

aktiv.

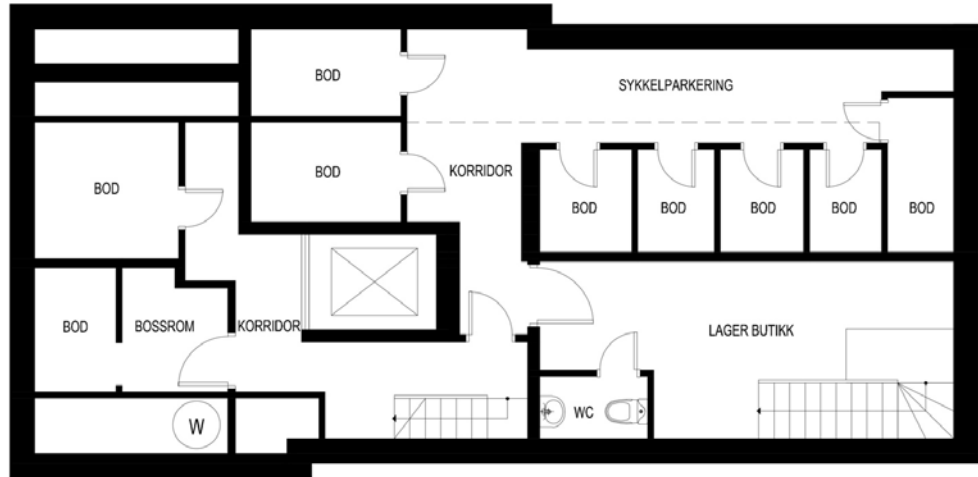
aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Lutcherath
Photography

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





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 5 690 000,-
Total ink omk.: Kr 5 690 000,-
Felleskostn.: Kr 4 170,-
Selger: Jensen Investment Group AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total: 143 m²
Tomtstr.: 0
Soverom: Gnr. 164, bnr. 786
Gnr./bnr. 1
Snr.

Oppdragsnr.: 1503230026

Næringslokale med
sentral beliggenhet midt i
Bergen sentrum!

Nærings-/butikklokale midt i Bergen sentrum. Eiendommen ble seksjonert i 2009, hvor også seksjon nr 1 ble seksjonert til butikklokale. Det er seksjon 1 som nå skal selges. De resterende 13 seksjonene i bygget er boligseksjoner.

Lokalet er videre av god, nyere standard med moderne løsninger. Lokalet er videre perfekt egnet for et butikklokale med tilhørende lager.



Innhold

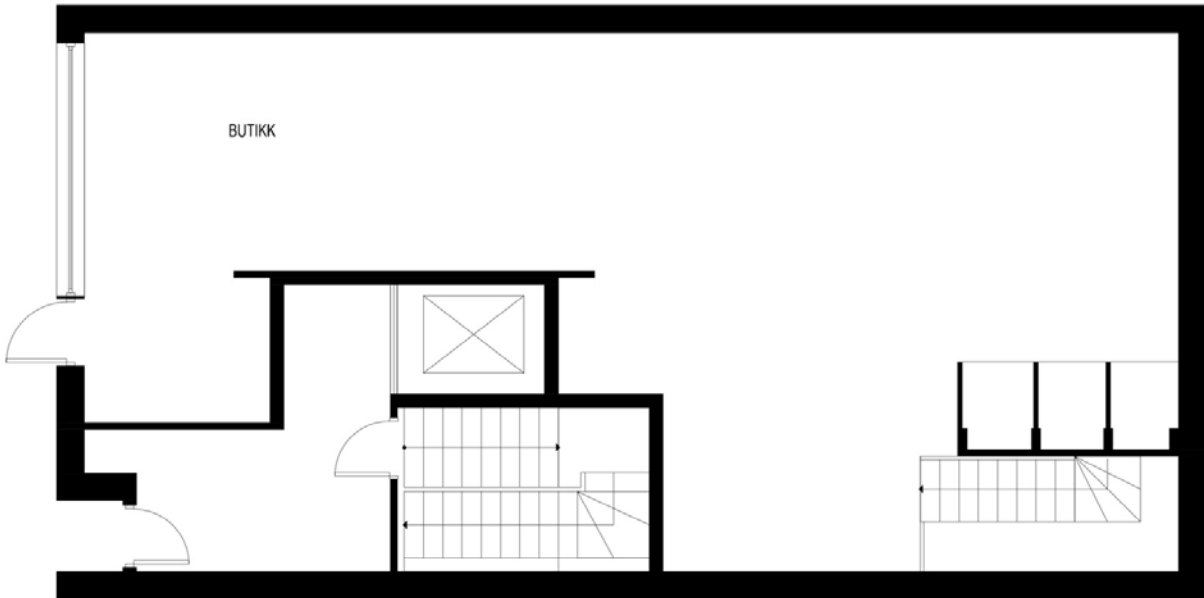
Velkommen4
Om eiendommen12
Tilstandsrapport19
Forbrukerinformasjon43
Budskjema44





Planløsning

1. etasje



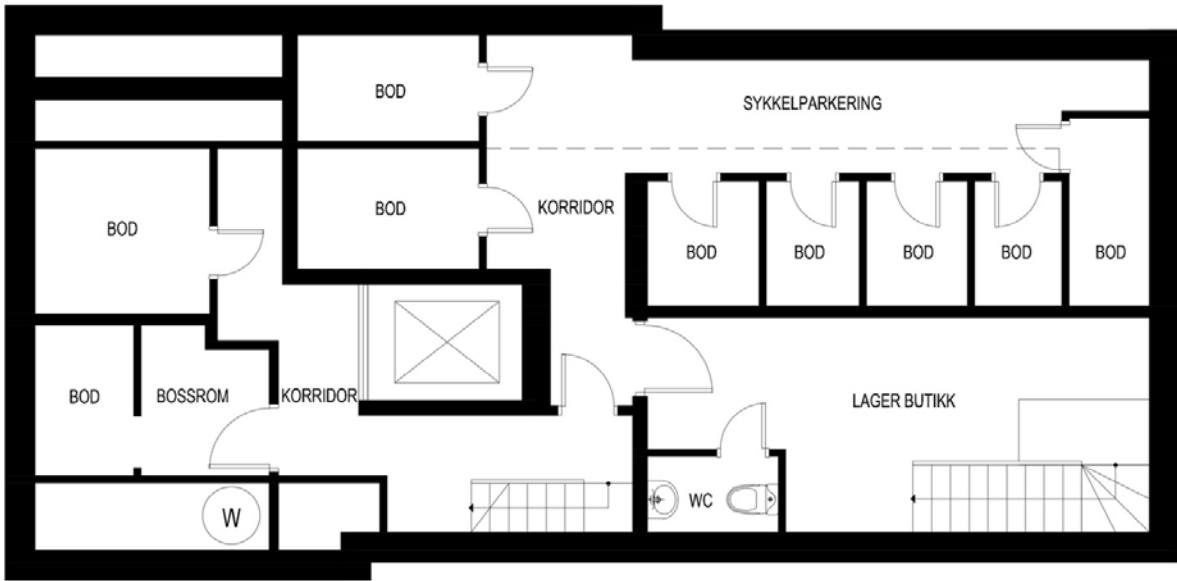
Lütcherath
Photography

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Planløsning

u. etasje



Lütcherath
Photography

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Næringslokale
Bruksareal BRA-I
-1. underetasje: 17 kvm Trapp/gang (4,0 m²),
lagerrom (10,8 m²), Toalettrom (0,6m², toalettrom
har gulvflate på 1,3 m² hvor 0,6 m² er målbart ihht.
måleregler (lav takhøyde)). Takhøyde 2,04m.
1. etasje: 87 kvm Butikklokale (83 m²), trapperom
(3,3 m²). Takhøyde 3,22 m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

143 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommens tomt består i all hovedsak av
bygningssmassen.

Tomtens areal er på 143 kvm.

Beliggenhet

Meget god synlighet og beliggenhet midt i Bergen
sentrum. Lokalet ligger mellom Vestre Torggate og
Olav Kyrres gate.
Kort gåavstand til den blå steinen, som er
definisjonen av midtpunktet til Bergen sentrum.
Gaten er trafikert av både fotgjengere og bilister.
Coop Extra er rett vis a vi som trekker en god del
mennesker til gaten.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Byggemåte

Grunnmurer av betong. Over grunnmur oppført i
betongkonstruksjoner med utvendig pussede flater.
Etasjeskillere av betong. Flat
takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.
Takstmann har gitt 4 punkter TG2 i sin Rapport. 5
punkter er gitt TG1.

Innhold

Nærings-/butikklokale midt i Bergen sentrum.
Eiendommen ble seksjonert i 2009, hvor også
seksjon nr 1 ble seksjonert til butikklokale. Det er
seksjon 1 som nå skal selges. De resterende 13
seksjonene i bygget er boligseksjoner.

Lokalet er videre av god, nyere standard med
moderne løsninger. Lokalet er videre perfekt egnet
for et butikklokale med tilhørende lager.

Standard

Overflater: Butikklokalet har flislagte gulvflater.
Ellers slette malte vegg- og gulvflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2.
Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille:

Totalvurdering: Registrert planhetsavvik i område

mot inngangsparti/vinduareal. Anbefalte tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

Toalettrom:

Totalvurdering: Fremstår uferdig med hensyn til
åpning i vegg for pumpe og vvb.

Anbefalte tiltak: Anbefaler montering av ventilasjon
samt at vegger ferdigstilles med montering av
inspeksjonsluker.

Trapp:

Totalvurdering: Bratt plassbygget trapp til u.etg. Ikke
godkjent etter dagens krav.

Anbefalte tiltak: Trappen er bratt og ikke tilstrekkelig
sikret. Sikring av trapp med rekkverk bør etableres.

Varmtvannsbereder:

Totalvurdering: Bereder er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak: Anbefaler montering av
lekkasjesikring som leder lekkasjevann til sluk/
avløp. Evt montering av waterguard eller lignende.

Parkering

Parkeringshus og mulighet for leie av parkering i
nærheten.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli
meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.
Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig
ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en
boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller
indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i
eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke
kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre
unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har

funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler
kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom
overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til
å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til
selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

I følge selger er dette med trappen ordnet, det er
også kommet rekkverk til kjellertrappen. Selger
opplyser om at det er ingen varmtvannsbereder i
lokalet.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Kommunale avgifter

Kr 19 472

Kommunale avgifter år 2023

Formuesverdi primær
Kr 3 445 581

Formuesverdi primær år 2023

Info formuesverdi
Beregnet utleieverdi: Eiendommens areal og beregnet kvadratmeterleie multiplisert med faktoren 0,9 (for å redusere grunnlaget med 10 % eierkostnader) dividert på kalkulasjonsfaktoren.

Beregnet kvadratmeterleie avhenger av eiendomstypen, areal og geografisk sone (kommune). Beregnet kvadratmeterleie bygger på innrapporterte data om utleide næringseiendommer.

Kalkulasjonsfaktor: Fastsettes av Skattedirektoratet for det enkelte inntektsår (0,085 for 2023)

Formuesverdi: Formuesverdi for eiendommen utgjør 80 prosent. Formuesverdien er av ikke-utleid næringseiendom.

Boenheten
Felleskostnader pr. mnd
Kr 4170

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Håkonsgaten 33

Organisasjonsnummer
995234513

Forretningsfører
Forretningsfører
Tveit Regnskap AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 164, bruksnummer 786, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg
Megler er ikke kjent med at det foreligger offentlig pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/786/1:
14.01.1890 - Dokumentnr: 900179 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:786
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2009 - Dokumentnr: 914064 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1128
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1129
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2009 - Dokumentnr: 909380 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 113/542

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for seksjon nr 14. Tiltaket er nybygg blokk/terassehus.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område avsatt til byfortetningssone. Kopi av kommuneplan og bestemmelser ligger vedlagt eller kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel: - dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Oppdragstaker har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig og nødvendig for å ivareta Oppdragsgiverens interesser og legge til rette for en betryggende salgsprosess.

Senest før handelen sluttes vil Oppdragstaker meddele kjøper hvilke undersøkelser som er foretatt og at ansvar for tap som skyldes øvrige forhold ved Selskapet og Eiendommen enn dem Oppdragstaker har undersøkt, ikke kan gjøres gjeldende mot Oppdragstaker. I kraft av dette vil også Oppdragsgiver være avskåret fra å søke regress for slikt tap hos Oppdragstaker

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,00))

143 490,- (Omkostninger totalt)

5 833 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.14.990,- oppgjørshonorar kr.4.375,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr.18.085,-. Utleggene omfatter markedsapakke, tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
14.02.2024

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

- Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Selveier næring

ADRESSE

Håkonsgaten 33
5015 Bergen

SAMLET VURDERING

TG0

0

TG1

5

TG2

4

TG3

0

TGIU

0

RAPPORT UTFØRT AV:

Frøyen Takst AS
Thomas Frøyen

Nattlandsrinden 78 5098
BERGEN

Thomas@froentakst.no
40099909

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Registrert planhetsavvik i område mot inngangsparti/vinduareal.

Anbefalte tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

TOALETTRUM

Totalvurdering:
Fremstår uferdig med hensyn til åpning i vegg for pumpe og vvb.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler montering av ventilasjon samt at vegger ferdigstilles med montering av inspeksjonsluker.

TRAPP

Totalvurdering:
Bratt plassbygget trapp til u.etg. Ikke godkjent etter dagens krav.

Anbefalte tiltak:
Trappen er bratt og ikke tilstrekkelig sikret. Sikring av trapp med rekkverk bør etableres.

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:
Bereder er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler montering av lekkasjesikring som leder lekkasjevann til sluk/avløp. Evt montering av waterguard eller lignende.

Rapporten tilfredsstiller kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal-og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/61fd0d3246e0fb000125a70b>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

EGNE PREMISSE

Meglerpakke med byggesøknad, tegninger og attester er ikke kontrollert.

Oppdrag opprettet: 04.02.2022	Befaringsdato: 02.02.2022	Rapportdato: 04.02.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Jensen Investment group AS		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Jensen Investment group AS	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

Navn: Thomas Frøyen	Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Nattlandsrinden 78, 5098 BERGEN	
Telefon: 40099909	E-post: Thomas@froyentakst.no
Om takstmannen: Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 15 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.	
Dato: 04.02.2022	Sted: BERGEN

Adresse: Håkonsgaten 33, 5015 Bergen		
Gårdsnummer: 164	Bruksnummer: 786	Seksjonsnummer: 1
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:	
Kommunenummer: 4601	Festenummer:	
Boligtype: Selveier næring	Byggeår: 2009	
Generell beskrivelse av boligen BYGGEMÅTE Grunnmurer av betong. Over grunnmur oppført i betongkonstruksjoner med utvendig pussede flater. Etasjeskillere av betong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg. OVERFLATER Butikklokalet har flislagte gulvflater. Ellers slette malte vegg- og gulvflater.		

6

AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 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 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
17	0	17
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom - Trapp/gang (4,0 m²) - Lagerrom (10,8 m²) - Toalettrom (0,6 m²) Toalettrom har gulvflate på 1,3 m² hvor 0,6 m² er målbart i hht måleregler (lav takhøyde). Takhøyde: 2,04m	

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
87	0	87
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom - Butikklokale (83,0 m²) - Trapperom (3,3 m²) Takhøyde: 3,22m	

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
104	0	104

Beskrivelse av areal
Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

7

ROM UNDER TERRENG

TG-1

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Kommentarer
Ikke påforede yttervegger i aktuell seksjon.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene ventilert? Ja

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Utført undersøkelse viser ingen tegn til skader.

8

BALKONG/ TERRASSE

Finnes ikke/ikke relevant

9

VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer/entrédør med 2-lags isolerglass i aluminiumskarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

10

LOFT

Finnes ikke/ikke relevant

11

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer
Visuelle høydeforskjeller nær entré og vindusparti. Registrert fall i dekket på 50mm over 2,5m

Totalvurdering

Registrert planhetsavvik i område mot inngangsparti/vinduareal.

Tiltak Ja

Kommentarer
Konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

12

ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

13

KJØKKEN

Finnes ikke/ikke relevant

14

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at taksmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Taksmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Kommentarer
Gipsvegg mot fellesareal har skade som må utbedres (synlig fra lagerrom).

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

15

TOALETTRUM

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Er våtrommet ventilert? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer
Tilkomst fra åpning i vegg.

Totalvurdering av toalettrom

Fremstår uferdig med hensyn til åpning i vegg for pumpe og vvb.

Tiltak Ja

Kommentarer
Anbefaler montering av ventilasjon samt at vegger ferdigstilles med montering av inspeksjonsluker.

16

TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Bratt plassbygget trapp til u.etg. Ikke godkjent etter dagens krav.

Tiltak Ja

Kommentarer
Trappen er bratt og ikke tilstrekkelig sikret. Sikring av trapp med rekkverk bør etableres.

17

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Nei

Kommentarer
Ikke relevant.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Synlige avløpsrør til toalett.
Ikke adekket visuelle avvik.

18

ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Kan evt ettersendes undertegnede for kontroll.

Kontroll av sikringsskap

Automatsikring

Type anlegg

Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Nei

Kommentarer

Håndskrevet oversikt mangler beskrivelse av hele anlegget.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert ved trapp til u.etg.
El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Tiltak

Ja

Kommentarer

Anbefaler å få laget en god oversikt over innmat i sikringsskapet.

19

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

20

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer

Kun vannuttak på toalettrom.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Type Rør i rør system

Kommentarer

Pex-rør til toalett. Ellers ikke synlig for kontroll.

Er fordelerskapet tilgjengelig? Nei

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Ikke avdekket lekkasjer. Anlegget er ikke fullt ut kontrollert.

21

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

22

VARMTVANNSBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament

Plassert liten bereder på toalettrom i u.etg.

Årstall

Trolig fra byggeår.

Størrelse

Usikker, dårlig tilkomst for kontroll.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Kommentarer

Ikke tilstrekkelig tilkomst da bereder er plassert i vegg.

Er det tegn til avdrypp eller fuktskjolder? Nei

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder er ikke lekkasjesikret.

Tiltak

Ja

Kommentarer

Anbefaler montering av lekkasjesikring som leder lekkasjevann til sluk/avløp. Evt montering av waterguard eller lignende.

28

GNR. 164 BNR. 786 SNR. 1 — Befaringsdato: 02.02.2022

Side 10 av 12

29

GNR. 164 BNR. 786 SNR. 1 — Befaringsdato: 02.02.2022

Side 11 av 12

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Undertegnede har ikke åpnet anlegget.

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk?

Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Ventiler i butikklokalet er ikke demontert for kontroll.

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Temperatur på innluften styres ved sentral i u.etg.
Ikke avdekket visuelle avvik. Større ventilasjonsanlegg plassert i u.etg. For vurdering av teknisk tilstand bør dette utføres av fagfolk med kompetanse innen ventilasjon.

Finnes ikke/ikke relevant



Bedrift og organisasjon / Rapportering og bransjer / Bransjer med egne regler / Eiendom og bolig

Beregn formuesverdi av ikke-utleid næringseiendom - gjelder inntektsåret 2023

Her kan du beregne formuesverdi for ikke-utleid næringseiendom. Kalkulatoren gjelder for inntektsåret 2023 og gir deg formuesverdien. Kalkulasjonsfaktor vises i kalkulatoren når beregningen er foretatt.

Alle felt er obligatoriske.

1

Sted

BERGEN

Endre

2

Type

Butikk/kjøpesenter

Endre

3

Størrelse

104 m²

Endre

✓

Resultat

Beregnet utleieverdi av næringseiendom:

3 445 581 kroner

Vis hvordan dette beregnes

Eiendommens areal		Beregnet kvadratmeterleie		Beregnet utleieverdi
104	*	3.129,00	* 0,9	= 3.445.581,00
Kalkulasjonsfaktor				
0,085				

Hva betyr begrepene i utregningen?

Beregnet utleieverdi: Eiendommens areal og beregnet kvadratmeterleie multiplisert med faktoren 0,9 (for å redusere grunnlaget med 10 % eierkostnader) dividert på kalkulasjonsfaktoren.

Beregnet kvadratmeterleie avhenger av eiendomstypen, areal og geografisk sone (kommune). Beregnet kvadratmeterleie bygger på innrapporterte data om utleide næringseiendommer.

Kalkulasjonsfaktor: Fastsettes av Skattedirektoratet for det enkelte inntektsår (0,085 for 2023)

Formuesverdi: Formuesverdi for eiendommen utgjør 80 prosent.

Eldre kalkulatorer

Trenger du kalkulator for utregning av formuesverdi av ikke-utleid næringseiendom for tidligere inntektsår så finner du disse her.

- Næringseiendomkalkulator 2022
- Næringseiendomkalkulator 2021
- Næringseiendomkalkulator 2020
- Næringseiendomkalkulator 2019
- Næringseiendomkalkulator 2018

Navn: AKTIV BERGEN SENTRUM AS
Saksbehandler: WM194_4_3001782
Saksreferanse: WM194_4_3001782



Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 164, Bruksnr 786, Seksjonsnr 1	Kommune:		4601 Bergen
			Bydel:		2 Bergenhus
Adresse:					
Veiadresse:		Håkonsgaten 33, gatenr 12190	Grunnkrets:		131 Vestre Torvgate
(fra bruksenhet)		5015 Bergen	Valgkrets:		2 Møhlenpris
Oppdatert:		28.09.2019	Kirkesogn:		7010101 Bergen domkirke
			Tettsted:		5001 Bergen

Matrikelopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.11.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Næring
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	113/542
Arealkilde:				Areal felles tomt:	143,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/164/786	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/164/786/0/1	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/2	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/3	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/4	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/5	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/6	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/7	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/8	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/9	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/10	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/11	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/12	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/13	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/14	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.11.2009	Avgiver	4601/164/786	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2009	Mottaker	4601/164/786/0/1	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/2	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/3	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/4	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/5	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/6	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/7	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/8	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/9	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/10	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/11	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/12	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/13	0,0
			Mottaker	4601/164/786/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Håkonsgaten 33		H0101	Annet enn bolig						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Varehandel, reparasjon av motorvogner		Bebygd areal:		1,0	Rammetillatelse:		25.04.2005
Bygningsstatus:		Midlertidig brukstillatelse		BRA bolig:		636,0	Igangset.till.:		22.10.2008
Energikilde:		Elektrisitet		BRA annet:		226,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		Elektrisk		BRA totalt:		862,0	Midl. brukstil.:		28.10.2009
Avløp:		Offentlig kloakk		Har heis:		Ja	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk					Antall boliger:		13
Bygningsnr:		23629542					Antall etasjer:		7
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				129,0	129,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Notater

Håkonsgaten 33

Lokal transport

Torggaten	2 min	🚶
Festplassen	3 min	🚶
Totalt 43 ulike linjer		
0.3 km		
Lars Hilles gate	4 min	🚶
Totalt 20 ulike linjer		
0.3 km		
Ole Bull	4 min	🚶
Olav Kyrres gate/Festplassen	4 min	🚶
Buss, trikk		
0.3 km		

Transport for lengre reiser

Festplassen	3 min	🚶
Linje FB50, FB51		
0.3 km		
Komediebakken	5 min	🚶
Linje FB50, FB51		
0.4 km		
Strandkaiterminalen båtkai	9 min	🚶
Linje 190, 390, 890, 2070, 2075, 2080		
0.7 km		
Jernbanestasjonen i Bergen	10 min	🚶
Linje L4, F4, R40		
0.8 km		

Ladepunkt for el-bil

Sydneplassen, Bergen	4 min	🚶
Klostergarasjen, Bergen	7 min	🚶

Parkering

Paleet P-Hus	3 min	🚶
Grieg Park p-hus	4 min	🚶

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

 **Serveringstilbud**
Bra 71/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 67/100

Området har blitt vurdert av 223 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Bergen Kommune	32207
Bergen Kommune	13553
Bergen Kommune	10945
Bergen Kommune	3638
Universitetet i Bergen Det Matematisk-Natu...	1340
Bergen Kommune	1189
Bergen Kommune	1087
Eterni Norge AS	1030
Pedagogisk Vikarsentral AS	940
NAV Vestland	912
Bergen Sentrum Politihus	882
Norce Norwegian Research Centre AS	817
Universitetet i Bergen Administrasjonen	815
Studentsamskipnaden På Vestlandet	755
Manpower AS	686

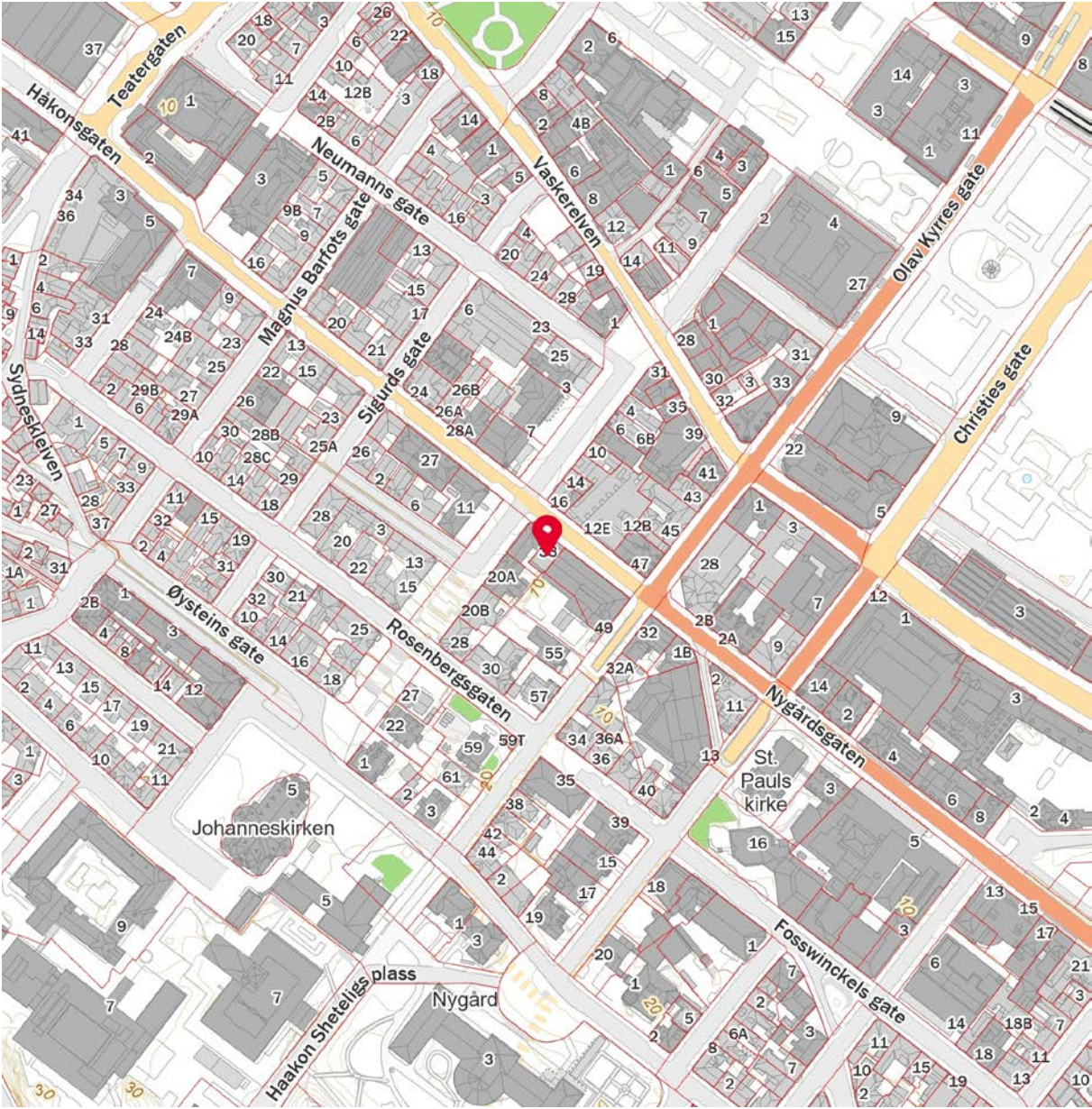
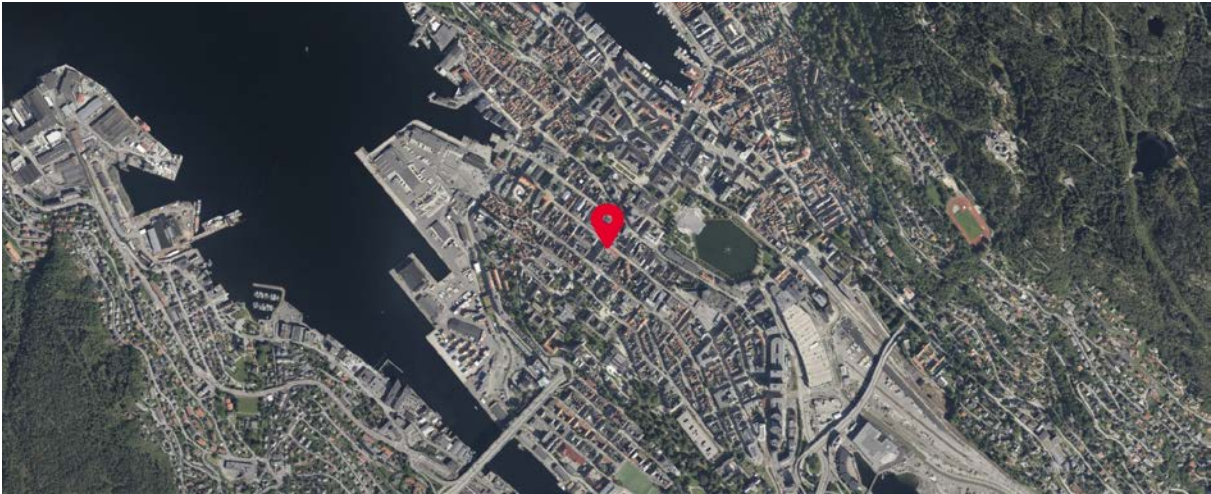
Treningssenter

Trene sammen - Vektertorget	2 min	🚶
Actic Bergen	2 min	🚶

Dagligvare

Coop Extra Håkonsgaten	0 km
Post i butikk	
Bunnpris Torggaten	2 min 
Søndagsåpent	0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Håkonsgaten 33
5015 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer: 1503230026

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.02.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon