedtatt arealplan

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen ligger med adkomst fra kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private
stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private
ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private
fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk
vedlikeholdsplikt.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 707 993 for 2015.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
Verdien gjelder som primærbolig.



Andre opplysninger

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

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

EIER

Bjarne Bjøru

HEFTELSE OG SERVITUTTER

Heftelser i eiendomsrett:

- 1956/304405-5/106 28.09.1956 FESTEKONTRAKT - VILKÅR.
Festetid: 99 år. ÅRLIG AVGIFT NOK 250
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN. BEST. OM
OVERDRAGELSE
- 1957/305954-1/106 06.11.1957 BESTEMMELSE OM VEG
- 1969/307348-1/106 15.10.1969 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE. RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 42 BNR:
474. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til
Bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bygningsrådet
- 1976/308937-1/106 20.04.1976 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 42 BNR: 488
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til
Bygningsloven. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Bygningsrådet
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av
kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:

- Vedr bad: gulvfliser sprukket, råde i vegg mot vaskerom.
- Vedr kjeller: fukt i vegg mellom vaskerom og bad.
- Rør fra dagtank til parafinbrenner tett. Parafinbrenner har ikke vært benyttet siste 5 år.

- Opprinnelig byggetegninger fraviker fra dagens plantegning. I 2.etg var det tidligere en altan som nå er gjort om til en del av stuen.

Vederlaget betales av selger, og er avtalt til 1,5 % av kjøpesummen, minimum kr 45.000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføringspakke, tilrettelegging totalt kr 32 800,-. Dersom handelen ikke kommer i stand, er det avtalt salgsgaranti.

BOLIGSALGSRAPPORT/TAKST

Taksten er avholdt den 26.07.2017 av takstmann Arthur Sundt.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA,

som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse, Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper



Andre opplysninger

eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Eiendommen selges etter prinsippet ytelse mot ytelse, d.v.s. ingen forskuddsbetaling.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Knut Harald Olsen
Avdelingsleder / Megler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)



















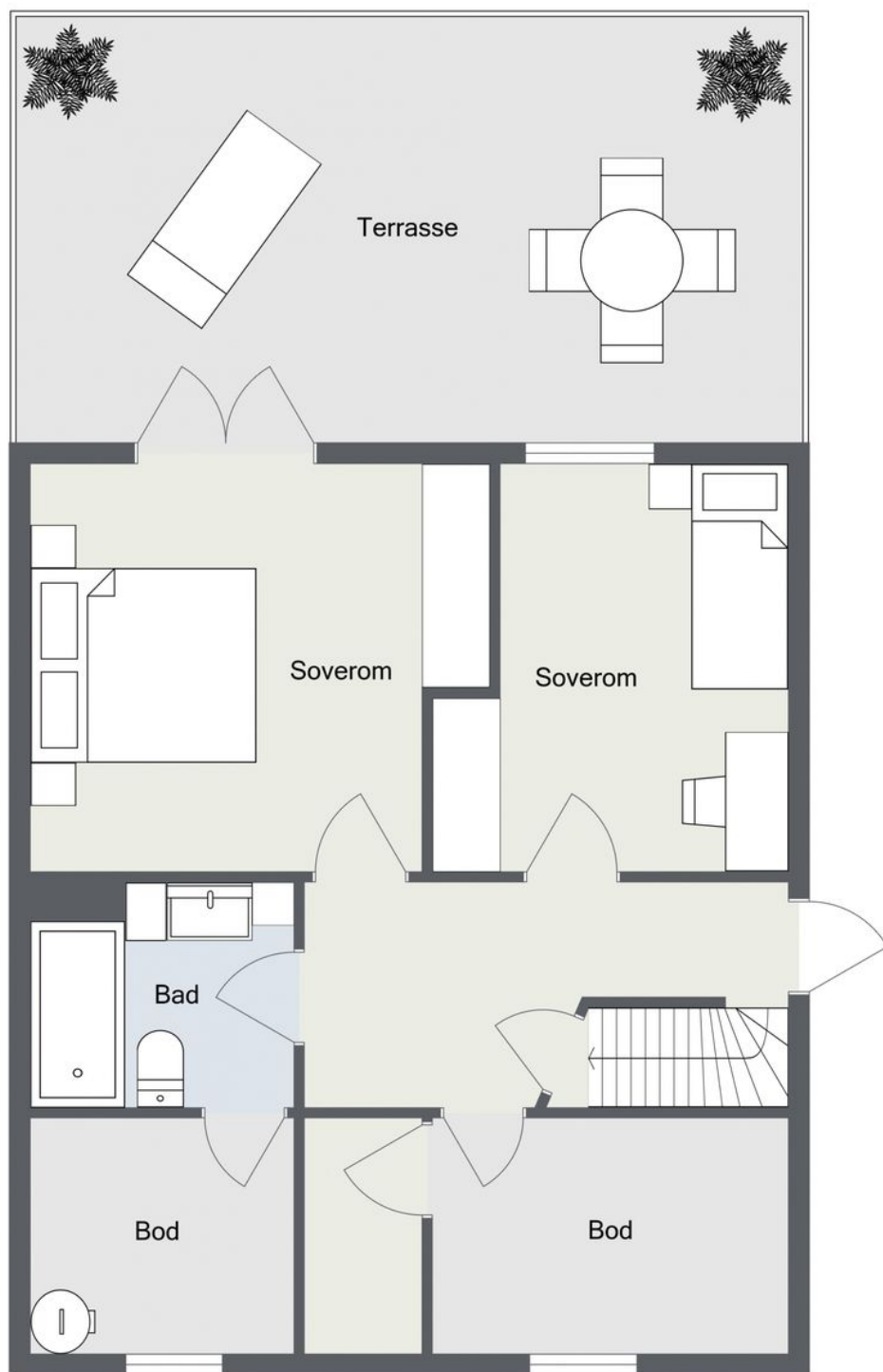




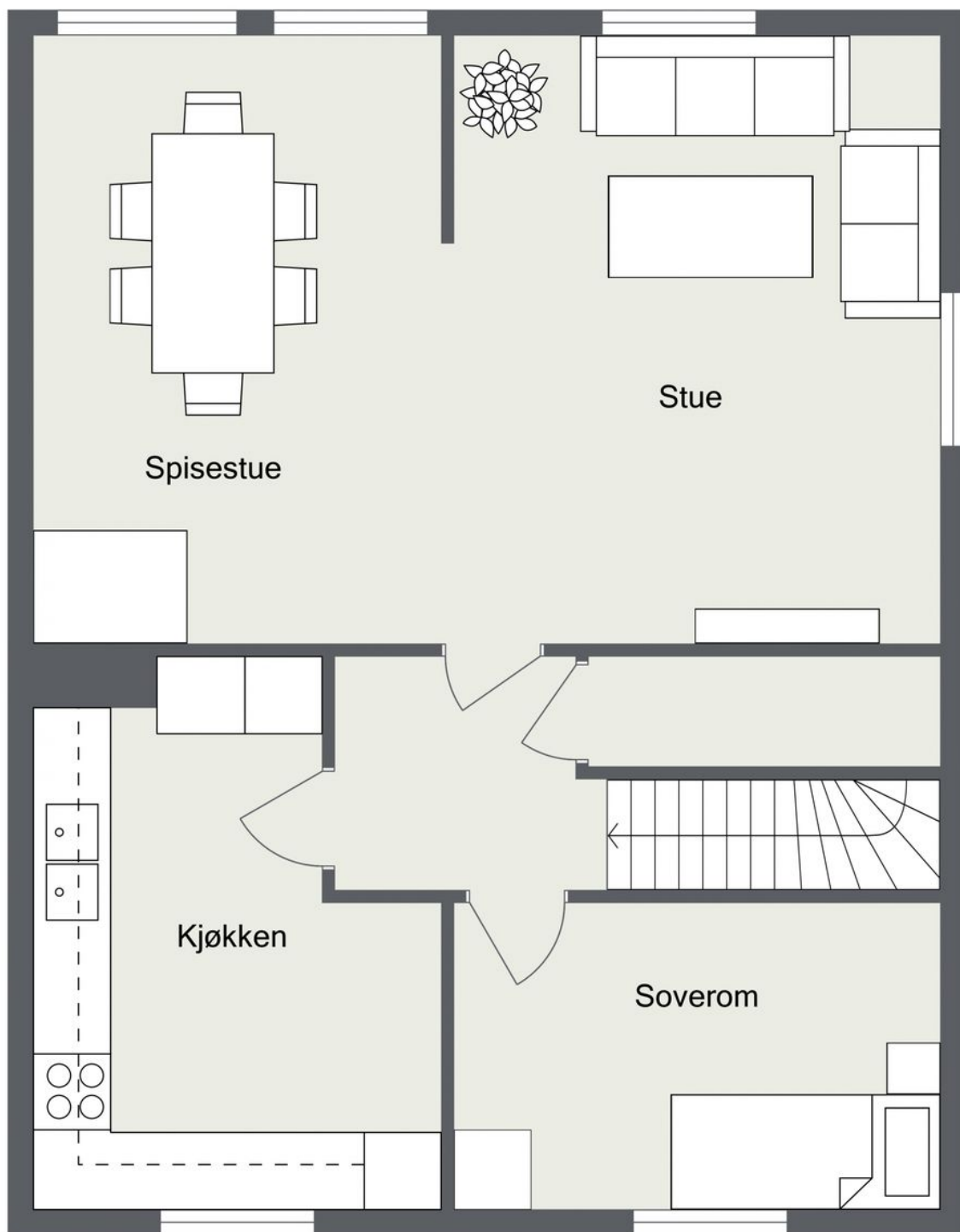








1 etg



2 etg



1 etg



2 etg

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

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig | ☐ Tomt |
| ☐ Hytte/Fritidsbolig | ☒ Rækkehus |
| ☐ To/Fiermannsbolig | ☐ Selveierleilighet |
| ☐ Andelsleilighet | ☐ Boliger som ikke er as is |
| ☐ Annen bolig | |

Det er krav til Boligsalgsrapport ved salg av dødsbo, i de tilfeller hvor selger/fulmektig ikke kjenner til eiendommen, kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag, og i tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen siste året, dette gjelder kun eiendommer med eget gnr./bnr. (også rækkehus/tomannsbolig), fritliggende boligeiendom med gnr og fritidsboliger/hytter. Dersom Boligsalgsrapport 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. / Aksjer.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
42	532	0		
Adresse				Postnr.
Odins vei 31 A				5221
Sted				Kommune
NESTTUN				BERGEN
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rækkehus og tomannsbolig), fritliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.)
1958	1993	42	Nei	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Frende				
Er villa-/husforsikringen utvidet med soppråtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fulmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NEI! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rækkehus/tomannsbolig), fritliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Bjørø		Bjarne	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
	90 53 23 46	bjarne@bjorø.com	
Ny adresse		Postnr.	Sted
Giljevegen 310		5430	BREMNES

SELGER (2)

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

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

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

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

Redegjør for dette

Gulvfliser sprukket, råte i vegg mot vaskerom.

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja - kun av faglærte ☐ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ☒ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad
☐ Nei

1.2. Firmanavn

1.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Vifte og avtrekk montert på vaskerom/bad av huseier.

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

Alle tilsyn uten mangler.

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Fukt i vegg mellom vaskerom og bad.

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja - kun av faglærte ☐ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ☐ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad
☒ Nei

3.2. Firmanavn

3.3. Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, 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 eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Lyder av mus/rotter for to år siden, feller ble satt ut, og problemet forsvant.

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Sutak dårlig over/ved kjøkkenavtrekk. Dette ble utbedret, og lekter, taksten ble skiftet på hele huset ca. 1990

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja - kun av faglærte ☐ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ☒ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad
☐ Nei

6.2. Firmanavn

6.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Levegg med dør montert på vestsida av terrasse av huseier.

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Rør fra dagtank til parafinbrenner tett. Parafinbrenner har ikke vært benyttet siste 5 år.

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☒ Ja - kun av faglærte ☐ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ☐ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad
☐ Nei

7.2. Firmanavn

Dalhaug

7.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Skiftet inntakskabel og inntakssikringer på slutten av 80-tallet.

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Sluk under badekar går av og til tett, og må renses.

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja - kun av faglærte ☐ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ☒ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad
☐ Nei

8.2. Firmanavn

8.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Rensing av avløp fra badekar.

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

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

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

12.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Redegjør for dette

Opprinnelig altan i 1.etg bygget inn i stue.

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

Kommentarer

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Boligsalgsrapport utarbeidet nå.

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Sydvendt, ideell beliggenhet med tanke på barnehage, skole, butikk, bybane og politi.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

92160072

Firma

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Avdeling

EiendomsMegler 1 Fana

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Knut Harald Olsen

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 punkt 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 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

☒ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring,** og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2016 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☒ **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 jeg, på bolig med eget gnr. og bnr., får rabatt i premien ved å fremskaffe BSR. Dersom BSR ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☐ **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.

Signert med



Signert av: Bjørn, Bjarne 30.06 2017 10:49

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2016



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

Gnr 42: Bnr 532
1201 BERGEN KOMMUNE
Tomannsbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Byggmester Arthur Sundt
Telefon: 905 88 025
E-post: arthur@estimavest.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00
Organisasjonsnr: 918 717 129



Dato befaring: 27.06.2017
Utskriftsdato: 30.06.2017
Oppdrag nr: 20623



Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
 - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
 - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
 - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
 - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
 - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktdiktorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1957/58, i hht gjeldende regelverk, som er Byggeforskrifter av 1949. Lov om bygningsvesenet av 1924. Dette er referansenivået for bygningen.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger fra 1950 tallet, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Det er generelt behov for rehabilitering.

SØREIDGREND, 30.06.2017

Byggmester Arthur Sundt
Telefon: 905 88 025

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
 Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
 Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
 Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
 Telefon: 55 12 02 00



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bjarne Bjøru
Takstmann:	Arthur Sundt
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.06.2017. - Arthur Sundt. Takstmann. Tlf. 905 88 025

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Beliggenhet:	Sentral beliggenhet i attraktivt, rolig boligområde. 1 km til Bybane stopp i Fanavegen. 2 km til Nesttun og Lagunen. 10 km til Bergen sentrum.
Bebyggelsen:	Vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 1957/58. Vestre del. Arealer er fordelt over underetasje og hovedplan.
Standard:	Enkel, eldre standard. Det er behov for rehabilitering.
Om tomten:	Opparbeidet hage: Bed, plen, beplantning. Adkomst via trapper/gangvei. (Via naboeiendom, bnr 474, antatt tinglyst gangrett).
Regulering:	Uregulert.
Kommuneplan:	FANA. KDP NY-PARADIS. HOP. NESTTUN. NESTTUN VEST og BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021.
Adkomstvei:	Kommunal vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vann via felles privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløpsnett via felles privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Andre forhold:	Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingsloven" av 3.juli 1992, nr 93. Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette.
Parkering	Ingen parkering på eiendommen. Parkering langs Kommunal vei i området.
Kommunale avgifter/ Eiend. skatt	Kr 10 717,-.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 42 Bnr: 532
Eiet/festet:	Festet
Areal:	601,3 m² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	PHILIP RICHARD DORN, LISA NESTTUN ZURHAAR, METTE ZURHAAR, WILLEM FREDRICH ZURHAAR. Fester er Bjarne Bjøru
Adresse:	Odins veg 31 A

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Planstatus			Innhentet		
Egenerklæring			Fremvist		
Kommunale avgifter/ Eiend. skatt			Fremvist		
Status vai, vann, avløp			Fremvist		
Ferdigattest	10.04.1957		Fremvist		

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
 Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
 Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
 Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
 Telefon: 55 12 02 00



Tegninger	31.05.1955		Fremvist		
Megler					
Norges Eiendommer			Innhentet		

Andre forhold

Skattetakst: Kr. 1 415 000 År: 2017

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår:	1958 Kilde: I hht Norges Eiendommer
Ombygging:	Opprinnelige tegninger viser inn-trekt altan på ca 3,5 m², øvre plan: Denne er integrert i stuen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	55	48	42	6	Utgang fra hovedsoverom til terrasse i front. Mindre kott under trapp.
1. etasje	59	54	52	2	
Sum bygning:	114	102	94	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, bta er ca.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang/gang/trapperom, 2 soverom, bad, vaskerom	Bod
1. etasje	Gang/trapperom, kjøkken, stue, soverom	Bod



Konstruksjoner

Tomannsbolig

Bygning generelt - Tomannsbolig		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen. Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygget ble oppført i 1957/58 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen skadedyr ble observert på befaring. Ikke sikret mot mus/rotter.	TG: 2
Grunn og fundamenter - Tomannsbolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Betongfund. på antatt faste masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert noe synlige alvorlige setninger, feil og mangler ved befaring. TG 2, grunnet alder.	TG: 2
Støttekonstruksjoner		
Beskrivelse:	U. Etg.: Bærevegg i betongkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Støpte gulv mot grunn i bakre del. I hht tegning er det blindkjeller i framre del: Ingen luke ble avdekket, så blindkjeller er ikke besiktiget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Radonmåling anbefales for alle boliger uten radonsperre. Krav til Radonsperre i gulv mot grunn kom i juli 2010. Antatt ingen diff sperre i grunnen.	TG: 2
Drenering - Tomannsbolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Generelt: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect), forbehold vedr. dette. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
 Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
 Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
 Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
 Telefon: 55 12 02 00



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	2x4" bindingsverk, utv. Antatt asfaltplater, utlekting. Kledd med liggende enkeltfalsset trekledning, dels noe stående. Innvendig platet. Antatt isolert med glassvatt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er dårlig/lite lufting for kledning, utført ihht. byggeskikk. Råteskader i deler av kledning, TG3. Utvendig avskallende maling, malingssliitt. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Underetasje: betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Innvendig dels utført og platet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avskallende maling m.m. Det er behov for vedlikehold. Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet (Innvendig utført/isolert/platet) og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og har kortere levetid.	TG: 2

Vinduer og dører - Tomannsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Varierende alder. (1978/88) Vindu med enkelt glass i bod og på vaskerom, fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjennning, vedlikehold m.m. 2 punkterte stuevinduer. Endel fukt/kondensmerker på karmer. Noe råte i vinduskarmer må påregnes. (TG 3)	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Finert teak ytterdør med enkle glass: TG 2. 2 fløyet terrassedør med koblet glass i trekarmer: TG 3.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Innvendige dører

Beskrivelse:	Finerte slette lettdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



Takkonstruksjon - Tomannsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sammenbygget saltakskonstruksjon: Tresperr, sutak. Takoverbygget ytterdør, tekket med shingel: TG 3.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bod på hovedplan: Luke til loft: Åpen luke som bør sikres slik at ikke isolasjons-støv m.m kommer inn i boligen. TG: 2

Taktekking - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tekket med betongpanner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betongstein har levetid på 30-60 år. Alminnelig slitasje, samt noe groe. Tekking fra ca 1990. TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp i plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitte renner/nedløp. Nedløpsrør skal føres vekk fra grunnmur for å hindre fukt- og vannskade. Det må påregnes at det kan lekke fra renneskjøter. (Til info.: Takrenner rengjøres minst en gang årlig for å hindre tetting av drenering, nedløpsrør og at vann renner over takrenner og inn i gesims, yttervegg m.m). TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Tretrapp. Belegg i trinn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp med alminnelig brukslitasje. Her er ikke barnesikring. Åpninger mellom spiler er mer en krav på 10 cm. Her er ikke håndlist på vegg. Trappene er ikke iht. dagens krav. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sørvendt terrasse på 22 m². Terrassebord på gulv. Rekkverk i tre.

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig slitasje. Skjevheter.	TG: 2
---------------------------------------	-------------------------------------	-----------

Piper og ildsteder - Tomannsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i tegl. Feieluke på bad og på kaldt krypeloft. Stue: Kombinert stålpeis: Åpent ildsted. Oljekamin. (Dagtank i kjøkkenskap) Oljedel ikke brukt på ca 5 år. Rør fra dagtankt til brenner er tett. Det gjøres oppmerksom på at fom 2020 er bruk av oljefyr forbudt. De fleste anlegg kan ombygges til miljøvennlig løsning. Enova har tilskuddsordning for de som bytter ut oljefyren med en fornybar og miljøvennlig energikilde. (Eksempel: Væske til vann varmepumpe).	
		
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av alder anbefales det å få skorsteinen kontrollert av feiervesenet.	TG: 2 

Etasjeskillere - Tomannsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Trebjelkelag.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må påregnes noe mindre svanke/skeivheter i etasjeskillere.	TG: 2

Bad - Tomannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser. Sluk av støpejern, fra byggeår.
	

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
 Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
 Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
 Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
 Telefon: 55 12 02 00



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad er modent for rehabilitering. Sprekker, riss m.m.	TG: 3
---------------------------------------	--	-----------

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Plater, belegg m.m.
--------------	---------------------



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad er modent for rehabilitering. Fuktmerker. Råte må påregnes.	TG: 3
---------------------------------------	---	-----------

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Servant, skap, speil. Wc. Badekar med dusjplass. Nettoareal er 3,8 m².
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad er modent for rehabilitering.	TG: 3
---------------------------------------	-----------------------------------	-----------

Vaskerom - Tomannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Stoppekran. 116 liters v.v-bereder fra 2000. Opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk fra byggeår.
--------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje.	TG: 2
---------------------------------------	----------------	-----------

Kjøkken - Tomannsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Innredning med finerte fronter. Respatex bekeplate. Vask. Fliser på vegg over benk. Ventilator. Integrert oppvaskmaskin.
--------------	---



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje	TG: 2
---------------------------------------	--------------------------	-----------

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



Innvendige overflater - Tomannsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	U. etg.: Skiferfliser i vf/gang. Støpt gulv i bod og vaskerom. Tregulv på soverom. Bad: Se eget pkt. 1. etg.: Laminat i gang og på soverom: TG 1. Furugulv i bod. Vinylbelegg på kjøkken. Teppe i stue: TG 3.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	U. etg.: Malt strie, tapet, panel, puss. 1. etg.: Malt strie, tapet, brystningspanel, gips.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater generelt har behov for fornyelse. Dels TG 3. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt strie, malte flater, himlingsplater, gips.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje, elde. TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Tomannsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannforsyningsrør av hovedsakelig kobber. Avløpsledninger av støpejern, dels plast. Sluker av støpejern. VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -Kobberrør: 25-50 år -Plastrør: 25-50 år -Avløpsledning av plast: 50 år -Avløpsledning av støpejern: 30-50 år -Sluk av støpejern: 30-60 år -Tøppebatterier: 10-25 år -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år -Varmtvannsbereder: 15-25 år Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold. Ved en enkel funksjons test på stedet fungerte vanntrykk og kraner greit. VVS er modent for utskifting. TG: 3

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 532
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Odins veg 31 A, 5221 NESTTUN

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00



Brannslukking, generelt		
Beskrivelse:	Pulverapparat, røykvarsler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig ventilert. Vaskerom: Ettermontert el vifte som også er tilkn. bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt dårlig, dels mangelfullt ventilert.	TG: 2

Elektriske anlegg - Tomannsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Luftspenninntak. Inntakssikring på krypelagt. 40A hovedbryter. Skrusikringer: 5 kurser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget har dårlig kapasitet og er modent for utskifting.	

Belysningsutstyr		
Beskrivelse:	Div taklamper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

Diverse utstyr - Tomannsbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler		
Beskrivelse:	Garderobeskap på soverom. (Skap fra byggeår).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Annet - Tomannsbolig

Annet		
Beskrivelse:	Utvendig vannkran: Ikke frostsikker. Fungerte ikke på befaring. 2 markiser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

ODINS VEI 31 A, NESTTUN GNR. 42, BNR. 532 I BERGEN KOMMUNE.
FESTER: BJARNE BJØRU

1. Nåværende festeavgift kr 10892/år, periode (fra – til dato) 1/12-2015-
2. Forfall festeavgift (dato) 1/12 ~~etter~~sk./forsk. (stryk det som ikke passer)
3. Festeavgift innbetales til kontonummer 3411.11.63075
4. Kan festeavgiften reguleres? Ja ☒ nei ☐
Hvis ja - reguleres hvert undergitt off. prisregulering år, neste gang i _____ (årstall)
5. Foreligger det restanser på festeavgiften pr. dags dato? ja ☐ nei ☒
Hvis ja - spesifiser beløp og periode _____
6. Er det inngått avtaler utover festekontrakten datert den <*> tinglyst den <*>
Ja ☐ nei ☒
Hvis ja, vennligst legg ved kopi av avtalens innhold.
7. Kan tomten pr. i dag innløses og evt. til hvilken sum? Ja ☒ kr 30 x årlig festeavgift nei ☐
8. Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt? Ja ☐ nei ☒
9. Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne? ja ☐ nei ☒

Sted: Nesttun Dato 2017-2017

M. v. L. Børhaug
Underskrift bortfester



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 FANA
NESTTUNVEIEN 111 POSTBOKS 206 NESTTUN
5853 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Stavang Gudim 92160072
Vår referanse: 1212834/4707738
Bestilling: C2 2017-06-27 66

Dato
27.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
308937	20.4.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

308737

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201 BERGEN	42	532	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erkløring.

Dagb. nr.
68737 - 20.4.76
Bergen byskriverembete

Underskrevne eier av gr. nr. 42 br. nr. 532 gir herved eier av gr. nr. 42 br. nr. 488 rett til å føre opp tilbygg inntil 0,5 meter fra felles grense, overensstemmende med byggeskjema datert og forpliktes for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen at all fremtidig bebyggelse på eiendommen skal holdes i en slik avstand fra det nå anmeldte bygg, som til en hver tid er bestemt i bygningsloven.

Denne erkløring kan firløyses på gr. nr. 42 br. nr. 532 og kan ikke avleses uten samtykke fra Bergen bygningsråd.

Sta. Cruz de Tenorife 5.4.76
BJARNE BJØRØ (s)

Rett kopi bekreftes



EIENDOMSMEGLER 1 FANA
NESTTUNVEIEN 111 POSTBOKS 206 NESTTUN
5853 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Stavang Gudim 92160072
Vår referanse: 1212833/4707733
Bestilling: C2 2017-06-27 65

Dato
27.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
307348	15.10.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201 BERGEN	42	532	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av g.nr. 42 b.nr. 532
gir herved eier av g.nr. 42 b.nr. 474 rett til f føre
opp tilbygg til våningshus inntil 3 meter fra felles
grense, overensstemmende med byggemelding datert 8. juli 1969
og forplikter for seg og eventuelle senere eiere av eien-
dommen at all framtidig bebyggelse på eiendommen skal
holdes i en slik avstand fra det nå anmeldte bygg, som til
enhver tid er bestemt i bygningsloven.

Denne erklæring kan tinglyses på g.nr. 42
b.nr. 532 og kan ikke avleses uten samtykke fra Fana
bygningråd.

Asker, den 12. oktober 1969

Bjarne Björbu (s)

Skjøteinnnehaverens egenhendige underskrift.

✱

Rett kopi bekreftes





Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 FANA
NESTTUNVEIEN 111 POSTBOKS 206 NESTTUN
5853 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Stavang Gudim 92160072
Vår referanse: 1212832/4707728
Bestilling: C2 2017-06-27 64

Dato
27.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305954	6.11.1957	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201 BERGEN	42	532	0	0

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

✓

Gjensidig overdragelsesdokument.

Undertegnede festere av gnr. 42, bnr. 474, Odinsvei nr. 31 i Fana herred som eier den på parsellen oppførte tomannsbolig har delt eiendommen mellom oss således at Bjarne Bjørn blir fester av den vestlige halvdel og eier av huset på denne del og Rolf Myhre blir fester av den østlige halvdel og eier av huset på denne del. Ved kartforretning avholdt den 11. juni 1957 har den vestlige delen av eiendommen fått betegnelsen Odinsvei nr. 31 a, bnr. 532. Bnr. 532 skal ha rett til gangvei over bnr. 474 langs gjerdet på sydsiden.

Nestun, den 4/11 oktober 1957.

Bjarne Bjørn.

Rolf Myhre.

Undertegnede vitner som er over 18 år bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og begge er myndige.

D. U. S.

Einar Blaaup.

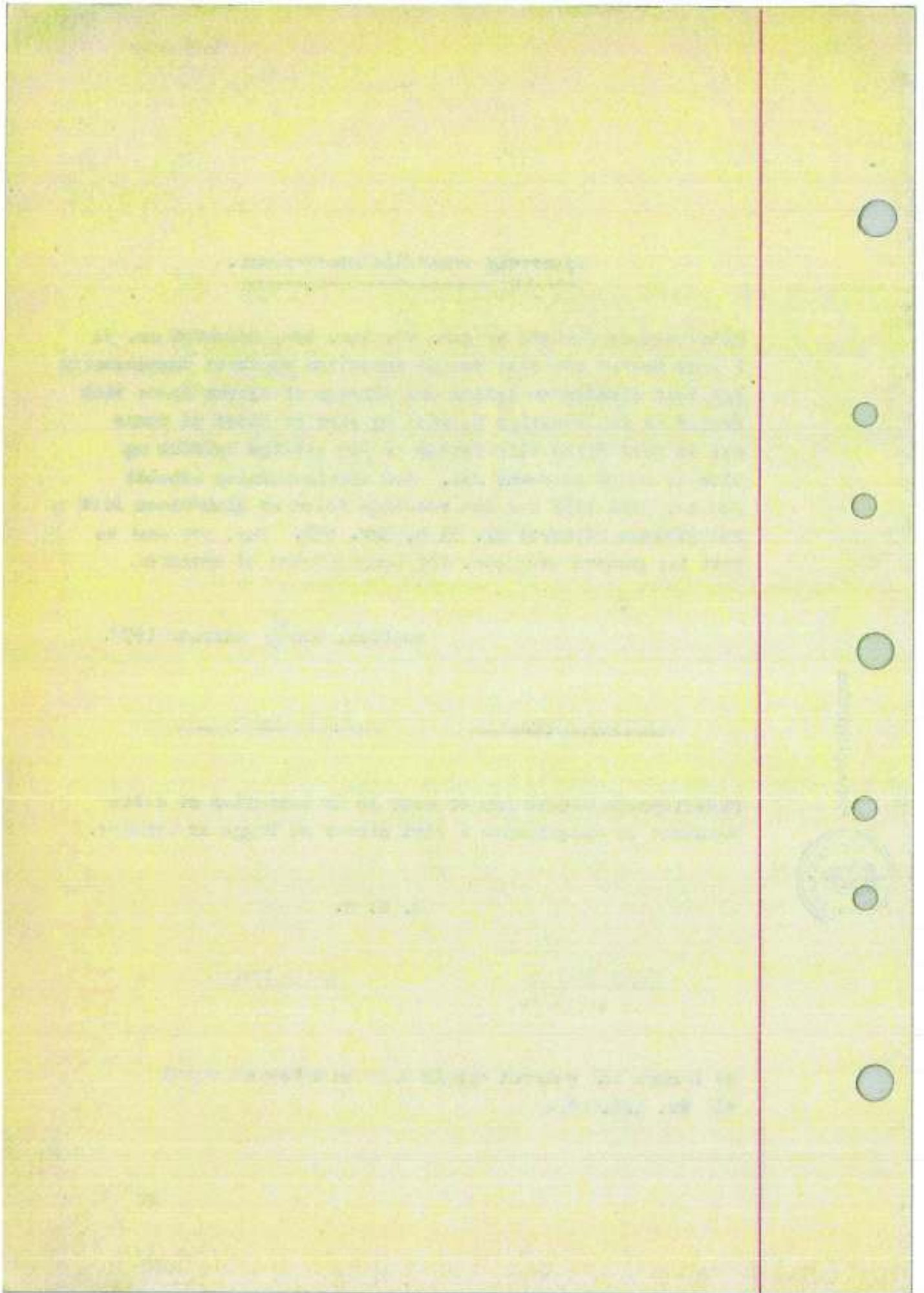
Marta Myhre.

o.r.saksfører.

Av hensyn til gebyret oppgis hele eiendommens verdi til kr. 120.000,-.

h







BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for byutvikling

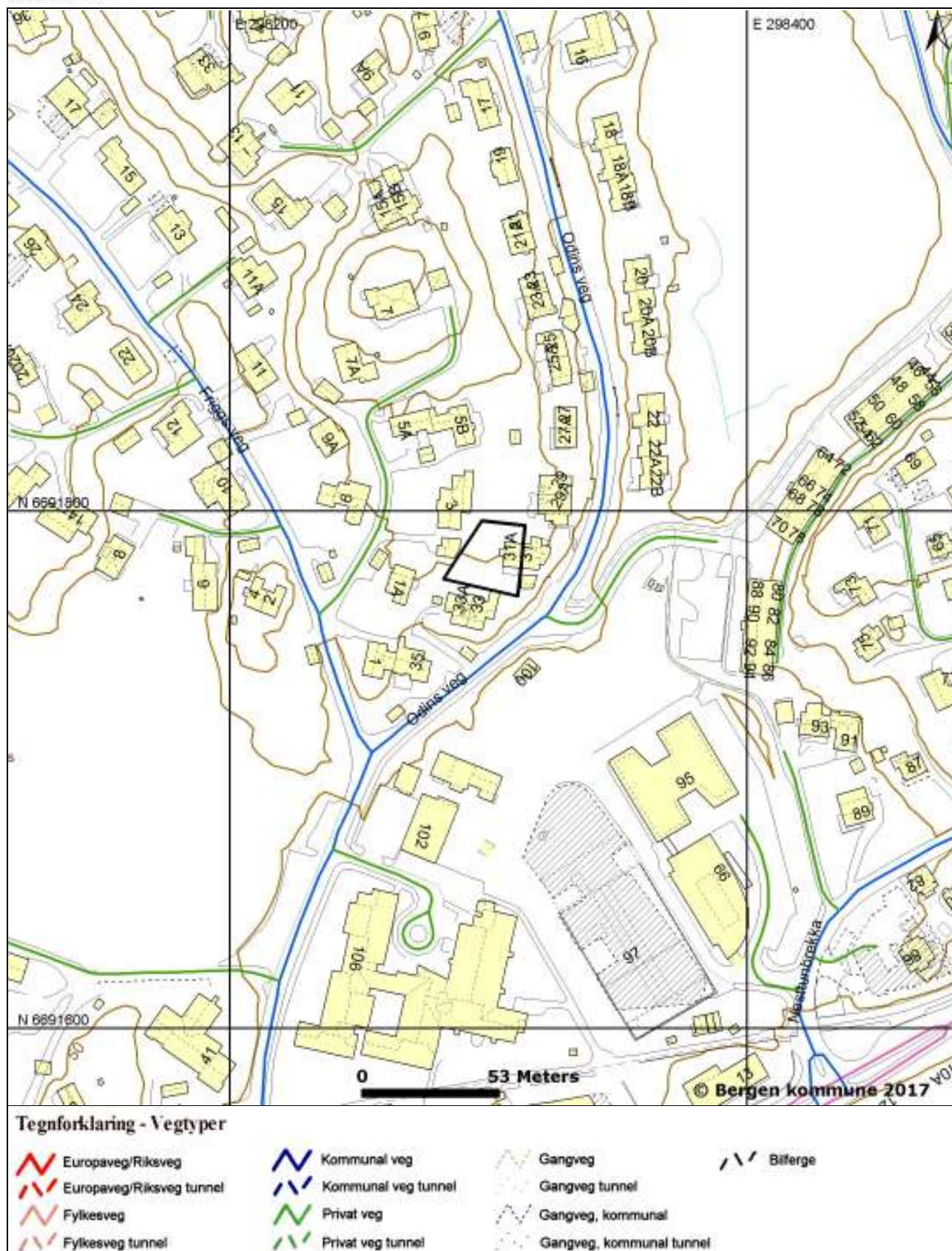
Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.06.2017

Målestokk 1:2000

Adresse: ODINS VEG 31 A

Gnr/Bnr/Fnr: 42/532/0



Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

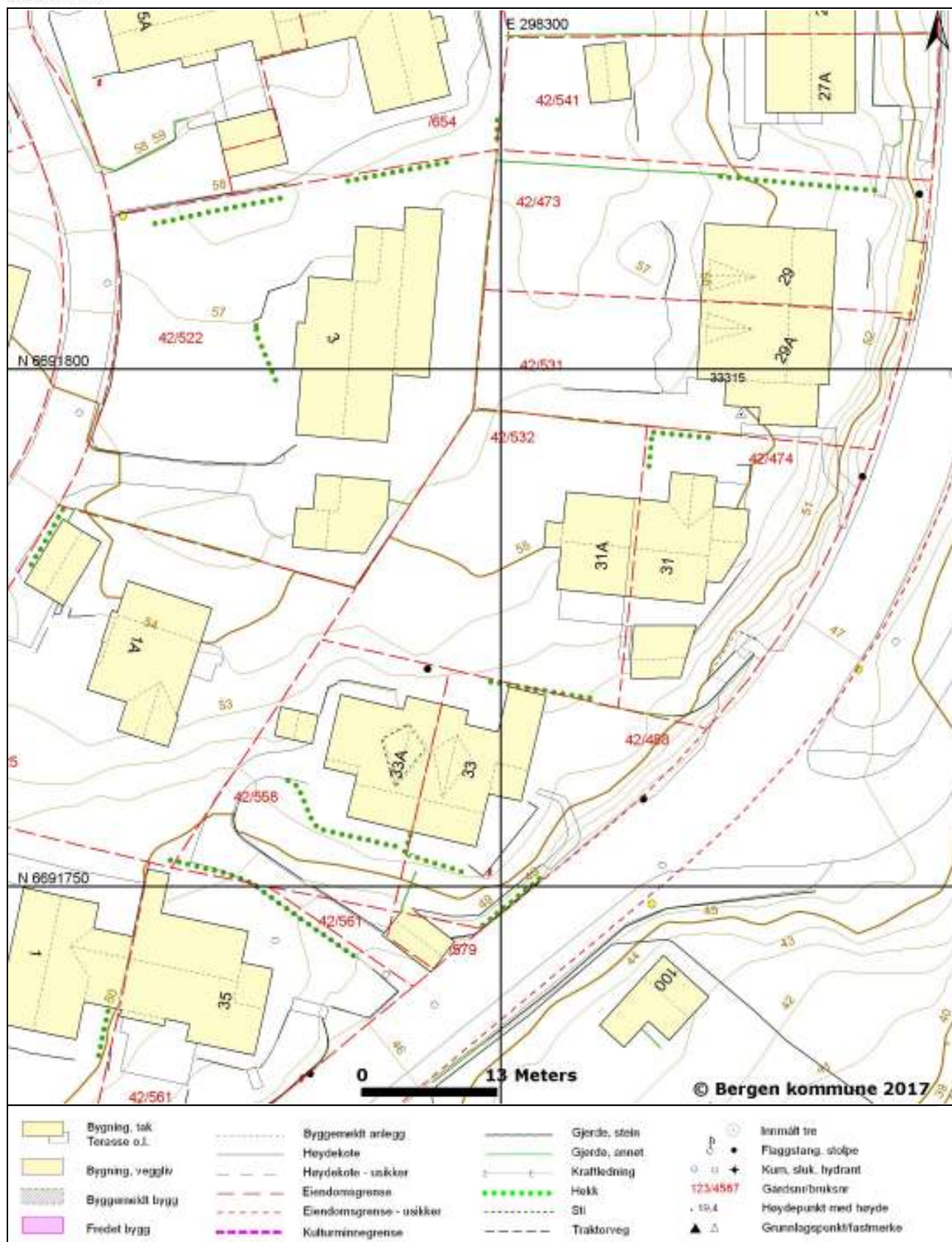
Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.06.2017

Målestokk 1:500

Adresse: ODINS VEG 31 A

Gnr/Bnr/Fnr: 42/532/0





Nabolaget

SPESIELT ANBEFALT FOR



Etablerere
Husdyrereiere
Familier med barn



Nesttun

Vurdert av 71 lokalkjente



Opplevd trygghet: 9,0 / 10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,0 / 10

★ Godt vennskap ★



Kvalitet på skolene: 8,4 / 10

★ Veldig bra ★

KVALITET PÅ BARNEHAGENE



TRYGGHET DER BARN FERDES



STØYNIVÅET



VEDLIKEHOLD VEIER



VEDLIKEHOLD HAGER



KOLLEKTIVTILBUD



GATEPARKERING



TURMULIGHETENE



SHOPPINGUTVALG



MATVAREUTVALG



Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregert data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Fana kan ikke holdes ansvarlig for innholdet eller mangler/feil i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2017



Nærområdet

TILHØRIGHET

Kommune	Bergen
Grunnkrets	Nesttun
Kirkesogn	Birkeland
Bydel	Fana

Nesttun er et nærings-og boligområde og bydelssenter for Fana bydel. Området ligger mellom Nesttunvannet i nord, Hop i vest, Midtun og Øvsttun i øst og Skjold i sør, alle med sammenhengende tettbebyggelse som inngår i Bergen tettsted. Nesttun sentrum ligger i et dalsøkk ved Nesttunvannet (ca. ti km sør for Bergen sentrum), med det delvis industrialiserte Midtun på østsiden og et stort villaområde på vestsiden.

TRANSPORT

	Bergen Flesland	8.5 km
	Bergen	10.6 km
	Mårdalen	0.4 km
	Nesttunbrekka	0.4 km

VARER/TJENESTER

	Nesttun Senter	0.9 km
	Kilden Senter	2 km
	Coop Extra Nesttun	0.9 km
	Coop Mega Nordås	2 km
	Apotek 1 Nesttun	0.9 km
	Boots apotek Nesttun	0.9 km
	Nesttun Vinmonopol	0.9 km
	Lagunen Vinmonopol	2.7 km
	Rema 1000 Skjold	0.3 km
	Kiwi Nesttun	0.9 km
	Mix Nefagården Kiosk	1 km
	Mix Stallen Kiosk	1.2 km
	Esso Tiger Nesttun	0.8 km
	Statoil Ica Express Nesttun	1.2 km

SPORT

	Nesttun idrettsplass	0.3 km
	Smøråsbanen / Slåtthaug Isbane	1.1 km
	SATS Nesttun	0.7 km
	EVO Nesttun	1 km

SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Midtun skole	1-7 kl.	18 klasser	360 elever	0.9 km
Skjold skole	1-7 kl.	21 klasser	464 elever	1.4 km
Steinerskolen på Skjold	1-10 kl.	18 klasser	180 elever	1.5 km
Smørås skole	1-7 kl.	18 klasser	350 elever	1.7 km
Slåtthaug skole	8-10 kl.	18 klasser	500 elever	1.4 km
Hop skole	8-10 kl.	13 klasser	523 elever	1.9 km
Slåtthaug videregående skole	-	-	400 elever	1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole	-	-	280 elever	2.5 km
Idavollen barnehage	0-6 år	4 avdelinger	66 barn	0.2 km
Montessoribhg. Knerten	2,5-5 år	1 avdeling	37 barn	0.5 km
Akasia Ramstad barnehage	0-6 år	4 avdelinger	76 barn	0.8 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjerbare vei (*Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Fana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Hvem bor her

DEMOGRAFI

- 40% er gift
- 29% er barnefamilier
- 42% har høyskoleutdanning
- 49% har inntekt over 300.000
- 82% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 44% har bolig på over 120 kvm
- 58% av boligene er eldre enn 20 år
- 48% bor i enebolig
- 79% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

LIVSSTIL



1: Sport

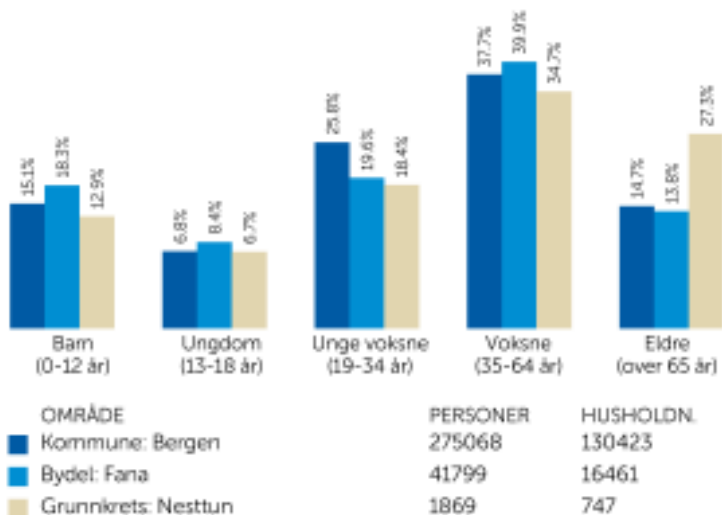


2: Mat og uteliv

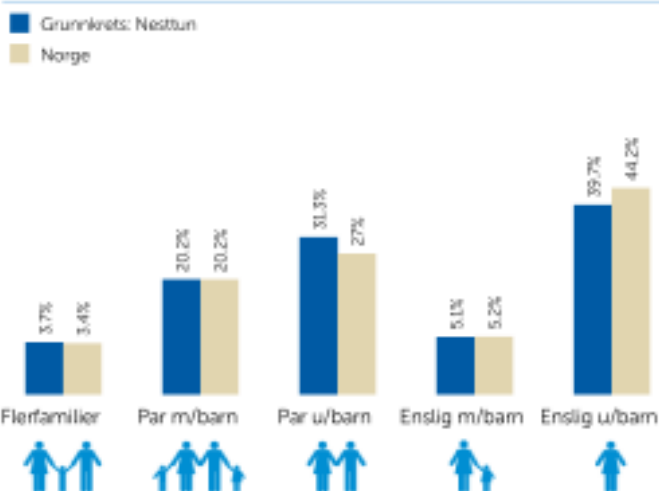


3: Kultur

BEFOLKNING



FAMILIESAMMENSETNING



BOLIGMASSE



Data om Demografi, Livsstil og Boligmasse gjelder for Grunnkrets: Nestun grunnkrets. Kilder: SSB 2014, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Insight One 2014. Eiendomsprofil eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Fana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Kart



Kartene er lånt av Geodata AS. Det kan forekomme avvik i kartet, og er kun ment som en illustrasjon av området. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Eiendomsmeidler 1 SR-Eiendom AS ansl. Fans kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

HELP Boligkjøperforsikring

*Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det **ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer** når du kjøper bolig.*

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Eierskifteforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig	Kr 3 900
Aksje- og selveierleilighet	Kr 6 500
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 9 200

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig	Kr 6 700
Aksje- og selveierleilighet	Kr 9 300
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 12 000

Boligkjøperforsikring tegnes gjennom eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 200/2 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.



Boliglån

Lurer du på hvor mye du kan låne?

 oss på 02002, så gir vi deg svaret.

sr-bank.no

SpareBank 
SR-BANK



Budskjema

EiendomsMegler 1

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Odins vei 31 A, 5221 Nesttun
Gnr. 42, bnr. 532 i Bergen kommune
Oppdragsnr: 92160072 / Knut Harald Olsen

Bud stort kroner

Skriver kroner 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl. :

FINANSIERINGSPLAN

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr bekreftet av Dato/kl.

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1 ja nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EM1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på EiendomsMegler 1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

BUDGIVER 1

Navn

Personnr. -

Tlf. Mobil

E-post

Adresse

Postadr.

Sted Dato

Underskrift

BUDGIVER 2

Navn

Personnr. -

Tlf. Mobil

E-post

Adresse

Postadr.

Sted Dato

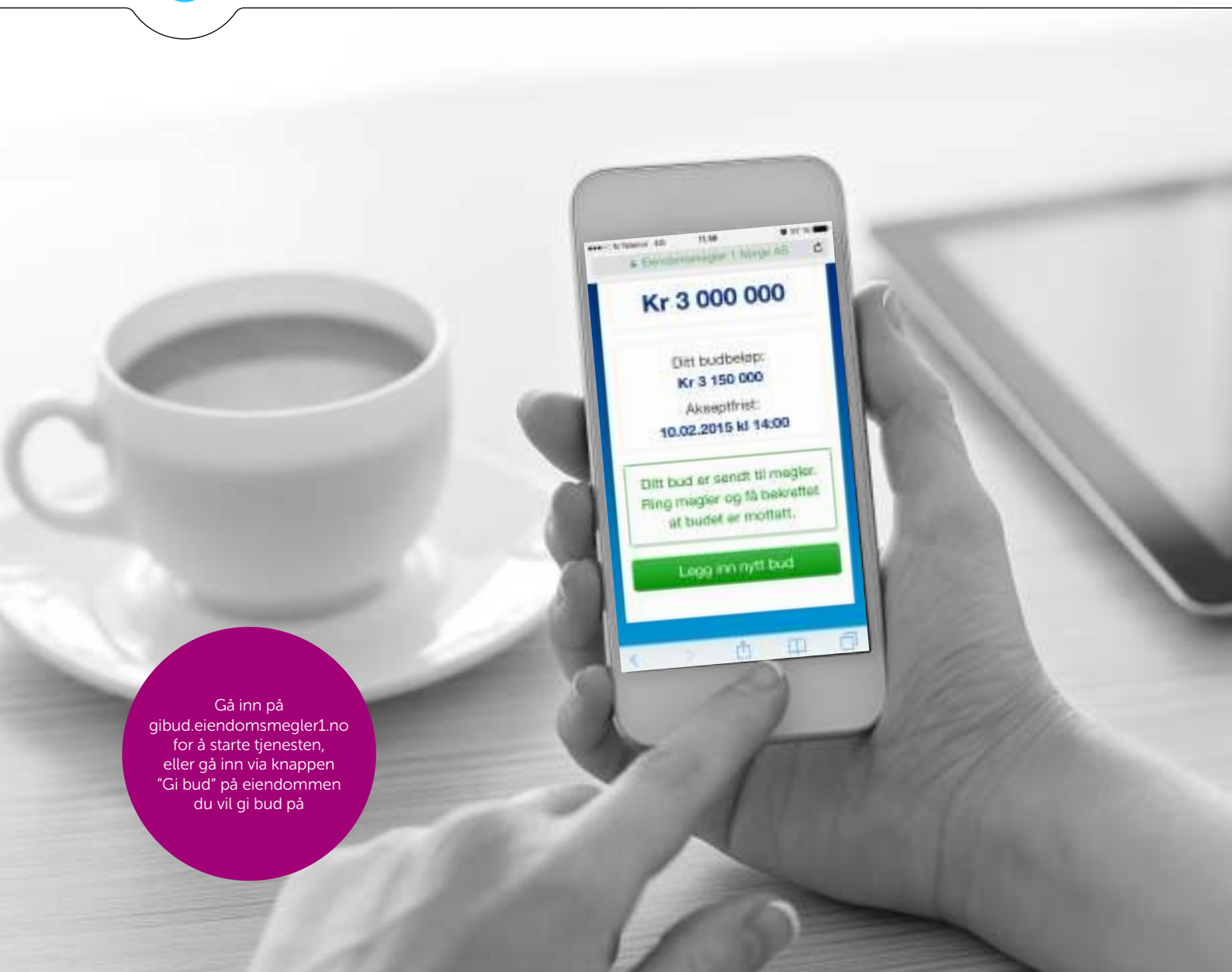
Underskrift

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Nå kan du gi bud med et tastetrykk



Gå inn på
gibud.eiendomsmegler1.no
for å starte tjenesten,
eller gå inn via knappen
"Gi bud" på eiendommen
du vil gi bud på

DET ER TRYGT Å GI BUD ELEKTRONISK PÅ ALLE VÅRE BOLIGER, OG SÅ ENKELT GJØR DU DET:

- Start vår elektroniske tjeneste på eiendommen du vil gi bud på
- Legg inn bud

Ønsker du senere å øke budet ditt gjør du dette fra samme tjeneste.

Ring gjerne megler og få bekreftet at bud er mottatt. Megleren sørger hele tiden for å holde deg orientert om bud fra andre potensielle kjøpere.



Les før du gir bud

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. 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. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett 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.



Ditt nye hjem?

Halvpart av tomannsbolig med oppussingsbehov. Fin solrik hage med plen og kort avstand til idrettspark og bybanestopp.





Kontakt



Knut Harald Olsen
Avdelingsleder / Megler MNEF

Telefon 941 58 482
E-post fana@em1.no

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Org. nr. 958427700 MVA
Nesttunveien 111 Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Telefon 02070

www.eiendomsmegler1.no