

## SALGSOPPGAVE



KLASSISK ENEBOLIG  
MED SÆRDELES GOD  
BELIGGENHET

-

JOHANNE JUELLS GATE 2

**Advokatpartner ANS**  
**C. Sundtsgate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen**  
Telefon 55547081 [gunnar.angaard@advokatpartner.no](mailto:gunnar.angaard@advokatpartner.no)

<b>Eiendom</b>	<p>Attraktivt beliggende enebolig på Kronstad.</p> <p>Gnr 162 Bnr 594 i Bergen kommune. Boligen ligger på eiet tomt. Eiendommens areal er 737 m2 iht vedlagte takst.</p>
<b>Adresse</b>	Johanne Juells gate 2, 5053 Bergen.
<b>Beliggenhet</b>	<p>Nydelig beliggenhet i særdeles attraktivt område. Sør – vest vendt tomt, og meget gode solforhold. Strøket bærer preg av klassiske og ærverdige eiendommer.</p> <p>Eiendommen ligger skjermet, likevel sentralt med tilnærmet gangavstand til Bergen sentrum, Haukeland sykehus, butikk, skole, bybane og idrettsarenaer (Nymark, Haukelandshallen, Brann stadion) i umiddelbar nærhet. Rolige omgivelser. Nærhet til turområder som Ulrikstoppen, Løvsbakken mfl. En sjelden mulighet til å anskaffe en flott eiendom med stort potensiale til å fremstå i høy kvalitet.</p>
<b>Innhold/standard</b>	<p>Byggeår 1920. Eiendommen har behov for oppgradering til tidsmessig standard, og vedlikehold må påregnes av bolig så vel som tomt.</p> <p>4 soverom, alle på ett plan Hall</p>

## Beskrivelse av eiendommen

2 bad/toalett  
Romslig stue med utgang til vestvendt terrasse  
Klassisk spisestue  
Kjøkken  
Altan fra soverom  
Rikelig bodplass og disponible kjellerarealer  
Full ståhøyde på loft, skråtak  
Frittstående garasje og biloppstillingsplass

### **Byggemåte**

Se vedlagte takst for teknisk beskrivelse av eiendommen

### **Areal – enebolig**

BRA ca 280 m<sup>2</sup>, hvorav P-rom utgjør ca 163 m<sup>2</sup>  
BTA ca 314 m<sup>2</sup>

### **Areal – garasje**

BRA ca 12 m<sup>2</sup>  
BTA ca 14 m<sup>2</sup>

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre. Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, oppfordres til kontrollmåling av de oppgitte arealene.

### **Innhold**

Innholdsrik og klassisk enebolig med attraktiv og skjermet beliggenhet.  
4 romslige soverom med god skaplass.  
4 etasjer, hvorav kjeller og loft.  
Bygningsmessige kvalitetsdetaljer fra opprinnelsen, men omfattende oppgradering og vedlikehold må påregnes.



Stor stue og spisestue.  
Utgang til hellebelagt terrasse med vestvendt beliggenhet. Også utgang fra hovedsoverom til altan langs boligens vestside. Egen kjøkkeninngang på baksiden. Tomten er flat og beplantet med prydbusker, bla Kristtorn og Rhododendron. Behov for trimming/beskjæring av øvrige buskvekster.

### **Standard**

Gulv: Fliser i vindfang. For øvrig tepper, parkett og vinylbelegg. Parkett på gulv i oppholdsrom.

Vegger og himlinger: Tapet og klassisk brystningspanel/platepanel.

Kjøkken: Eikekjøkken. Praktisk matbod.

Bad: To bad, ett nede ved hovedinngangsparti og ett oppe ved soverom. Badene må oppgraderes til dagens standard.

Vinduer: Doble vinduer, innervinduer med isolerglass og yttervinduer med enkelglass. For øvrig noe enkelglass.

Øvrig: Sikringsskap med skrusikringer. Innbruddsalarm.

Generelt:  
Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

## **Oppvarming**

Radiatorovner. Fyrkjele på strøm eller olje.

## **Forsikring**

Bygningen er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring, kr 6.363/år.



<b>Vei/vann/kloakk</b>	Offentlig.
<b>Garasje</b>	Garasjen har behov for full rehabilitering, se opplysninger i takst.
<b>Ligningsverdi</b>	Kr 265.919 per 2009.
<b>Offentlige/kommunale avgifter</b>	Kr 10.400/år.
<b>Faste/løpende kostnader</b>	Utgifter til oppvarming, strøm og forsikring.
<b>Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse</b>	Usikkert
<b>Utleie</b>	Det er ikke utleieenhet i boligen
<b>Konsesjon</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig
<b>Reguleringsmessige forhold</b>	Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Opplysninger om reguleringsmessige forhold er vedlagt salgsoppgaven.
<b>Eierskifteforsikring</b>	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring. Selger ved representant har utferdiget egenerklæring. En gjør oppmerksom på at kjøper må gjøre seg kjent med denne før bud. Erklæringen er vedlagt salgsoppgaven.
<b>Heffelser</b>	Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Bergen kommune har legalpant i eiendommen for eventuelt ubetalte kommunale skatte – og avgiftskrav iht gjeldende regelverk.  For servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom,

henvises til hovedbruket. Ikke overførte dokumenter: Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning eller som er tinglyst vedrørende eiendommens grenser og areal.

Der er tinglyst erklæring/ bestemmelse om veg, garasje/parkering. Kontakt eventuelt megler for nærmere informasjon.

### **Energiattest**

Eier er oppfordret til å energimerke boligen, gjennom [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Energiattest foreligger ikke.

### **Eier**

Wenche Karin Hoff

### **Informasjon om kjøp**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Forskrift om eiendomsmegling § 6 – 3 tredje ledd forbyr megler i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 neste virkedag etter siste annonserte visning.

Liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund per 30. juni 2010. Denne legges til grunn for salget dersom ikke annet spesifikt fremgår av salgsoppgaven, eller at selger og kjøper avtaler noe annet. Listen er tilgjengelig på [www.nef.no](http://www.nef.no) og kan også fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen selges "som den er", jf lov 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3 – 9. Bestemmelsen lyder:

**§ 3-9. Eigedom selt « som han er » e.l.**

*Endå om eigedomen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.*

**Meglens vederlag**

Det er avtalt vederlag/provisjon på 2,80 % inkl mva mellom selger og megler. Utover dette må selger dekke marknedsføringskostnader, takst, grunnboksutskrift og pantesperre mv.

**Prisantydning/omkostninger**

Prisantydning: Kr 4.950.000.  
Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, dersom denne er lik prisantydning: Kr 111.375.  
Tinglysning skjøte: Kr 1.548.  
Tinglysning pantobligasjon: Kr 1.935.  
Gebyr pantattest: Kr 210.

Totalkostnad for kjøper under disse forutsetninger: Kr 5.065.068. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

De pengeheftelser som i dag hviler på eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.

Ikke-pengemessige heftelser overtas utenfor kjøpesummen.

Kjøper betaler 5 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse, likevel senest 7 dager etter budaksept. Resterende kjøpesum betales ved overtagelse. Forskuddsbeløpet skal være fri



egenkapital, og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger. Nevnte ordning innebærer et avvik fra avhendingslovens bestemmelser om ytelse mot ytelse.

Overtagelse av eiendommen etter nærmere avtale med megler.

### **Besiktigelse**

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger fra selgers representant, på takstmannens undersøkelser og på medhjelpers befaring.

Selgers representant har svært begrenset innsikt i boligens tilstand. Boligen er av eldre dato, med opprinnelige detaljer. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig.

### **Bud m.v.**

Dersom du ønsker å kjøpe boligen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til megler. Som vedlegg til denne salgsoppgave vil du finne et budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for budet. Som vedlegg til salgsoppgaven vil du finne et informasjonsark om budgivning.

### **Takst**

Takst fra ingeniør Per Skaar datert 28.03.2012.

**Markedsverdi (normal salgsverdi):  
kr 4.950.000.**

**Låneverdi (forsiktig ansatt  
markedsverdi): kr 4.650.000.**

Kjøpesummen med tillegg av  
omkostninger skal innbetales til  
AdvokatPartner ANS sin  
oppgjørskonto, kto. 6501.06. 27480.  
Alle innbetalinger må merkes "Sak  
21789/GA".

For nærmere opplysninger, bud, etc.  
kan advokat Gunnar Angaard,  
tlf 55 54 70 81/95128547, kontaktes.

**Saksansvarlig/ansv megler**

Advokat Alf-Erik Jentoft.

**Vedlegg**

- 1) Bilder
- 2) Takst datert 28. mars 2012
- 3) Egenerklæring
- 4) Vegstatuskart
- 5) Reguleringsmessige forhold
- 6) Informasjon om budgivning ved  
salg av fast eiendom
- 7) Budskjema

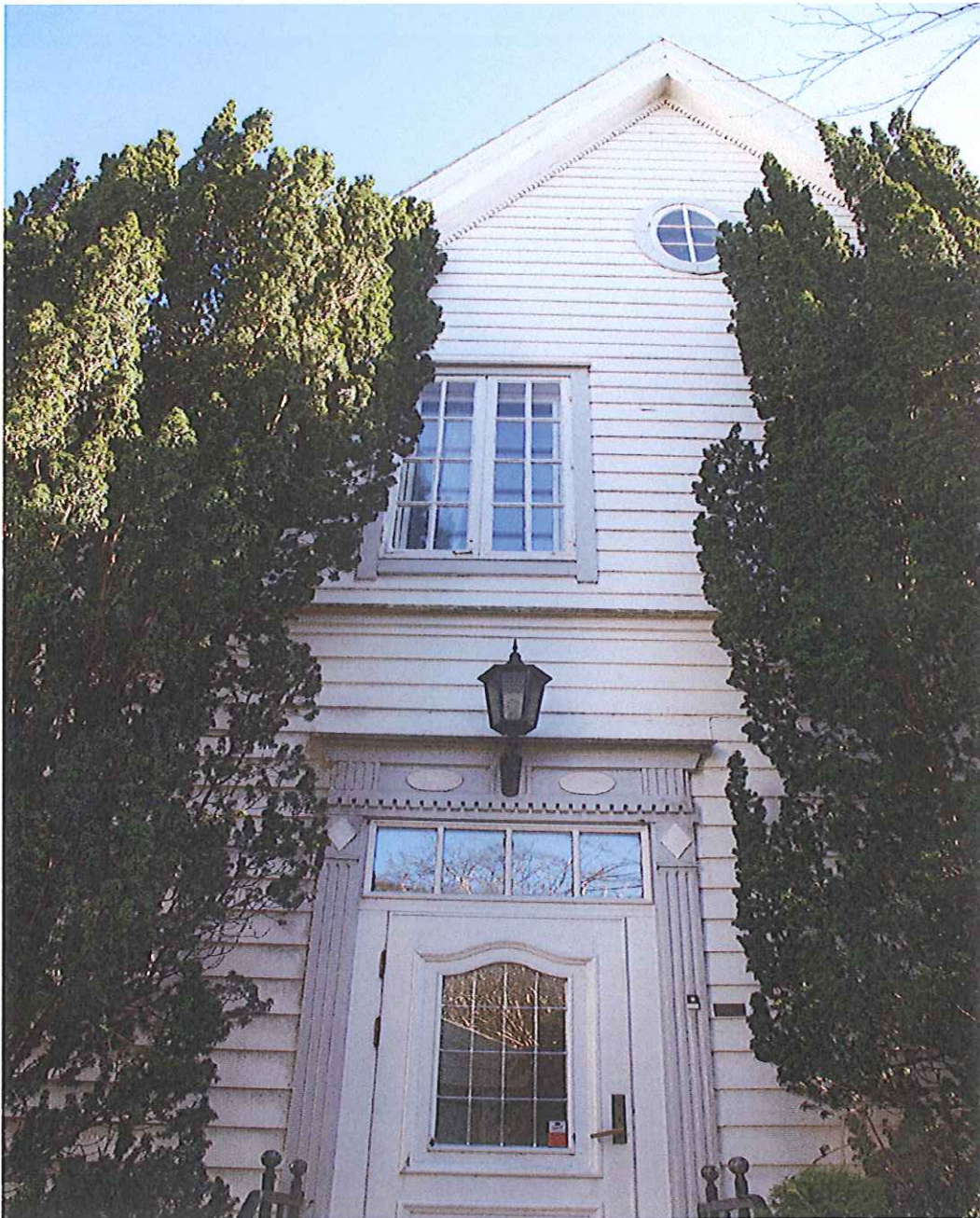
Bergen den 12. april 2012

Gunnar Angaard  
advokat  
([gunnar.angaard@advokatpartner.no](mailto:gunnar.angaard@advokatpartner.no))



Fasade



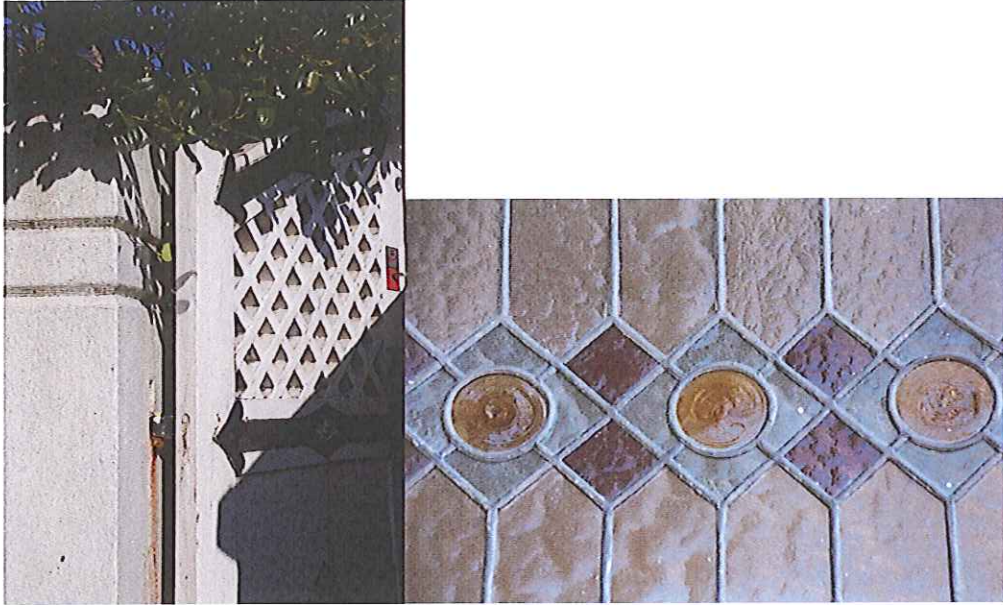


Inngangsparti





Boligens sørside

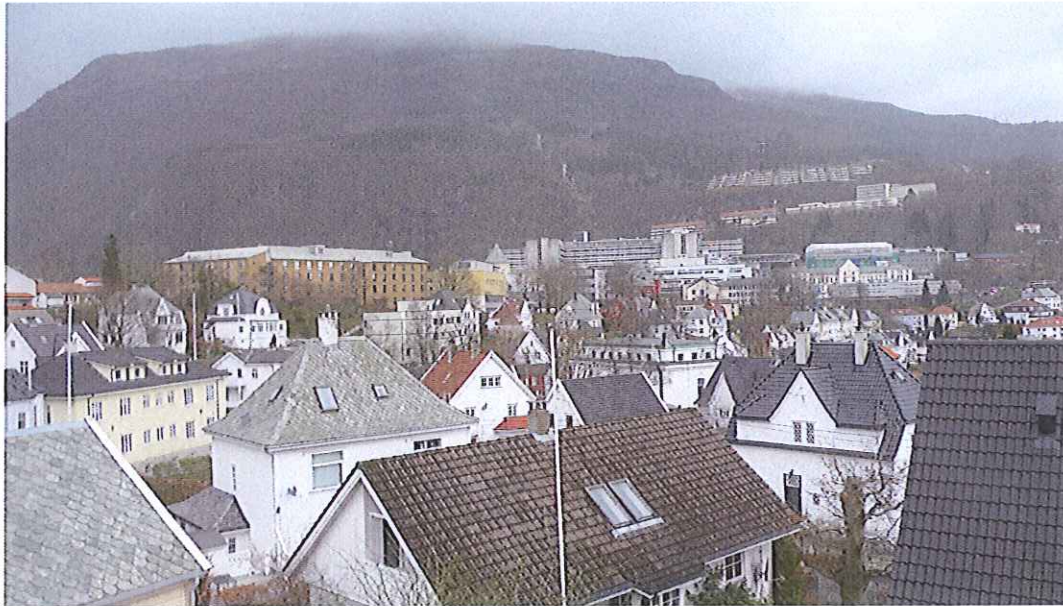


Detaljer



Utsikt





Utsikt



Stue, mot spisestue



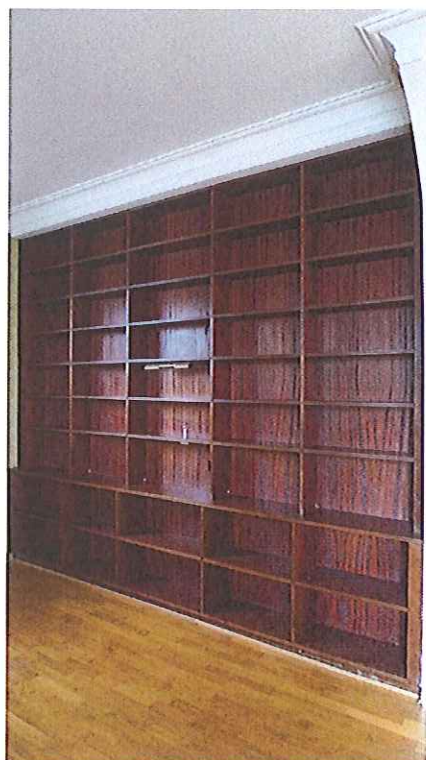
Spisestue med fin brystningspanel



Trapp fra hall til andre etg.



Kjøkken



Plassbygde bokhyller





# Verdi- og lånetakst

over

Enebolig  
Johanne Juells gate 2  
5053 Bergen

Gnr. 162 Bnr. 594

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

**Ingeniør-Takstmann Per Skaar**

Seljebakken 29 D, 5145 Fyllingsdalen

e-post: [takstmann@perskaar.no](mailto:takstmann@perskaar.no)

Mob: 941 40 192 / 901 42 006

Web: [www.perskaar.no](http://www.perskaar.no)

Org. nr: 995 537 214 MVA





## Verdi- og lånetakst over

### Enebolig

### Johanne Juells gate 2

5053 Bergen

Gnr. 162 Bnr. 594

BERGEN KOMMUNE

### Forutsetninger

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

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

### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert eldre boligstrøk med gangavstand til Danmarks plass og Bybrannen

Kort avstand til alle fasiliteter.

Gangavstand til Haukeland sykehus, Haukelandshallen idrettshall og Bybanen

Flotte turmuligheter henholdsvis Ulriken og Løvestakken.

Biloppstilling på egen eiendom.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og trær.

Hagen er fortiden noe ustelt.

Ved evt. avhende av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslov" av 3. juli 1992, nr. 93.

Eiendommen har stått tomt i ca. 2 år.



Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

### Markeds- og låneverdi

Huset trenger en gjennomgående rehabilitering og oppussing.

Huset er mangelfullt vedlikeholdt og de undersøkelser som er gjort har avdekket en rekke skader, feil og mangler.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	4 650 000

Fyllingsdalen, 28.03.2012



Ingeniør-Takstmann Per Skaar

Seljebakken 29 D, 5145 Fyllingsdalen

e-post: takstmann@perskaar.no

Mob: 941 40 192 / 901 42 006

Web: www.perskaar.no

Org. nr: 995 537 214 MVA







Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

### Rekvirent

Rekvirert av: Frøydis Bjøringsøy

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.03.2012 Frøydis Bjøringsøy

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Skjøte Målebrev  Situasjonskart Reguleringsplaner Forsikringsavtale  Kvitt. off. avgifter EDR	Dagbokført 23.11.1972 Opplysninger er innhentet fra www.eiendomsdata.no Dato 26.03.2012 Stadfestet reguleringsplan. Forsikringen gjelder i perioden 20.02.2012- 20.02.2013 Opplysninger er oppgitt av eiers representant Opplysninger er innhentet fra www.eiendomsdata.no
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 162 Bnr. 594
<b>Hjemmelshaver:</b>	Wenche Karin Hoff
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 736,9 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig vei.
<b>Vann:</b>	Tilkn. off. vannverk
<b>Avløp:</b>	Offentlig.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen inngår i reguleringsplan for ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD, plan nr. 70000, vedtatt 08.07.1938. Reguleringsformålet er bolig.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 10 400

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringselskap:</b>	Sparebanken 1 Forsikring. Avtalenummer: 5302791/16
<b>Forsikringssum:</b>	Kr 5 989 120
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 6 363





Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår: 1920. Opplysninger er innhentet fra [www.eiendomsdata.no](http://www.eiendomsdata.no)

### Garasje

Byggeår: Ikke oppgitt

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

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

### Måleverdige AREALER

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

### MARKEDSFØRING

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

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

## Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	90	69		69	Kjellerrom/trapp, 3 boder, fyrrom
1. etasje	101	93	89	4	Vindfang, hall/trapp, wc, gang, kjøkken, stue, spisestue, 2 boder
2. etasje	82	78	74	4	Gang/trapp, 4 soverom, bad/wc, 2 boder, kott
Loft	41	40		40	Tørkeloft/trapp, 3 boder
					Arealene er beregnet ut i fra oppmåling på stedet med lasermåler. BTA er beregnet.
<b>Sum bygning</b>	<b>314</b>	<b>280</b>	<b>163</b>	<b>117</b>	

## Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjellerrom/trapp, 3 boder, fyrrom
1. etasje	Vindfang, hall/trapp, wc, gang, kjøkken, stue, spisestue	2 boder
2. etasje	Gang/trapp, 4 soverom, bad/wc	2 boder, kott
Loft		Tørkeloft/trapp, 3 boder







Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

### Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	14	12		12	Garasje
Arealene er beregnet ut i fra oppmåling på stedet med lasermåler. BTA er beregnet.					
<b>Sum bygning</b>	<b>14</b>	<b>12</b>		<b>12</b>	

### Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Enebolig</b>	<p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Gråsteinsfundamenter på antatt faste masser.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Betonggulv.</p> <p><b>222 Vegger mot grunn</b> Gråstein/betong, utvendig og innvendig pusset.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med liggende trepanel. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er en del malingslitt og stedvis påvist råteskader på ytterpanel. Det er påvist råteskader på vannbrett nederst på veggen som er avslutningen for utvendig panel.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Sperretak tekket med takpanner. <i>Vedlikehold ol:</i> I loftsboden er det registrert fukt i sutakbord. Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Taket krever nærmere undersøkelse.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Doble vinduer - innervinduer med isolerglass - yttervinduer med enkel glass. Vinduer med enkel glass. <i>Vedlikehold ol:</i> Behov for utbedring/utskiftning av alle yttervinduer med enkel glass. Det er påvist en del sprekker i enkel glass samt knuste vindusglass i kjeller.</p>







Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

Kjeller	<b>242 Gulvsystemer</b> Etasjeskiller: Trebjelkelag.
	<b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Murvegger. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er med fuktindikator registrert fukt i kjellervegger samt noe saltutslag.
1. etasje	<b>261 Trapper og ramper</b> Malt tretrapp. <i>Vedlikehold ol:</i> Løs trappetrinn. Det er med fuktindikator registrert fuktverdier opptil 20 % i trappevange som ligger inntil grunnmur. Faregrensen for råteskader ligger i området rundt 20 %.
	<b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Oljefyrt ovn. I fyrrommet er det plassert oljetank i stål. Størrelsen er ukjent. <i>Vedlikehold ol:</i> For å kontrollere oljetank og fyrrom kreves det spesialutstyr og kompetanse. En anbefaler at det tas kontakt med fagmann for kontroll. Eldre tanker har en høy risiko for lekkasje/skader.
	<b>235 Ytterdører og porter</b> Malt ytterdør m/blyinnfattet glass. Malt ytterdør m/enkel glass. Dobbel dør m/enkeltglass - utgang fra stuen - døren slutter seg ikke helt til dørkarm - kaldras.
	<b>244 Innvendige dører</b> Malte fyllingsdører. Skyvedører mellom spisestue/stue.
	<b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Fliser i vindfang. Forøvrig er det tepper, parkett og vinylbelegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er en del misfarger på parkettgulvet. Generelt slitte gulvoverflater. Det er registrert noe skjevheter i gulvet.
<b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Brystningspanel, tapet og malte panel/platepanel. <i>Vedlikehold ol:</i> Innvendige veggoverflater har en del bruksslitasjer og trenger vedlikehold og oppussing.	
<b>255 Overflater på innvendig himling</b> Malt panel/himlingsflater.	





Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

2. etasje

- 261 Trapper og ramper**  
Tretrapp med tepper i tepper i trinnene, malte vanger og rekkverk.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Eik kjøkkeninnredning m/profilerte fronter. Stål oppvaskkum.  
Ventilator. Fliser over benkeplate.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**  
Servant. Klosett.
- 400 Elkraft, generelt**  
Skap med skrusikringer.
- 452 Varmeovner**  
Radiatorovner - oljefyrt kjell.
- 235 Ytterdører og porter**  
Malt balkongdør m/enkel glass - problemer å åpne døren.
- 244 Innvendige dører**  
Malte fyllingsdører.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**  
Fliser på bad/wc. Forøvrig er det tepper, vinylbelegg og malt tregulv.  
*Vedlikehold ol:*  
Generelt slitte gulvflater.
- 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**  
Fliser/malt panel på bad/wc. Forøvrig er det tapet og malt platepanel/panel.  
*Vedlikehold ol:*  
Innvendige veggoverflater har en del bruksslitasjer og trenger vedlikehold og oppussing.
- 255 Overflater på innvendig himling**  
Malt panel/himlingsflater.
- 261 Trapper og ramper**  
Malt tretrapp med tepper i trinnene, malte vanger og rekkverk.
- 262 Balkonger**  
Balkong, ca. 2 m<sup>2</sup>, utgang fra gangen. Gulvet er tekket med sink.  
Balkong, 3 m<sup>2</sup>, utgang fra soverom. Gulvet er tekket med sink.  
*Vedlikehold ol:*  
Balkongene er i dårlig stand og krever rehabilitering.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**  
Ved/kokskamin på soverom.  
"Bom" i pussen bak ovnen.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**  
Dusjkabinett. Servant nedfeldt i baderomsinnredningen. Klosett.  
*Vedlikehold ol:*  
Badet er av eldre dato og krever full rehabilitering.







Eiendom: Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

	<b>360 Luftbehandling, generelt</b> <i>Vedlikehold ol:</i> Manglende ventilasjon på bad/wc.
	<b>452 Varmeovner</b> Radiatorovn
	<b>900 Annet</b> Kott bak knevegger.

### Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	<b>200 Bygning, generelt</b> Betonggulv. Murvegger. Saltak, tekket med papp. Labankdører. Rabittpuss i himling. Vinduer med enkel glass. Liggende trepanel i spissgavl. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er en del mose på taket. Inne i garasjen var det en del mugglukt, noe som tyder på høye fuktverdier i vegger. Det var ingen lufting i garasjen. Det er påvist horisontal riss i murvegg under himling. Garasjen har behov for full rehabilitering.

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	10 400	
	Forsikring:	6 363	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 000	
	Sum kostnader Kr:		23 763

#### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	4 740 000
Garasje	100 000
Sum normale byggekostnader:	4 840 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 800 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>3 040 000</b>

#### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.	
<b>Normal tomteverdi:</b>	<b>2 200 000</b>







**Eiendom:** Gnr. 162 Bnr. 594 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Enebolig - Johanne Juells gate 2 , 5053 Bergen

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** **5 240 000**

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>4 950 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>4 650 000</b>



# 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)

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

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

## VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./ Aksjenr.	Festenr./Leilnr.		
162	594				
Adresse			Postnr.		
Johanne Juellsgt. 2			5053		
Sted			Kommune		
Bergen			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 enebolig/hytte.	
1920	1972	38 år	Nei		
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
Sporebanken i Forsikring					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning?			<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI		
Pollse-/avtalensnr.					
5302791 / 16					
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> Ved salg for dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge.					
Avdødes navn					

## SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Hoff		Wenche Karin	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	98223440	fbje@kjjs.no fbje@kjjs.no	
Ny adresse		Postnr.	Sted
c/o Morviku 56		5122	Morviku

## SELGER (2)

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

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgitt: Det gjøres oppmerksom på at eier er satt under verkemål og at salget og egenerklæring håndteres av vergje Frøydis Bjeringssøy. Se også kommentarer under.



## 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?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært - oppgi firmanavn:	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.dårlig trekk, sprekker,pålegg eller tilsyn eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	iht opplysninger som fremkommer av taksst
4.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	iht opplysninger som fremkommer av taksst
4.1.	Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve guly eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	iht opplysninger som fremkommer av taksst
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
8.	Kjenner du til om det er/har vært uteltheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	iht opplysninger som fremkommer av taksst
8.1	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/ takrenner/ beslag?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	tak skiftet på slutten av 90-tallet
8.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	ved ikke
9.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved et-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
9.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
10.	Kjenner du til om det er/har vært feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
10.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
11.	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker, snekker et?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	Varsel fra Bergen kommune om nyttig utskifting av vannrør, graverarbeid /sjekke gjensvarer for å løse visse krav.
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	
15.	Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
16.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
17.	Er det utarbeidet energimerking på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne.	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
18.	Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	



**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

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

JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen i det siste ikke har vært bebodd og at man ikke har den fulle oversikt over boligens tilstand. Boligen er fra 1920 og trenger omfattende oppgradering og vedlikehold og kjøpers undersøkelse av eiendommen må reflektere dette.

**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 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-~~s~~ seks måneder** fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egen-erklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 mndr. 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, eller for øvrig er i strid med vilkårenes pkt.5
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2012 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning 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

12/4-12

Sted

Bergen

Selger (1) underskrift

for Wache Hoff Træylis Bjernegeser

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2012





# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

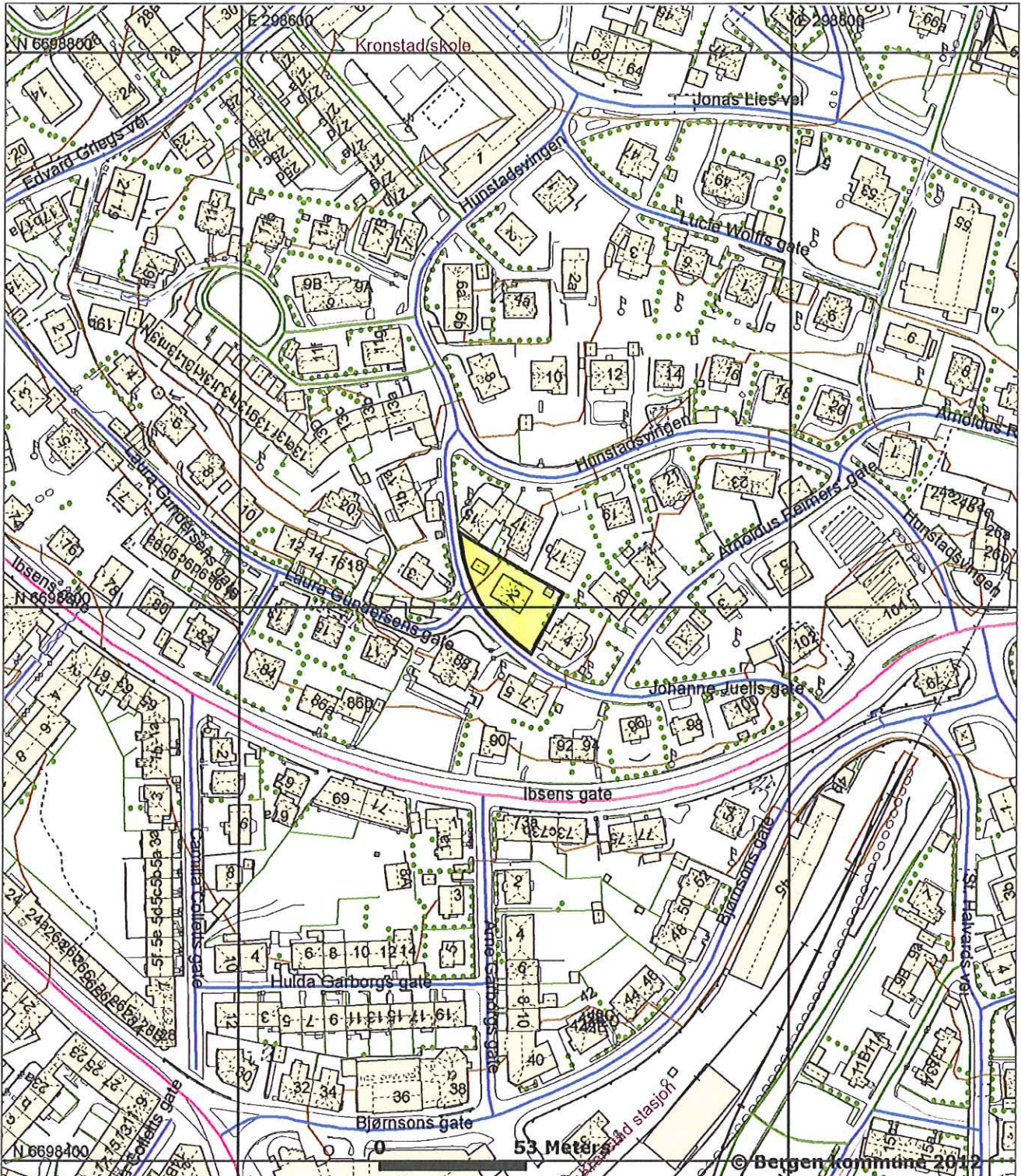
Dato: 26.03.2012

Målestokk 1:2000

Adresse: JOHANNE JUELLS GATE 2

Gnr/Bnr/Fnr: 162/594/0

BERGEN KOMMUNE



## Tegnforklaring - Vegtyper

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

© Bergen kommune 2012



## Berøringsgrad

Berøringsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. Beregningen av denne er gjort ut fra et eiendomsareal på 736,9 m<sup>2</sup>.

## Reguleringsplaner på grunnen

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	<a href="#">199938318</a>	3	08.07.1938	99,4 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer (ikke-georefererte planobjekter).

## Kommune(del)plan(er)

Planid	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
<a href="#">19430000</a>	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2017	<a href="#">200311945</a>	18.06.2008	99,4 %

## Kommune(del)plan(er) under arbeid

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Berøringsgrad
<a href="#">60910000</a>	20	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	<a href="#">200817958</a>	99,4 %

## Kommuneplanen - Arealbruk og båndlegging

Planid	Ikrafttrådt	Arealbruk (kode m/forklaring)	Arealstatus	Berøringsgrad
19430000	25.06.2007	100 - Byggeområde	Nåværende	99,4 %

## Planer i nærheten av eiendommen

Planer i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt
<a href="#">71600</a>	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 379 OG 640, KRONSTAD, IBSENS GATE 104	<a href="#">200605587</a>	3	22.06.2009
<a href="#">10100000</a>	30	ÅRSTAD. HUNSTADSVINGEN 11E, REGULERING AV OFFENTLIG LEKEPLASS	-	3	22.01.1947
<a href="#">10170000</a>	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS	-	3	03.07.1947

Forklaring status:

3 - Endelig vedtatt arealplan



## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Godkjente byggesaker i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

<i>Gnr/Bnr</i>	<i>Bygningsnr</i>	<i>Bygningsdel</i>	<i>Bygningstype</i>	<i>Status</i>	<i>Dato</i>	<i>Saksnr</i>
162/565	139260341	Tilbygg (1)	Enebolig	Rammetillatelse	11.02.2010	<a href="#">200917414</a>
162/596	139260716	Tilbygg (1)	Tomannsbolig, horisontaldelt	Meldingssak registrer tiltak	25.01.2010	<a href="#">200919093</a>
162/645	139261291	Tilbygg (1)	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	08.09.2010	<a href="#">201005629</a>
162/584	300178160	Hovedbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.06.2011	<a href="#">201015067</a>
162/584	300178156	Hovedbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.06.2011	<a href="#">201015067</a>
162/565	300121726	Hovedbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	11.02.2010	<a href="#">200917414</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av konsesjonsområdet for fjernvarme i Bergen, jf. lokale forskrifter 2006-12-11-1684 og 2009-06-22-1045 som er hjemlet i PBL 1985 § 66a. Berøringsgrad 99,4 %.



## Planinformasjon og kretsinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer. Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig opplysning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Etat for byggesak og private planer.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunnngjøring av bystyrets vedtak.

#### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettingstshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006-2017 (2025)

Revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Bergen bystyre mandag 25 juni 2007 og er dermed gjeldende kommuneplan, med unntak av noen mindre områder som er unntatt rettsvirkning.

**Revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Bergen bystyre mandag 17. oktober 2011, men da det foreligger innsigelser til vesentlige deler av innholdet i planen, er vedtakets rettskraft fortsatt uavklart. Inntil videre er kommuneplanens arealdel vedtatt 25 juni 2007 fortsatt gjeldende kommuneplan, med unntak av noen mindre områder som er unntatt rettsvirkning. Disse unntakene skal fremgå av plankartet og er listet opp i planbestemmelsene. Inntil videre gjelder fortsatt Kommuneplanens arealdel 2000-2011(2019) for disse områdene.**

[http://www.bergen.kommune.no/plan\\_og\\_geodata?articleId=17561&artSectionId=2567&sectionId=2567](http://www.bergen.kommune.no/plan_og_geodata?articleId=17561&artSectionId=2567&sectionId=2567)

#### Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyrping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

#### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Inndertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# INFORMASJON OM BUDGIVNING VED SALG AV FAST EIENDOM

På forespørsel skal interessenter få vite om det foreligger bud på eiendommen. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftede bud som betegnes som bud. (Bud pr. telefaks godtas som skriftlig, men bør ettersendes i post. Bud pr. e-post godtas ikke som skriftlig.) *Endringer* i skriftlige bud kan skje pr. telefon eller pr e-post til megleren.

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

Megleren skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyere bud som kommer inn. Selgeren står dog fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud.

Hvem som er budgivere skal behandles konfidensielt overfor alle andre enn oppdragsgiver. Når en budrunde er ferdig, kan imidlertid enhver som har gitt bud på leiligheten, kreve fremlagt/dokumentert alle øvrige bud som megler har mottatt i samme budrunde. De som inngir bud, må derfor påregne at deres budskjema kan fremvises for annen budgiver når budrunden er avsluttet. Dette skal sikre at bud inngis under de rette forutsetninger.

Vær nøyaktig ved utfylling av bud. Budene bør minimum inneholde plan for finansiering, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås, må dette oppføres som forbehold. Dette kan for eksempel gjelde spesielle forbehold ved eiendommen som må avklares/ryddes opp i, usikkerhet vedrørende finansiering eller salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Oppgi kontaktperson i Deres bank/finansieringsinstitusjon.

Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiver.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om det kommer inn høyere bud. Man må derfor ikke inngi bud på flere eiendommer samtidig. Aksept av bud vil snarest bli bekreftet skriftlig fra megler.

Når et bud er akseptert, er selger og kjøper bundet og andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er akseptert foreligger det en juridisk bindende avtale mellom budgiver og selger, med mindre budgiver har tatt de nødvendige forbehold i sitt bud. Dersom en budgiver unnlater å oppfylle sin forpliktelse etter avtalen (å betale kjøpesummen) risikerer han å komme i erstatningsansvar overfor selgeren.

## BUDSKJEMA

Sendes per telefaks til:

AdvokatPartner ANS  
Advokat Gunnar Angaard  
Telefaks nr 55 54 70 71

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen med adresse:

**Johanne Juells gate 2, 5053 Bergen**  
**Sak nr 21789/Oppdragsnr 309**

Pris kr: ....., skriver kr: .....

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med

den.....kl.....

Eventuelt forbehold fra

budgiver:.....  
.....  
.....

Ønsket overtagelsesdato:.....

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

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, jf opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Forskrift om eiendomsmegling § 6 – 3 tredje ledd forbyr megler i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 neste virkedag etter siste annonserte visning.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....



.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: ..... Sign.: .....

Fnr.: .....

Navn: ..... Sign.: .....

Fnr.: .....

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: ..... Privat: .....

Mobil: ..... Telefaks: .....

E-post: .....