



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Felleskostn.: Kr 2 632,-
Selger: Lars Breie Olsen
Henrik Markmanrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total103/110 kvm
Tomtstr.: 1167.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 2112
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1503250119

Etasje: 5.etg.

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Nyhavn 10A!

Beliggenheten er unik, med nydelige solforhold og fantastisk sjøutsikt hvor sameiets tomt grenser til sjøen. På Nyhavn bor du i rolige og fine omgivelser, samtidig som du har kort avstand fra utallige butikk- og servicetilbud i sentrum. Velkommen til en fantastisk opplevelse!

- Litt om kvaliteter:
- Arealeffektiv planløsning
 - 3 flotte balkonger + fransk balkong
 - Moderne kjøkken m/integrerte hvitevarer
 - 3 gode soverom (12,6 m², 9,2 m², 8,6 m²)
 - 2 flotte bad
 - Balansert ventilasjon
 - Fast garasjeplass
 - Heis
 - Lave felleskostnader
 - Innvendig bod (3,2 m²) og ekstern bod (6,5 m²)
 - Kort vei til fasiliteter i sentrumskjernen og Byfjellene
 - Gode bussforbindelser
 - Gåavstand til skole, barnehage og dagligvare



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring51

Energiattest56

Nabolagsprofil.....62

Forbrukerinformasjon 104

Budskjema 105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 7 m² Ekstern bod(6,5m²)

5. etasje

BRA-i: 103 m² Gang(8,2m²), bad(2,7m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(8,6m²), soverom(9,2m²), soverom(12,6m²), stue og kjøkken(49,2m²), bod(3,2m²).

TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 m² Balkong m/utgang fra stue (på 5,7m²),

Balkong m/utgang fra soverom 2(8,9 m²), balkong

m/utgang fra soverom 3 (5,9 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1167.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, opparbeidet uteområder og diverse beplantning. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Nyhavn 10A er attraktivt beliggende i Ytre

Sandviken, like ved Gamle Bergen. Dette er et rolig

og etablert område.

Av dagligvarebutikker er de nærmeste alternativene

Spar i Øyjordsveien, Coop Extra Maasekjæret og

Joker Nyhavn. Sistnevnte er også søndagsåpent og

er kun et par minutters gange unna. Like ved NHH

ligger også Rema 1000.

Området er svært ideelt for deg som ønsker å bo

sentralt med likevel litt tilbaketrukket fra byen støy

og larm.

Via trappen bak Joker ligger en bussholdeplass ca.

5 minutters gange fra leiligheten med hyppige

avganger mot både mot sentrum og mot Åsane. Det

er ellers tilrettelagt med gang/sykkelsti hele veien til

sentrum.

For studenten er det kort vei til studieinstitusjoner

som NHH, UiB og HVL.

For den aktive typen er nærheten til flott turterreng

et stort pluss med å bo i Nyhavn. Du kan for

eksempel rusle opp Munkebotn, eller legge turen

opp majestetiske Stoltzekleiven med sine 908

trappetrinn opp mot Sandviksfjellet. Det er ellers

kort vei til de resterende Byfjellene som Fløyen,

Ulriken og Løvestakken hvor du også finner populære

turterreng.

Foretre

bor

unntak i bestemmelsen.

Energi Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badene, balansert ventilasjonsanlegg, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 490 000

Kommunale avgifter
Kr 12 883

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 11 145

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 810 492

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 241 969

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr. 55.612,- for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «kommunale avgifter» og «eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
103/2 263

Felleskostnader inkluderer
Tv og internett, utvendig bygg forsikring, strøm og vedlikehold fellesarealer, driftskostnader.

Fordeling:
- Forsikring: kr. 309,-
- TV og internett: kr. 513,-
- Felleskostnader bolig og næring: kr. 1 810,-

Sum felleskostnader pr.mnd: kr.2.632,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2632

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Nyhavn 10 A-B

Organisasjonsnummer
914503353

Om sameiet
Sameiet har god økonomi, er velorganisert og består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegget).

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgj

