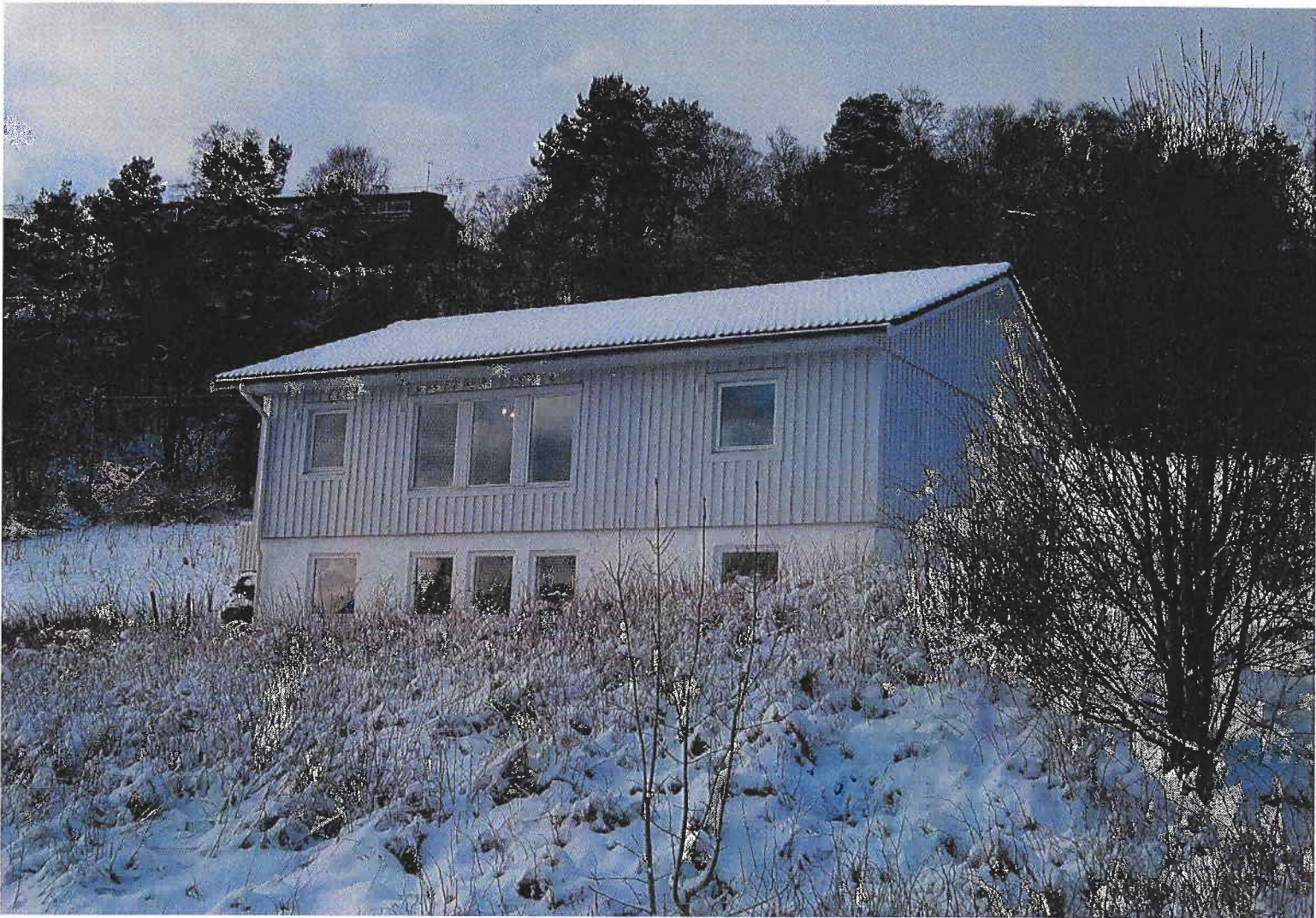


ADVOKATFIRMAET

HARRIS

JURIDISK BISTAND GJENNOM GENERASJONER

Enebolig i Fyllingsdalen Bjørgeveien 8 c



Prisantydning kr 3 590 000,-
+ omkostninger

Innhold

Om eiendommen

Salgsvilkår

Foto

Boligsalgsrapport

Nabolagsprofil

Egenerklæringsskjema

Byggetillatelse av 2.11.1994 med tegninger og kart

Grunnboksutskrift

Reguleringsplankart m/ bestemmelser + kart over reguleringsendring

Budskjema



Om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Hjemmelshaver/selger:
Anders Strømmes dødsbo

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 21 bnr. 1675 i Bergen

Adresse:
Bjørgeveien 8 c, 5151 Straumsgrend

Tomt/beskaffenhet:
Selveiende tomt på ca 600 m², bebygd med enebolig.

Tomtens grenser og areal skal justeres ved reguleringsendring, se eget kart.

Boligen:
BRA: 182 m². P-rom: 94 m². S-rom: 88 m²

Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Arealene er hentet fra vedlagte boligsalgsrapport.

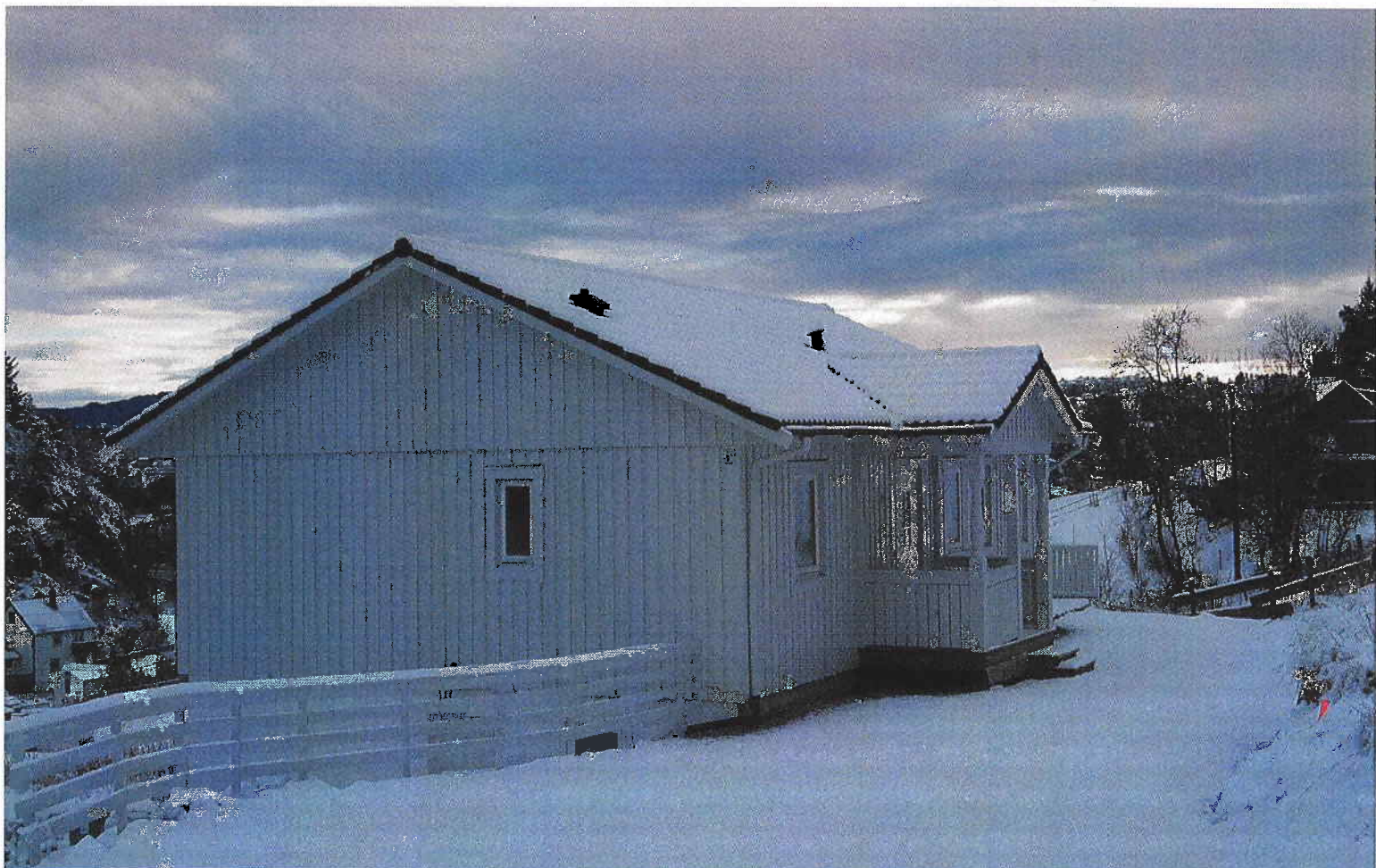
Innhold:
Hovedplan: Vindfang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, arbeidsrom

Sokkelleilighet: Vindfang, gang, 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger godkjenning av innredning i sokkelleiligheten til egen boenhet i kommunens arkiver.

I gjeldende reguleringsplan er det åpnet opp for etablering av sekundærleilighet i boligen. Slik etablering må i så fall skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Byggeår:
1995



Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Straume, med utsikt over Sælevatnet. Nærbutikk på Varden og Søreide. 10 minutters kjøring til Oasen. Bussforbindelse i Bjørgeveien like nedenfor.

Standard

Se vedlagte boligsalgsrapport.

Megler og selger har begrenset kjennskap til eiendommen da den selges fra et dødsbo.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei frem til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private ledninger.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er ikke funnet godkjenning av sokkelleiligheten som egen boenhet.

Energiattest

Det foreligger ikke energiattest for boligen da selger er et dødsbo.

Kommunale avgifter

Kr 7 643,76

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polisenr. 77797931.

Økonomi

Prisantydning kr 3 590 000,-.

Verditakst kr 3 600 000,-.

Da eiendommen frem til høsten 2012 har vært del av en større eiendom, gnr. 21 bnr. 4 i Bergen, foreligger ikke ligningsverdi for eiendommen.

Følgende omkostninger kommer i tillegg til kjøpesum og dekkes av kjøper:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesummen, kr 89 750,-

Tinglysning av skjøte kr 1 060,-

Tinglysning av pantedokument kr 1 060,-

Pantattest kr 172,-

Totalt omkostninger kr 92 042,-

Total kjøpesum med tillegg av omkostninger 3 682 042,-.

Vi gjør oppmerksom på at omkostningene er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Meglernes vederlag er avtalt etter medgått tid. I tillegg kommer utgifter til annonsering.

Reguleringsstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Fyllingsdalen, gnr. 21 bnr. 3, 4 m.fl. og gnr. 28, del av 11, 17 mfl. Strømme Gård boligområde og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 2011. Iht. til planen skal området rundet eiendommen utparselleres og bebygges med eneboliger. Det må derfor påregnes oppføring av nye boliger nord, sør, vest og øst for eiendommen. Det planlegges også etablert felles lekeområder og barnehage i nærheten av eiendommen. Det vil bli søkt om reguleringsendring som vil medføre endret adkomst for eiendommen samt justering av tomtens grenser og areal.



Eiendommen vil bli endelig oppmålt etter at reguleringsendringen er godkjent. Kjøpesummen vil ikke bli justert selv om eiendommens oppgitte areal på ca 600 m² avviker med inntil 10 %.

Interesserte oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen med kart og bestemmelser samt endringsforslag.

Salgsvilkår

Eiendommen selges «som den er». Dette betyr at det kun foreligger mangel når:

Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Interesserte oppfordres derfor til å befare eiendommen sammen med en fagkyndig.

Megler og selger har begrenset kjennskap til eiendommen da den selges fra et dødsbo.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglerens klientkonto før overtagelse.

Overtakelse

Etter avtale.



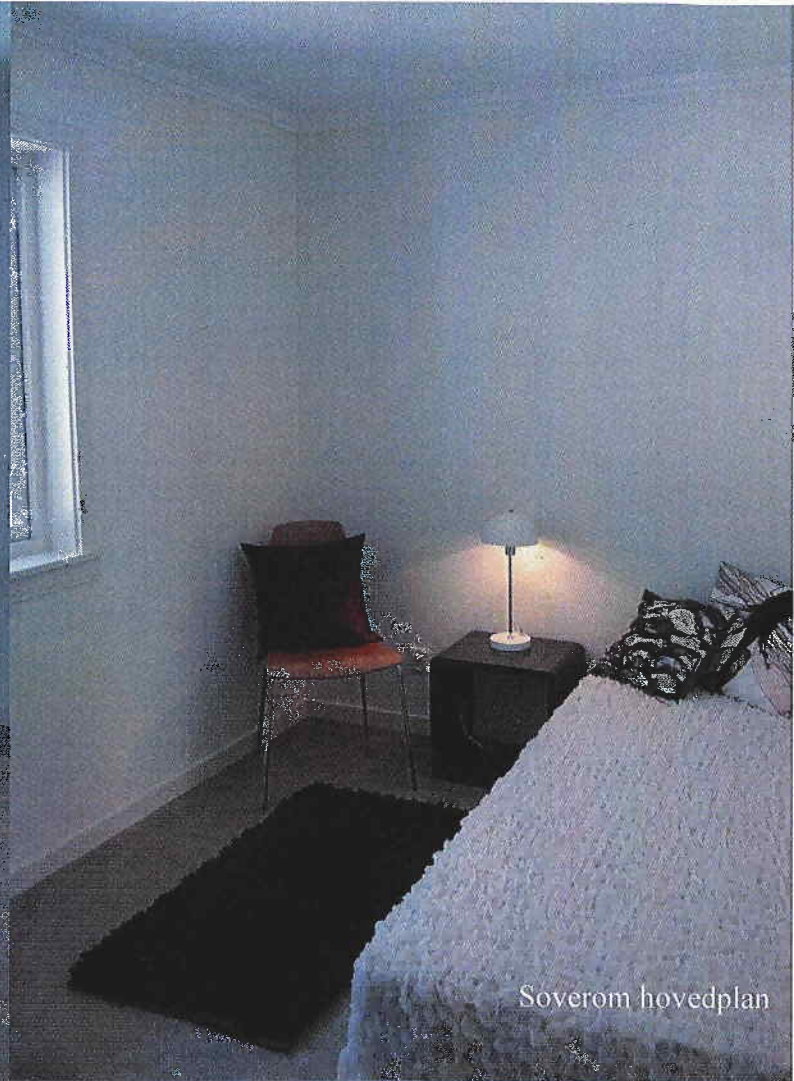
Stue hovedplan



Kjøkken hovedplan



Spisekrok kjøkken



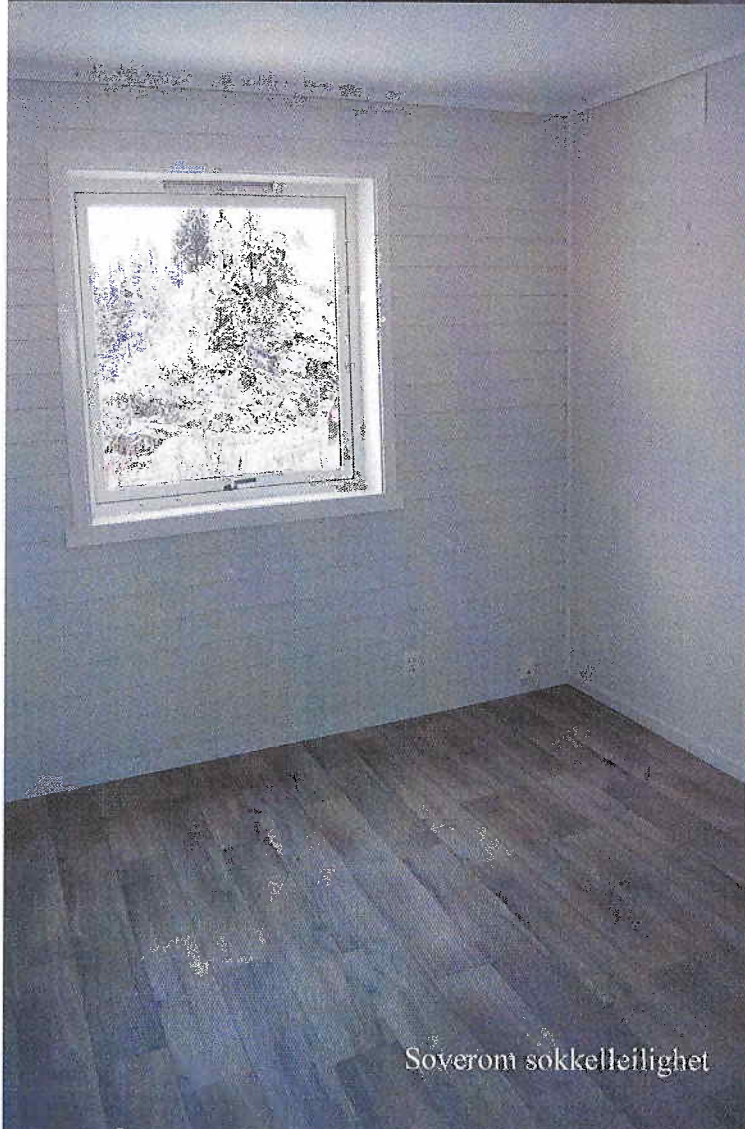
Soverom hovedplan



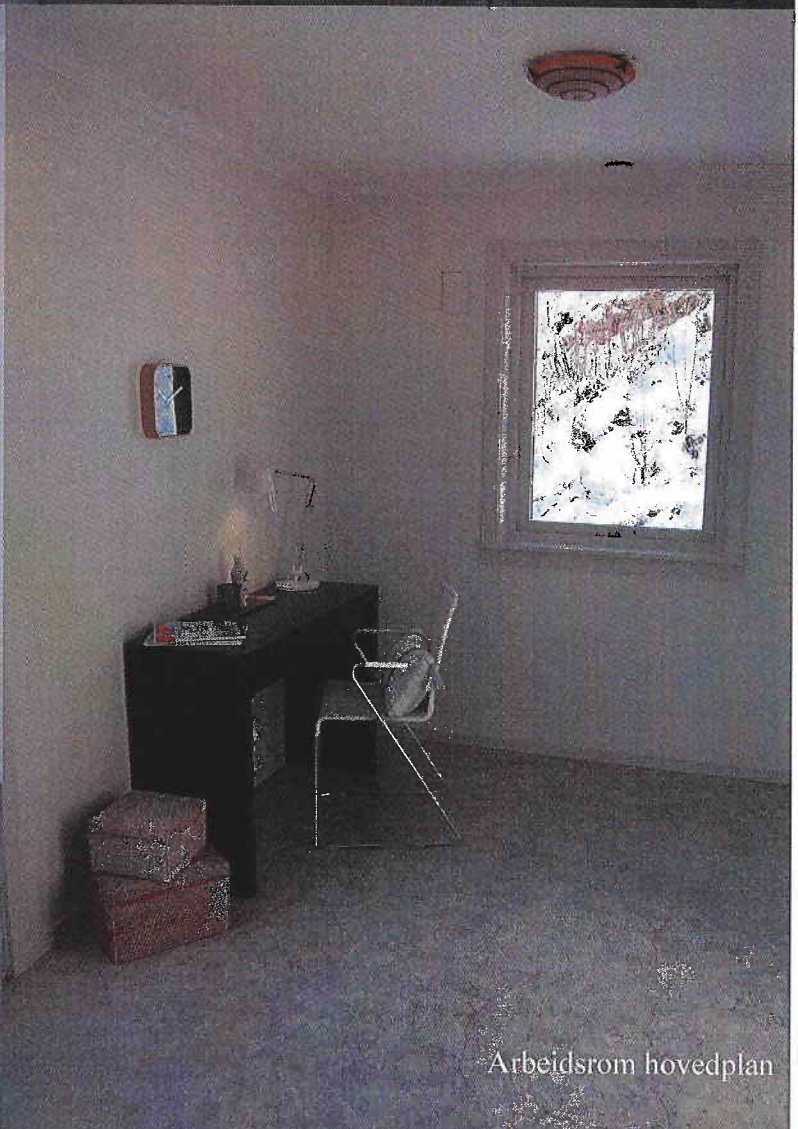
Soverom hovedplan



Bad hovedplan



Soverom sokkelleilighet



Arbeidsrom hovedplan



Stue sokkelleilighet



Bad sokkelleilighet

Bad sokkelleilighet

Tinglyste bestemmelser:

Eiendommen er foreløpig ikke tinglyst.
Eiendommen er nylig fradelt gnr. 21 bnr. 4 i Bergen. Det vises derfor til vedlagte grunnboksutskrift for den eiendommen.

Eierskifteforsikring:

Selger har tegnet eierskifteforsikring hos Protector forsikring ASA.

Bud:

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, epostadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megleren skal 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.

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.



Ansvarlig megler

Ansvarlig megler er advokat Olav Pedersen, Advokatfirmaet Harris, Dreggsalmenningen 10-12, PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen.

Kontakt

Opplysninger om eiendommen kan fås ved henvendelse til Advokatfirmaet Harris v/ advokat Torhild Matteredne Skoge, tlf. 55 30 27 00, mob. 90 66 35 24, e-post ts@harris.no.



BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Enebolig med innredet kjeller i

Bjørgeveien 8C

5151 Straumsgrend

Gnr. 21 Bnr. 1675

BERGEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Rune Løseth

mobil 977 01 401

AUTORISERT FORETAK

A1-TAKST AS

Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen

E-post: rune@a1-takst.no

Org.nr: 993 296 635

Bef.dato
20.11.2012



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten 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 eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmann 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 egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten 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 Boligsalgsrapporten 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. Byggetekniske 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 tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
20.11.2012

Side:
2 av 12

Ettertrykk forbudt



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



kontrollert.

- Det er ikke foretatt funksjonsprøving 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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 befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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 befarings og oppdatering.

EGNE FORUTSETNINGER

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk (gjelder hoveddel), samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Innredning av leiligheten i U. etasjen er ikke godkjent. U. etasjen er kun godkjent til boder og disponible rom.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
20.11.2012

Side:
3 av 12

Ettertrykk forbudt



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Bjørgeveien med utsikt over Sælevannet og mot deler av Fyllingsdalen. Eiendommen ligger i et område som er under regulering til en stor utbygging. Kort vei til skoler og barnehager. Nærbutikk på Varden og Søreide. Bussforbindelse i hovedvei. Tomten er flat og lett skrånende og gruset plass ved inngangsparti. Parkering på egen grunn for flere biler. Enebolig bygget etter vanlig god standard i 1995.

Boligen har en praktisk planløsning og holder normal god standard.

Bebyggelsen består av enebolig med utleiedel som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, ringmur i betong og yttervegger med bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein. Utvendig er huset nymalt.

Boligen går over 2. plan og inneholder følgende rom. U. etasje. Vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og bod. 1. etasje. Vindfang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, og arbeidsrom. Overflater innvendig er nymalt.

Innredning av leiligheten i U. etasjen er ikke godkjent. U. etasjen er kun godkjent til boder og disponible rom.

Konklusjon tilstand

Enebolig på eiet tomt, i 2. etasjer. Bygningene er opplyst oppført 1995. Eneboligen er stort sett i sin opprinnelige stand fra byggeår.

FORUTSETNINGER

Det er rekvirert boligsalgsrapport m/verditakst over eiendommen. Eggenerklæring er fremlagt men ikke fylt ut- dødsbo.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført 1995. Eneboligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1987 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1995 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1987 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår 1995. Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes små utslag av fukt ved undersøkelser med fuktindikator i vegger/gulv mot grunn U. etasje.

Utvendig er fasader malt i 2012

Teknisk mht. elektrisk anlegg, røranlegg og luftbehandling har leiligheten referansenivå byggeforskrifter av 1987.

Det er kjøkken fra byggeår, her er det en del skader i benkeskap og en del bruksslitasje, badet av nyere årgang.

På loft mangler det en del isolasjon mot boligdel. Det viser seg at takstoler er montert med for stor avstand cc 120 cm, ikke utført etter standard eller byggeskikk. Det vanlige er cc 60 cm, må kontrolleres nærmere om takstoler er riktig dimensjonert. Ventilasjonsrør må føres over tak.



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Vindu på bad u.etasje må skifes samt en del vinduer er utett og må utbedres.
Det er skiftes terrassedør i hovedplan.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Alderen tatt i betraktning ser bygningen ut til å være i bra stand. Der er funnet lite feil/mangler og der har vært utført et jevnlig godt vedlikehold. Allikevel tilsier alderen at ved oppussing/modernisering, ombyggingsarbeider og ved demontering av konstruksjoner kan finnes andre feil /mangler ved bygningen enn det som kunne sees ved besiktigelsen.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

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

| | | |
|---------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | Kr | 3 600 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr | 3 250 000 |

Fyllingsdalen, 24.01.2013



SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Mobil. 977 01 401- rune@a1-takst.no



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Advokat firma Harris v/Torhild Matterne Skoge

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.11.2012 - Torhild Matterne Skoge Advokat
- Rune Løseth Takstmann Tlf.: 9770 1401

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Forsikringsavtale
Kvitt. off. avgifter
EDR

Dok.kilde automatisk lagt inn fra
www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder: Eier

Dato 20.11.2012 Eiers representant har gitt
generelle opplysninger om eiendommen.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Fremlagt men ikke fylt ut, dødsbo
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 21 Bnr. 1675
Hjemmelshaver: Strømme Anders
Tomt: Eiet tomt. Areal 600 m² Areal på tomten er ca mål og justeringer kan
forekomme etter nøyaktig oppmåling.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat til offentlig vei.
Vann: Privat innlagt, Tilkn. off. vannverk
Avløp: Tilknyttet offentlig ledningsnett.
Regulering: Regulert område for frittliggende småhusbebyggelse. Planid 19590000
Offentl. avg. pr. år: Kr 7 644 Regning for de kommunale avgiftene er ikke framlagt, beløpet er
anslått

Forsikringsforhold

Forsikringstype: Fullverdi

Ligningstakst

Ligningstakst: Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/sokkelleil.

Byggeår: 1995. Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse: Tatt i bruk



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Arealer

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 tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

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

Måleverdige AREALER

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

MARKEDSFØRING

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

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

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

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

Enebolig m/sokkelleil. - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| Hovedetasje | 104 | 94 | 94 | | Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom, bad/wc Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. |
| Underetasje | 104 | 88 | | 88 | Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod. Innredning av leiligheten er ikke godkjent. U. etasjen er godkjent til boder og disponible rom |
| Sum bygning | 208 | 182 | 94 | 88 | |

Enebolig m/sokkelleil. - romfordeling

| Etasje | Primærrom | Sekundærrom |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Hovedetasje | Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom, bad/wc | |
| Underetasje | Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bad | Bod |

Beskrivelser - Enebolig m/sokkelleil.

Bygning generelt

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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
20.11.2012

Side:
7 av 12



Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Betong på antatt fast grunn.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt isolert plate mot grunn.

Vurderinger:

TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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: Grunnmur i betong og yttervegger er oppført i bindingsverk med trekledning.

Påkostninger: Fasader er nymalt.

Vedlikehold ol: Noe puss er løsnet på sørvegg. Det var registrert noe fuktvandring i grunnmur.

Vurderinger:

TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse: Innvendige veggoverflater har malte plater, miljøtapet, panel. Fliser på badene.

Påkostninger: Overflater er nymalt.

Vinduer og dører

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 isolerglass i trekarmen fra byggeår.

Vurderinger: Vindu på bad i kjeller må skiftes. Vinduer er noe utette og har en del skjelheter i karm slik at de er vanskelig å lukke.

TG: 2

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Ytterdører i teak med glassfelt. Terrassedør med isolerglass.

Vedlikehold ol: Ytterdører i u.etasej og hovedplan trenger justering er noe utett.

Vurderinger:

TG: 2

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige dører

Beskrivelse: Innerdører er formpresede.

Vedlikehold ol: Dører noe treg trenger justering. Bruksslitasje.



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Vurderinger: TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon

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: Saltak som er oppført med prefabrikerte takstoler.

Vurderinger: Takstoler er montert med avstand på cc 120 cm men det vanlige er cc 60 cm. TG: 2

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Vedlikehold ol: Taket er kun kontrollert fra bakkenivå. Normal slitasje. Lekter er ikke kontrollert.

Vurderinger: Normal slitasje. Lekter er ikke kontrollert manglende tilkomst. Renner har lekkasjer i skjøter og endebunn må utbedres. Sløysebeslag og hetter med en del bruksslitasje. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vedlikehold ol: Bruksslitasje.

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Element pipe som er pusset.

Etasjeskillere

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

Frittstående dekker

Beskrivelse: Bygningen har etasjeskille i tre.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.



Kjøkken

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: Kjøkkeninnredning med profilerte furu fronter. Laminat benkeplate. Fliser mellom skap. Ventilator.
Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter. Ventilator. Laminat benkeplate. Fliser mellom skap.

Vedlikehold ol: Bruksslitasje.

Vurderinger: Det er skader i bunnplate i benkeskap på begge kjøkken

TG: 3

Innvendige overflater

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.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himlingene har malte takplater og panel.

Påkostninger: Flater er nymalt.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Gulvene har laminat og belegg. Fliser på badene. Malt betong på vaskerom.

Påkostninger: Nye gulvbelegg.

Vedlikehold ol: En del sår i laminat gulv i stuer. Belegg skjøt på kjøkken er noe åpen i u.etasje.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse: Sanitærutstyr på bad er toalett, servant, dusjhjørne.
Sanitærutstyr på bad er toalett, servant, dusj.
Vaskerommet har plass for vaskemaskin. Bereder på 200 liter.

Vedlikehold ol: Det er ikke registrert unormale fuktverdier i tilstøtende vegger.

Vurderinger: Det er noe dårlige siliconfuger på bad i hovedplan samt manglende fugemasse i dusjsone.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannrør i kobber og avløp i plast.

Vedlikehold ol: Det meste av røropplegg er bygget inn og kan ikke kontrolleres. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.

Vann og avløpsrør er ikke kontrollert utvendig.

Vurderinger: Tilstand 2 for alder.

TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming og muligheter for fast brensel. Varmekabler på badene og i vindfang u.etasje.



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Vedlikehold ol: Ventileringrør går ikke over tak men er avsluttet på koffert loft.

Vurderinger:

TG: 3

Elektrisk anlegg

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: El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Vedlikehold ol: Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.

Diverse utstyr

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: Alminnelig utrustet med skap.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

| | | | |
|------------------|----------------------------|-------|-------|
| Årlige kostnader | Off. utg./ev. eiend.skatt: | 7 644 | |
| | Sum kostnader Kr: | | 7 644 |

Kapitalisert verdi

Kommentar: Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Enebolig m/sokkelleil. | 3 540 000 |
| Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): | 600 000 |
| Teknisk verdi bygninger: | 2 940 000 |

Tomteverdi

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

| | |
|---------------------------|----------------|
| Normal tomteverdi: | 700 000 |
|---------------------------|----------------|



Gnr. 21 Bnr. 1675
Enebolig med innredet kjeller i -
Bjørgeveien 8C, 5151 Straumsgrend
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Spelhaugen 20 -5147 Fyllingsdalen
E-post: rune@a1-takst.no
Org.nr: 993 296 635



Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:

3 600 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:

3 250 000

Nabolagsprofil Bjørgeveien 8 C



TILHØRIGHET

| | |
|------------|---------------|
| Kommune | Bergen |
| Bydel | Fyllingsdalen |
| Grunnkrets | Knappen |
| Kirkesogn | Søreide |

STEDER I NÆRHETEN

| | |
|---------------------------|---------|
| Straume Motorbåtforrening | 0,5 km* |
| Straumbroen | 0,6 km* |
| Fagernes Yacht club | 0,7 km* |
| Sandeide krysset | 0,8 km* |

TRANSPORT

| | |
|-----------------|---------|
| Bergen Flesland | 7,4 km |
| Bergen | 10,0 km |
| Sementbroen | 0,1 km* |

SPORT

| | |
|-----------------------------------------|---------|
| Bønes idrettshall | 1,6 km* |
| Bønes fotballbane | 1,6 km* |
| Bergen Racketsenter | 1,6 km* |
| Sprek & Blid Sissel's Trening & Trivsel | 3,6 km |

VARER/TJENESTER

| | |
|--------------------------|---------|
| Fanatorget | 3,9 km |
| Oasen | 4,0 km |
| Bunnpris Varden | 1,0 km* |
| Spar Bønes | 1,2 km* |
| Boots apotek Spellhaugen | 3,5 km |
| Boots apotek Sandsli | 4,0 km |
| Fyllingsdalen Vinmonopol | 4,0 km |
| Vestkanten Vinmonopol | 5,7 km |
| Bunnpris Varden | 1,0 km* |
| Spar Bønes | 1,2 km* |
| Mix Bergen Racketsenter | 2,9 km |
| Narvesen Butikken | 4,0 km |
| Shell Bønes | 1,2 km* |
| Shell Varden | 2,3 km |

SKOLER, BARNEHAGER

| | |
|---------------------------------------------|---------|
| Søreide skole (1-7 kl.) | 1,4 km* |
| Varden skole (1-7 kl.) | 1,4 km* |
| Fjellsdalen skole (1-7 kl.) | 1,6 km* |
| Lyshovden skole (1-7 kl.) | 3,4 km |
| Ortun skole (8-10 kl.) | 3,7 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.) | 5,0 km |
| Ytrebygda skole (8-10 kl.) | 6,0 km |
| Fyllingsdalen videregående skole | 3,5 km |
| Sandsli videregående skole | 6,2 km |
| Furukollen familiebarnehage (0-6 år) | 0,2 km* |
| Furukollen familiebarnehage (0-6 år) | 0,2 km* |
| Bergen miljøbgh. - Vassteigen bhg. (3-6 år) | 1,5 km |

DEMOGRAFI (Knappen grunnkrets)

| | |
|-----|-------------------------------------------|
| 42% | er gift |
| 35% | er barnefamilier |
| 36% | har høyskoleutdanning |
| 42% | har inntekt over 300.000 |
| 78% | eier sin egen bolig |
| 15% | eier hytte |
| 75% | har bolig på over 120 kvm |
| 74% | av boligene er eldre enn 20 år |
| 64% | bor i enebolig |
| 53% | av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill |

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.



Hvordan fylle ut egenerklæringen

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

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gnr. | Bnr. | Snr./Andelsnr./Aksjnr. | Festenr./Leilnr. | Org.nr Andel./Aksje . |
| 21 | 1675 | | | |
| Adresse | | | | Postnr. |
| Bjørgevein 8 c | | | | 5151 |
| Sted | | | | Kommune |
| Straumsgrend | | | | 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 rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. |
| 1995 | | | Nei | |
| I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring) | | | | |
| Gjensidige | | | | |
| Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI | | | | |
| Polise-/avtalnr. | | | | |
| 77797931 | | | | |
| Ved dødsbo, kryss her <input checked="" type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NBI Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. | | | | |
| Avdødes navn | | | | |
| Anders Strømme | | | | |

SELGER (1)

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

SELGER (2)

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

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

Eiendommen selges fra et dødsbo. Bostyrer er Advokatfirmaet Harris v/ advokat Frode Risnes, PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen

JSR

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?
 JA NEI Kommentarer _____

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Kommentarer _____

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:
 JA NEI Hvis faglært, hvem _____

3. 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 HAR IKKE VET IKKE Kommentarer _____

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

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.
 JA NEI Kommentarer _____

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

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

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

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

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____

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

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?
 JA NEI Kommentarer _____

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____

11. 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?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer _____

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?
 JA NEI Kommentarer _____

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

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

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

SR

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer

19. 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 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

40153

Firma

Advokatfirmaet Harris DA

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Advokat Olav Pedersen

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10



Last ned forsikringsvilkår

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 egen-erklæring sskjemaet signeres på nytt og 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, 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.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 2013 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

23.1.2012

Sted

Bergen

Selger (1) underskrift

Trude Risnes

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringssselskapet. Sist endret: 1.januar 2013

FR



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BERGEN BYGG & INNREDN
SØVIKNESET 92
5060 SØREIDGREND

Arkiiv 5210
Deres søknad av 26.09.94 Vår ref. Snr 947575 Bergen, 2.11.1994
RSM/RBR

B Y G G E T I L L A T E L S E

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Byggeplass:BJØRGEVEIEN 10 | Eiendom: 0-0021-0004 |
| Byggherre :STRØMME ANDERS | Adr.: BJØRGEVEIEN 10 |
| Anmelder :BERGEN BYGG & INNREDN | Adr.: SØVIKNESET 92 |
| Arbeidets art: NYBYGG | Bygningens art: BOLIGBYGG |

Byggetillatelse for erstatningshus gis i henhold til søknad og tegninger stemplet byggesaksavdelingen 04.10.94.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Kommunalavdeling byutvikling 04.10.94.
- Overkant grunnmur godkjennes på cote + 22,4.
- Krav fra VA-seksjonen av 13.10.94 må etterkommes. Kopi vedlegges.
- Dørbredder må tilfredsstillende kravene i byggeforskriftenes kap. 43:22.
- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.
- Røykpipe og ildsted skal utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49. Montør for ildsted skal være godkjent av Bergen brannvesen.
- Eventuell fremtidig innredning av kjeller må anmeldes særskilt. I den sammenheng vil krav i byggeforskriftenes kap. 30:7 og 31:3 om rømningsveier bli gjort gjeldende.

- Det må opparbeides 2 biloppstillingsplasser.
- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.
- Stikningsskisse/kart med byggets plassering og høydeangivelse skal sendes bygningskontrollen før arbeidet igangsettes.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør

Randi S. Michelsen
Randi Stavdal Michelsen
avd.ingeniør

Kopi :Byggherren

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.

17 OKT. 1994

S.nr.:

BJØRGE, GNR.21, BNR.4 NYBYGG. SNR.: 94575.

TILBAKESENDES BYGGESAKSAVDELINGEN.

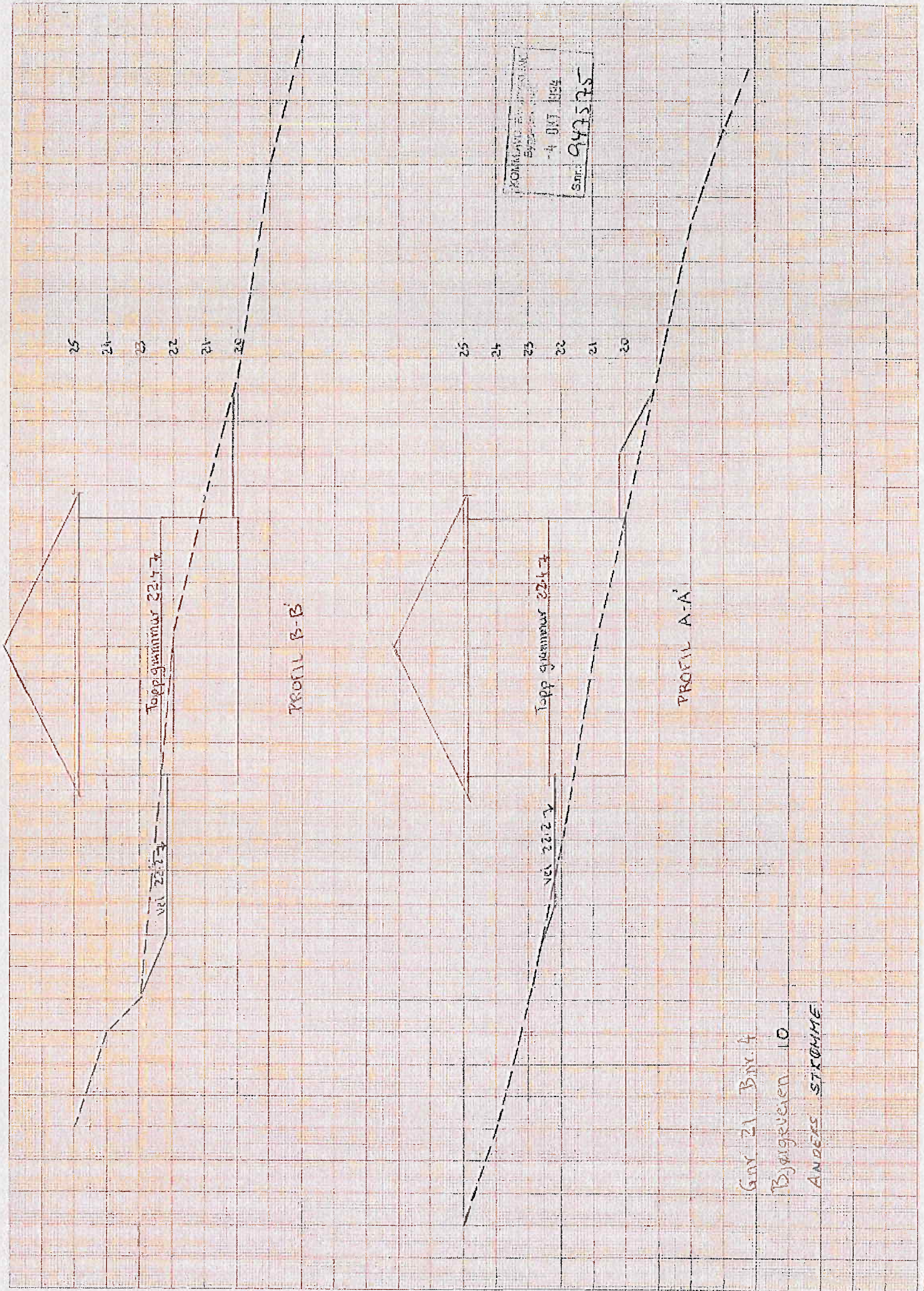
Boligen kan tilknyttes offentlig vann- og kloakkledning i Bjørgevegen v/kloakkpumpestasjon. Nøyaktig tilknytningspunkt avklares i forbindelse med rørleggermeldingen. Da vil det også bli vurdert om det må monteres trykkreduksjonsventil på vannledningen.

Før rørleggerarbeidene igangsettes må autorisert rørlegger sende inn detaljplaner for godkjenning.

Vann - og avløpsseksjonen den 13.10.94



Øyvind Eide



PROFIL A-A
Bjergene
4 DVI 1994
Spr: 947525

PROFIL B-B

PROFIL A-A

Gnr 21 Birk 4
Bjergene 10
ANDERS STRØMME

Toppunktet 22.47

vel 22.74

Toppunktet 22.47

vel 22.27

25

24

23

22

21

20

25

24

23

22

21

20

Informasjon fra Grunnboken

Kommune **BERGEN**
Gårdsnr **21**
Bruksnr **4**

Hjemmelsinformasjon

Registreringsenhet:
**STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN**

Ajour pr.: **05.02.2013**

Eiendommen er utskilt fra:
18.10.1860 900008

REGISTRERING AV GRUNN
1201 / 21 / 3 //

Hjemmelshavere:
06.01.1964 300082

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Uoppgitt
STRØMME ANDERS
FØDT: 19.11.1924

Urådigheter

DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG - ELLER PANTSETTELSESADGANG
SE DAGB.NR:942255

DAGB.ÅR:2012 URÅDIGHET
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver

Pengeheftelser

Registreringsenhet:
**STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN**

Ajour pr.: **05.02.2013**

07.11.2012 942255

PANTEDOKUMENT
Beløp: 90 000 000 NOK
Pantlover: Vestlandske Boligbyggelag
ORG.NR: 946450197

07.11.2012 942255

URÅDIGHET
Rettighetshaver: Vestlandske Boligbyggelag
ORG.NR: 946450197
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver

Festeavtaler

Registreringsenhet:
**STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN**

Ajour pr.: **05.02.2013**

Ingen festeavtaler på
festenummer
registrert.

Leieavtaler

Servitutter

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSE OG AREAL.

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

Servitutter i grunn:
18.10.1860 900008

BESTEMMELSE OM VEG

12.10.1867 900039

UTSKIFTING

med best. om grense

18.09.1901 900096

ERKLÆRING/AVTALE

om å avgi grunn og steintak

18.03.1930 900122

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: 1201 / 21 / 183 //
Rettighetshaver: 1201 / 21 / 183 // 1
Rettighetshaver: 1201 / 21 / 183 // 2

30.06.1931 901087

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: 1201 / 21 / 197 //
til den tilstøtende del av Knappentjernet så langt eiendomsretten går

27.06.1947 3275

SKJØNN

EKSPROPIASJON AV GRUNN TIL VEI
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.09.1950 5995

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for Televerket til linjer over d.e.

05.06.1951 3743

SKJØNN

ang. høyspentledning

05.06.1951 3744

ERKLÆRING/AVTALE

Erstatning i.h.t. fravikelse av skjønn m.v.

30.11.1955 8104

ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

24.11.1956 5499

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kan ikke slettes uten samtykke fra Fana Bygningsråd

02.12.1958 6362

SKJØNN

ang. høispenste kraftledn. fra Fana Elektrisitetsverk over d.e. m.fl.

23.12.1964 8651

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

| | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.08.1971 6495 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra Fana Bygningsråd |
| 30.05.1980 12929 | ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv |
| 05.10.1983 25476 | BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1201 / 21 / 43 // Rettighetshaver: 1201 / 21 / 864 // |
| 12.04.1988 12502 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE |
| 18.11.1988 40356 | ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv |
| 05.06.1989 7450 | ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om garasje/parkering Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv |
| 12.02.1992 4006 | BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeh. ledn. m.v. best. A.493 |
| 22.01.1993 1531 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 1201 / 21 / 1532 // 1 Rettighetshaver: 1201 / 21 / 1532 // 2 A.509 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen |
| 02.02.1993 2260 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 1201 / 21 / 34 // Rettighetshaver: 1201 / 21 / 198 // Gjelder så lenge Valborg Teig bor i hus på gnr 21 bnr 34. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE |
| 20.12.1994 34145 | BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: 1201 / 21 / 583 // Solidarisk ansv. for vedlikehold Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen |
| 30.07.2002 23564 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: 1201 / 21 / 183 // 1 Rettighetshaver: 1201 / 21 / 183 // 2 |
| 29.06.2012 528126 | BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om veirett for tre fremtidige parseller. |

Eiendommens rettigheter

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: **05.02.2013**

Servitutter:
18.10.1960 900008

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: 1201 / 21 / 3 //

Grunnboken.no er en tjeneste fra Fram Web AS



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for plan nr 1959 0000.

**Fyllingsdalen, Strømme gård
Gnr 21, bnr 3, 4 m.fl. og gnr 28, del av bnr 11,
17 m.fl.**

jf plan- og bygningslovens av 1985 (pbl) § 26

Saksnr 200709558/130

Revidert iht bystyrevedtak 28.03.2011.

§ 1 GENERELT

- 1.1 Formål**
Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse, etablere ny barnehage og sikre friområder for allmennheten.
- 1.2 Planavgrensning**
1.2.1 Regulert område er angitt med stiptet reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, med ekvidistanse 1m, datert 02.03.2011.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

- 2.1 Utfyllende planer**
2.1.1 **Illustrasjonsplan**
Illustrasjonsplan datert 02.03.2011 er retningsgivende.
- 2.1.2 **Situasjonsplaner**
For feltene B12– B19 samt område B29 og A1, skal det sammen med søknad om tiltak sendes inn en situasjonsplan for hvert delfelt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er oppfylt. Situasjonsplanen skal bla vise utforming og opparbeiding av terreng, og videre-dokumentere at utomhusarealene

oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet.

- 2.1.3 **Opparbeidingsplaner**
Detaljerte byggeplaner for nytt vegkryss med tilhørende del av Bjørgeveien, samt for ny fotgjengerbro ved Strømme, skal godkjennes av Statens vegvesen.

For offentlige trafikkområder som ønskes overdratt til kommunen, dvs for veg A, veg B, veg C, del av veg E og veg G samt veg K og veg L skal detaljerte byggeplaner være forhåndsgodkjent av Samferdselsetaten.

- 2.1.4 **VA-rammeplan**
Det er utarbeidet rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt løsning for brannslukking. Rammeplanen skal være styringsredskap for senere detaljprosjektering.

2.2 Rekkefølge

2.2.1 Forholdet til kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan innen byggeområdene B1, B2, B3, B6, B7, allmennyttig areal A1 og felles kjørevei og gangvei mellom B3/Fe3 og A1, skal det foretaes arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet fid 116970, 116971, 116972, 116973 og 116974.

Før iverksetting av anlegg/utbedring av tilkomstvei inn i området fra sør, vei H, skal id 117878 sikres, slik at anleggsarbeid ikke skader lokaliteten. Veien tillates lagt inn i sikringssonen i lokalitetens sørvestlige hjørne.

Det skal taes kontakt med Hordaland fylkeskommune god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Eksisterende steingard i grensen mellom bnr. 3 og bnr. 4, skal bevares. Dette gjelder dog ikke i områder der adkomstvei og lignende krysser eiendomsgrensen.

2.2.2 Tiltak innenfor planområdet

- 2.2.2.1 Del av kommunal veg i Vassteigen som inngår i planområdet, skal oppgraderes i samsvar med planen. Dette skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i byggeområdene B22- B28.

- 2.2.2.2 Veg A med tilhørende nytt vegkryss ved Bjørgeveien og ny fotgjengerbro ved Strømme samt miljøstasjon, skal være etablert i samsvar med planen, før det gis

- midlertidig brukstillatelse for nye boliger i bygge-områdene B1- B19 samt ny barnehage i område A1.
- I byggeområde B16 skal det innpasses felles adkomstveg i min. 3 meter bredde for eiendommene gnr. 21, bnr. 1121 og bnr 1122 samt bnr. 1049.
- 2.2.2.3 Felles lekearealer innenfor de enkelte byggeområder - jf. § 3.5, skal være opparbeidet før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i de respektive byggeområder. Opparbeidingsplaner skal følge de respektive byggesøknadene.
- 2.2.2.4 Rassikring: I risiko- og sårbarhetsanalyse datert november 2009, er det påvist lokaliteter hvor det er en viss fare for steinras og steinsprang – kfr. kartfigur i rapporten. Dette berører utbygging av Veg A, byggeområdene B6 , B16 og B29. I forbindelse med innsending av søknad om tiltak i disse områdene, skal nødvendige sikringstiltak beskrives som en del av søknaden.
- 2.2.2.5 Radon: Alle nye boenheter og bygg for varig opphold tilrettelegges med radonsperre mot grunnen som del av konstruksjonen.
- 2.2.2.6 Turvei langs Knappatjørna planlegges og utbygges i samråd med Grønn etat. Turveien utbygges samtidig med tilretteleggingen av området for øvrig.
- 2.2.2.7 Høyspentlinje ved Knappatjørna skal omlegges før utbygging av felt B15 og felt B22-B28. Planlegging og utbygging av ny høyspentlinje/kabel skal skje i samarbeid med BKK Nett og gjennomføres samtidig med den øvrige tilretteleggingen av området. Eventuelle tilhørende tiltak innenfor friarealet skal utføres i samråd med Grønn etat.
- 2.3 Terrengbehandling**
- 2.3.1 Eksisterende steingarder og terrengmurer skal om mulig søkes bevart. Kfr. egen dokumentasjon av nyere tids kulturminner datert oktober 2009.
- 2.3.2 Alle terrenginngrep skal skje skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon søkes bevart. Høyere murer skal unngåes i størst mulig grad, ev avtrappes og gies en tiltalende utforming
- 2.4 Automatisk fredede kulturminner**
Dersom det blir gjort nye arkeologiske funn
- (jf § 2.2.1) ved graving i grunnen, må tiltaket stanses og det må sendes melding til Hordaland Fylkeskommune, Kulturavdelinga, jf. Kulturminneloven § 8.2.
- 2.5 Universell utforming**
2.5.1 Minimum 30% av nye boenheter innenfor planområdet, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- 2.6 Energibruk**
2.6.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk. Lavenergi- og ellers passivhusløsninger skal vurderes for alle typer bebyggelse.
- 2.7 Andre anlegg**
2.7.1 I forbindelse med søknad om rammeløyve/situasjonsplan, skal det avsettes plass for og beskrives løsning for avfallshåndtering, evt. nettstasjon og postkassestativ.
- 2.7.2 Plassering og omfang skal fastsettes i samarbeid med BIR, BKK Nett AS, etc.
- 2.7.3 Samlingsplass for avfallsdunker skal skjermes for å tilfredsstille estetiske og forurensningsmessige hensyn.
- 2.8 Anleggsperioden**
2.8.1 Veg A via Vassteigen skal ikke nyttes som kjøreatkomst.
2.8.2 Gangtilkomst fra nord til området ved Knappatjørna skal holdes åpen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

(plb § 25, 1. ledd, nr. 1)

- 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse**
- 3.1.1 Feltene B1-B11 samt B20, B22-B28 og B30, kan bebygges med frittliggende eneboliger.
- 3.1.2 Hovedleiligheten kan ha sekundærleilighet på inntil 80 m² BRA.
- 3.1.3 Områdene kan bebygges med maks. % BRA= 45 %, jf dog § 3.5.4
- 3.1.4 Boligene kan føres opp i 1 etasje pluss loft etter reglene i pbl. Underetasje er tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det. Maks mønehøyde 7,5 meter fra gj.snitt planert terreng.

- 3.1.5 B21 skal benyttes som tilleggsparceller til eiendommene gnr. 21, bnr. 985 og bnr. 1616.
B30 skal benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 21, bnr. 1122.
- 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse**
- 3.2.1 I felt B12, B14, B15, B16, B17, B18 og B29 tillates det oppført rekkehus, firmansboliger etc. Områdene kan bebygges med følgende grad av utnytting, jf. dog § 3.5.4.
- B12 med maks %BRA= 50%,
 - B14 med maks %BRA= 90%
 - B15 med maks %BRA= 70%
 - B16 med maks %BRA= 50%
 - B17 med maks %BRA= 50%
 - B18 med maks %BRA= 60%
 - B29 med maks %BRA= 50%
- 3.2.2 Boligene kan føres opp i 2 etasjer. Underetasje i tillegg er tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det.
- Maks mønehøyde 7,5 meter fra gj.snitt planert terreng ved 2 etasjer. (evt. underetasje i kommer i tillegg).
- Maks mønehøyde i område 17b settes til 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I område 17a og 17c gjelder maks byggehøyde 7,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng (evt. underetasje kommer i tillegg).
- Bebyggelse i område B29 kan oppføres i 3 etasjer over underliggende garasjeanlegg. Maks mønehøyde 10 meter fra gj.snitt planert terreng. Ev synlige garasjefasader skal gies en tiltalende utforming.
- 3.2.3 Illustrasjonsplan datert 26.11.09 er retningsgivende for planlegging og utbygging.
- 3.2.4 I område B17 skal det innpasses en gangforbindelse gjennom området fra Vassteigen til områdene rundt Knappatjørna.
- 3.2.5 Bebyggelsen i område B15 (B15a – B15d) skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Under den videre detaljplanleggingen må man hensynta områdets terreng- og grønnstrukturkvaliteter. Dette kan blant annet skje ved at det innarbeides tversgående forbindelser i skillelinjene mellom delområdene B15a – B15d. Fellesarealer for lek og opphold kan utgjøre del av en slik forbindelse. Endelig plassering og utforming av
- tvrrforbindelsene fastlegges i situasjonsplan – jfr. pkt 2.1.2.
- 3.3 Blokkbebyggelse**
- 3.3.1 I felt B13, og B19 tillates det oppført blokkbebyggelse - jf. illustrasjonsplan datert 26.11.09 som er retningsgivende.
- I B13 tillates bebyggelse i inntil 3 boligetasjer og maks % BRA = 180 % - jf. pkt 3.5.4.
Maks mønehøyde 10 meter fra gj.snitt planert terreng.
- I B19 tillates bebyggelse fra 2 – 5 etasjer og maks %BRA= 80% - jf. pkt 3.5.4, med maks takhøyde kote + 45,00 moh.
- 3.3.2 Parkering skal i all hovedsak skje i felles garasje under terreng/bebyggelsen jf. illustrasjonsplan og snittillustrasjoner. Ev synlige garasjefasader skal gies en tiltalende utforming.
- 3.4 Allmennyttig byggeområde - barnehage**
- 3.4.1 I område A1 tillates oppført barnehage med tilhørende utendørsanlegg dimensjonert for inntil 70 barn hvorav 20 barn i aldersgruppen mindre enn 3 år.
- 3.4.2 I område A1 tillates maks. %BRA= 30%.
- 3.4.3 Parkeringsplasser skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune. Trafikksikker og god trafikkavvikling ved levering/henting av barn skal vektlegges.
18 parkeringsplasser kan etableres på Fe 12 i sambruk med område B 13.
- 3.5 Uteoppholdsarealer**
- 3.5.1 Innenfor boligområdene B12 - B19 samt B29, skal det avsettes privat og felles leke- og uteoppholdsareal iht gjeldende kommuneplans bestemmelser.
- 3.5.2 Privatareal: min 6m² pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse, og min 50 m² for annen type bebyggelse.
Fellesareal: min 25m² for leilighetsbygg og blokkbebyggelse, og min 50 m² for annen type bebyggelse.
- 3.5.3 Arealene for lek og opphold skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare, og ha støynivå under 55 dbA. Arealene skal ikke være brattere enn 1:3 og skal ha en hensiktsmessig form.

Alt privat (minimums-)areal for universelt utformete boenheter og min 50 % eller 100m² av fellesarealet planlegges og tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

- 3.5.4 Kravene til uteoppholdsarealer går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

3.6 Plassering av bebyggelse

- 3.6.1 Plasseringen av bygningene er illustrert i illustrasjonsplanen. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen.

- 3.6.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Forøvrig gjelder pbl's vanlige avstandsbestemmelser.

- 3.6.3 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

3.7 Parkering

- 3.7.1 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune.

3.8 Støy

- 3.8.1 Kilde Akustikk AS har beregnet utendørs støynivå fra vegtrafikk. Støykoter er påført plankartet.

- 3.8.2 For hus som plasseres innenfor område med støybelastning mellom 55-60 dBA, må det enten foretas skjerming mot vegtrafikken eller det må foretas fasadeisolering for å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs.

For boliger med støynivå over 55 dB skal boenhetene i følge gjeldende kommuneplan, være gjennomgående og minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot "stille side" dvs. side som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB eller lavere.

- 3.8.3 Ovennevnte krav må alle tilfredsstillende Miljøverndepartementet krav ihht. gjeldende rundskriv/statflege retningslinjer. Alle støyreducerende tiltak som planlegges for å oppnå dette, skal dokumenteres ved innsending av søknad om tiltak etter pbl.

3.9 Avkjørsler

I felt B1 – B11 samt B22 - B28, er nye avkjørsler vist med illustrerende piler. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd, nr. 3)

4.1 Kjøreveg og gangveg/fortau

Del av Bjørgeveien, Veg A, del av Veg B, veg C, Veg G, Veg H, Veg K og Veg L skal planlegges og opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormaler og angitt kurvatur, mål og høyder slik dette fremgår av plankartet

§ 5

FRIOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd, nr. 4)

- 5.1 Friområder skal nyttes til lek, sport og rekreasjon.

- 5.1.1 Tiltak som er med på å styrke friområdets funksjon mht. lek, sport og rekreasjon, tillates. Slike tiltak skal søkes godkjent i samsvar med pbl.

- 5.1.2 Turvei langs Knappatjørna skal planlegges og utbygges i samråd med Grønn etat.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr. 6)

6.1 Friluftsområder

- 6.1.1 Områder som i planen er avsatt til friluftsområder, skal opprettholdes som naturterreng med tilhørende skogsvegetasjon etc. hvor naturlig skjøtsel av skogen og vegetasjonen tillates.

6.2 Kommunalteknisk anlegg

- 6.2.1 Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon, trafokiosk, etc.

6.3 Frisiktsoner

- 6.3.1 I frisiktsonene skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

6.4 Restriksjonsområde over vegtunnel

- 6.4.1 Innenfor område avsatt til restriksjonsområde ved tunnel, er tiltak i grunnen som innebærer f eks sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslast, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for vegtunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen.

6.5 Miljøstasjon

- 6.5.1 Område for miljøstasjon skal nyttes til samlingsplass for avfallsdunker og for kildesortering for boligenhetene i planområdet.
Samlingsplassen skal skjermes for å tilfredsstille estetiske og forurensningsmessige hensyn.

rekreasjon. Det forutsettes likevel at områdenes karakter bevares, så som vegetasjon, utsikt, etc.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

6.6. Bevaringsområde

- 6.6.1 Innenfor bevaringsområdet skal det ikke foretaes noen inngrep i grunnen uten at det foreligger skriftlig samtykke fra kulturminnemyndighet.

seksjonsleder

§ 7 FELLESOMRÅDER (plb § 25, 1. ledd, nr. 7)

7.1 Adkomstveger

- 7.1.1 Del av veg B er felles for boenhetene i byggeområde B15, B16 og eiendommene gnr. 21, bnr. 1121 og bnr. 1122.
- 7.1.2 Veg D, er felles for boenhetene i område B8 – B11.
- 7.1.3 Veg E er felles for boenhetene i område B4 og B6 samt gnr. 21, bnr.3.
- 7.1.4 Veg F er felles for boenhetene i felt B1 og B12.
- 7.1.5 Veg H er felles for eiendommen gnr. 21, bnr. 3 og B29.
- 7.1.6 Veg I er felles for A1 og boenhetene i felt B13.
- 7.1.7 Veg J er felles for boenhetene i felt B18 og B19.

7.2 Parkering

- 7.2.1 Fe 12 er felles for A1 og B13. Det forutsettes at A1 (barnehage) benytter parkeringsplassene på dagtid og **boligene** i B13 benytter plassene når barnehagen ikke er åpen eller i bruk.

7.3 Lekeområder

- 7.3.1 Område Fe1 og Fe2 skal være felles for alle boenhetene i planområdet.
Område Fe3, Fe4 og Fe5 skal være felles for boenhetene i felt B3 – B7.
Område Fe6 skal være felles for boenhetene i felt B8 – B11.
Område Fe7-Fe11 skal være felles for boenhetene i B22 - B28.

7.4 Grøntområder

- 7.4.1 Områdene Fe13 og Fe14 skal være felles for boenhetene i felt B15.

Fe13 og Fe14 bevares som grøntområder på grunn av områdenes spesielle kvalitet som naturområde. Områdene kan nyttes til lek og

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Advokatfirmaet Harris DA v/ adv. Torhild M. Skoge
Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf. 55 30 27 00 Faks. 55 30 27 01

FAKS: 55 30 27 01

**BUDSKJEMA FOR EIENDOM: Bjørgeveien 8c, 5151 Straumsgrend,
Gnr. 21 bnr. 1675 i Bergen**

Undertegnede gir herved bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr.

Beløp med bokstaver kr.....

I tillegg kommer overdragelsesomkostninger i form av avgifter og gebyrer for denne type eiendom.

Finansieringsplan:

Lån: Referanse:

Egenkapital:

Budet gjelder til og med denkl.....

Budet må ikke ha kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Ønsket overtakelsesdato:.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Ev. forbehold:.....
.....
.....

Navn 1: F.nr.....

Navn 2: F.nr.....

Adresse:

Tlf.privat: Tlf.arbeid.....

E-mailadr:.....

Sted/dato:..... Signatur 1.....

Sted/dato:..... Signatur 2.....

