

Dalheim \\
Rasmussen
Advokatfirma

SALGSOPPGAVE



PROFESSOR HANSTENS GATE 82 5006 BERGEN

BYGÅRD MED 3 LEILIGHETER

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS
C. Sundts gate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen
Telefon 55 54 70 70

www.dalheimrasmussen.no

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Adresse	Professor Hansteens gate 82, 5006 Bergen.
Matrikkel	Gnr 164 bnr 252, Bergen
Beliggenhet	Sentral og god beliggenhet på Møhlenpris. Kort gangavstand til buss og nærbutikk. 10 min. gange til sentrum og Torgalmenningen.
Byggeår	1910.
Innhold	<p>Bygård med 3 leiligheter. Opprinnelig planløsninger endret og flere soverom tilfredsstillende ikke dagens krav til soverom.</p> <p><u>Kjeller:</u> Uinnredet kjellerrom med trapp og diverse boder.</p> <p><u>1. etg.:</u> Leilighet ca. 92 m² BRA. Entrè, bad/vaskerom, kjøkken/oppholdsrom, 5 soverom. Felles trappegang og kjellertrapp.</p> <p><u>2. etg.:</u> Leilighet ca. 92 m² BRA. Entrè, bad/vaskerom, kjøkken/oppholdsrom, 5 soverom. Felles trappegang.</p> <p><u>3. etg.:</u> Leilighet ca. 90 m² BRA. Entrè m/intern trapp til loft, bad/vaskerom, kjøkken og 6 soverom. Felles trappegang.</p> <p><u>Loft:</u> Innredet loftsrom m/trapp.</p> <p>Bygget er hyblifisert. Opprinnelig planløsning er endret. Leilighetene er hyblifisert hvor stue er omgjort til soverom og innvendige vegger er endret. Opprinnelig tørkeloft er innredet og innlemmet i leilighet i 3. etasje. Dagens planløsning synes å være basert på å maksimere utleieareal.</p>
Areal	Bruttoareal: 485 m ² BRA: 420 m ² Primærrom: 306 m ² Sekundærrom: 114 m ²

Standard

I utgangspunktet god utleiestandard, men en del etterslep på vedlikehold. En del bruksslitasje/overflateslitasje. Kjøkken fungerer som fellesrom. Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loft. Leiligheten i 1. etg trenger utbedring pga fuktproblemer.

Det er registrert fuktskader og -slitasje på utvendig på puss som anbefales å sjekke ut nærmere. Det vises til vedlagte takstrapper.

Tomten

Tomteareal: 194,9 m².
Utgang til nordøstvendt bakplass.

Leieinntekter

Det er ikke fremlagt oversikt over leieinntekter. Det er opplyst at de fleste rommene er leiet ut for kr 5 500 pr måned. Vurdert markedsleie utgjør totalt kr 1 056 000 pr. år. (Iht. til takst fra Skage.)

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen inngår i reguleringsplan Bergenhus, Møhlenpris, kvartal 0. Plan-ID: 8940000. Ikraftdato: 19.09.1989. Dekningsgrad 100 %. Reguleringsformål er bolig. Fornyelsesområder.

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealandel 2018-2030. Plan-ID: 65270000. Ikraftdato: 19.06.2019. Dekningsgrad 100 %. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, nåværende. Byfortettingssone By 1.

Hensynsoner:
H570-2, Møhlenpris, dekningsgrad 100 %
H570-7, Historisk sentrum. Dekningsgrad 100 %
H390-2, Luftkvalitet – gul sone. Dekningsgrad 96,6 %
H390-1, Luftkvalitet – rød sone. Dekningsgrad 90,4 %

Særlige forhold

Ifølge Eiendomsregisteret er bygningen godkjent med 3 leiligheter. Opprinnelig planløsning er endret og flere soverom tilfredsstillende ikke dagens krav til soverom.

Innredning av loftstue og takvinduer er byggeanmeldt og antatt godkjent. Det er opplyst at det er planer om å

innrede kjelleren slik at dette blir en del av leilighet i 1. etasje. Det har vært flere byggesaker på eiendommen i nyere tid, uten at dette er fullverdig gjennomgått.

Forsikring

Bygningen er forsikret i KLP Skadeforsikring AS.

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen ligger ved offentlig vei.

**Kommunale
avgifter/eiendomsskatt**

Ca. kr 45 000 per år.

Takst/tilstandsrapport

Det vises til vedlagte takster av Stenhjem/Nilsen datert 07.10.2020 og Skage datert 08.12.2020.

**Prisantydning/
prisvurdering**

Kr 14 000 000

Bud ønskes.

Eiendommen selges høystbydende, forutsatt at det ikke er sannsynlig at ytterligere salgsforsøk vil gi høyere utbytte.

Bud må inngis skriftlig. Budskjema ligger ved bakerst i salgsoppgaven.

Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post.

Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 350 000 ved salg til prisantydning), tinglysningsgebyr skjøte kr 585 og kr 585 pr. pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 6 250 til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Totalpris: Kjøpesum kr 14 000 000 + omkostninger kr 357 420 = 14 357 420,-.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger innbetales til DalheimRasmussen Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06.69450. Alle innbetalinger må merkes "Sak 35427/SBH".

SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

Eiere/hjemmelshaver

Professor Hansteens gate 82 AS.

Selger

Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

Tingrettens medhjelper/saksansvarlig megler

Adv. Sonja Bernt Heimset.

Informasjon om tvangssalg

Hovedtrekkene i reglene om kjøp av fast eiendom på tvangssalg er:

Muligheten for å gjøre evt. mangelskrav gjeldende er særskilt regulert i tvangsfullbyrdelsesloven.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i 6 uker, med mindre tingretten samtykker i annet.

Tingretten avgjør om et bud skal aksepteres/stadfestes.

Tvangssalget kan bli hevet frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting / aksept av budet.

Når et bud er akseptert/stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt.

Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for pantekreditorene og øvrige rettighetshavere i eiendommen, samt tingretten, med forespørsel om dette aksepteres.

Kjøper bærer alle omkostninger ved tiltredelsen av eiendommen, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr 6 250 inkl. mva. fra kjøper.


Medhjelpers/meglers vederlag

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper. I tillegg kommer nevnte vederlag til medhjelper for utstedelse av skjøte.

Besiktigelse

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på takstmannens undersøkelser og på medhjelpers befaring.

Bergen den 22. mars 2021


Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 55 54 70 80

e-post: sbh@dalheimrasmussen.no

Vedlegg

- 1) Takst v/ Stenhjem/Nilsen, datert 07.10.2020
- 2) Takst v/ Skage, datert 08.12.2020
- 3) Grunnboksutskrift
- 4) Kart
- 5) Planinformasjon fra Bergen kommune, datert 12.08.2020
- 6) Budskjema



Fasade



Bakgård







Verditakst over eiendommen gnr. 164, bnr. 252 i Bergen kommune



Professor Hansteens gate 82
5006 BERGEN
Gnr. 164 Bnr. 252 Fnr. 0 Snr. 0
4601 Bergen kommune

Benevnelse
Leilighetsbygg

Tomteareal

BTA
472 m²

195 m²

Normal markedsverdi
Kr. 13 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 544 453
Rapportdato 07.10.2020

Rapportansvarlig Divisa Holding AS
Takstingeniør: Geir Stenhjem
Kanalveien 46, 5068 BERGEN
Tlf.: 99 26 26 15
E-post: geir@stenhjem.no

Sammendrag

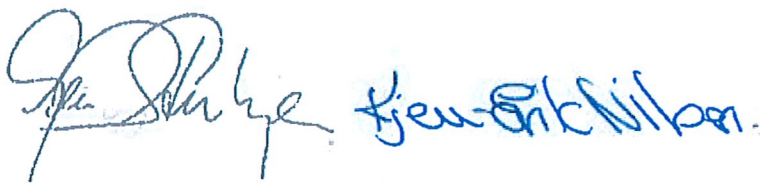
Eiendommen ligger sentralt på Møhlenpris. God tilkomst via asfaltert fortau. Dagligvarehandel like ved, ellers ca. 10 min gange til sentrum og Torgalmenningen med alle servicetilbud og fasiliteter.

På tomten er oppført boligbygg med tre etasjer og kjeller og innredet loft. Inneholder 3 leiligheter hvor tidligere tørkeloft er endret til boligformål og inngår i leilighet i 3. etasje. Intern trappetilkomst. Leilighetene har tilkomst via felles trappehus. Vanlig standard.

Bygningen er idag ikke seksjonert. Det foreligger tegninger på endring av kjeller til boligformål. Det er gode bussforbindelser ved Puddefjordsbroen og kort gangavstand til bybanestopp ved tidligere Florida sykehus. For øvrig kort gangavstand til Universitetet på Nygårdshøyden. Nygårdsparken like ved.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 13 500 000,-

Sted og dato
07.10.2020



Geir Stenhjem

Kjell-Erik Nilsen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Professor Hansteens gate 82	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5006 BERGEN	4601	Bergen	164	252	0	0
Område / bydel	Møhlenpris						
Verdisetningsformål							
Type eiendom	Leilighetsbygg						
Rekvirent	Advokat Sonja Bernt Heimset						
Hjemmelshaver	Professor Hansteens Gate 82 AS						
Forsikring	Ikke opplyst						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	21.09.2020
Tilstede	Sonja Bernt Heimset, Mathias Høyda Nilsen (utleiemegler) og enkelte leietakere.
Kommentar	Ingen fra eierselskapet var tilstede

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
tegninger		<input type="checkbox"/>	Fremlagt
kommunale avgifter/e.d. skatt		<input type="checkbox"/>	Fremlagt
Situasjonsplan		<input type="checkbox"/>	Fremlagt

Premisser - genereller opplysninger

Det er ikke fremlagt dokumenter som gir beskrivelse av bygningsmessige konstruksjoner og oppbygging.

Takstverdi er basert på rentabilitetsberegning av nettoinntekt som bygningen gir ved dagens bruk. Eventuell annen bruk er ikke vurdert, dersom det ikke er opplyst spesielt.

Det fremlagt grunnplan av de fleste etasjer, snitt og fasadetegninger.

Areal er beregnet, dels på grunnlag av oppmåling innvendig og dels etter fremlagte plantegninger.

BTA er beregnet. NS 3940 – 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen, samt veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg. Fremlagte tegninger er ikke målsatt og ikke i målestokk. De enkelte mål som må beregnes kan areal avvike ved nøyaktig oppmåling.

Tomteareal er ihht. Til oppgitt størrelse i eiendomsregisteret.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	194,9	Kilde	Eiendomsregisteret
-----------	------	-------	-------	-------	--------------------

Tomtens beskaffenhet

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Eiendommen utgjør en del av kvartalsbebyggelse med fasade mot gate og bakgårder skjermet inne av bebyggelsen.

Tomten er flat og grenser til Professor Hansteens gate mot sørvest. Har direkte adkomst fra gate. Bakgård mot nordøst med tilkomst fra kjeller og kjøkkenutgang i leilighetene. Bakgården grenser mot andre bakgårder og er overgrodd. Det er oppført natursteinsmur i grense mot nord. Rømningsvei fra leilighetene til bakgård.

Det er ikke parkering på egen tomt.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Møhlenpris, på vestsiden av Nygårdshøyden. Området er et eldre arbeiderstrøk bebygget med tilsvarende leilighetsbygg. I dag er Møhlenpris et populært boligområde, med kort gangavstand til sentrum og til universitet mm. Butikker, barnehage og skole i området. Et par min. gange til busstopp. Parkering i offentlig gate, soneparkering.

Kort vei til Nygårdsparken som ble renoveret for et par år siden. Kort vei til arbeidsplasser langs Puddefjorden på Laksevåg, Møhlenpris og Nøstet. Gangavstand til mange arbeidsplasser i sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen inngår i reguleringsplan -Bergenshus, Møhlenpris, kvartal 0.
Plan-ID: 8940000. Ikraftdato: 18.09.1989. Dekningsgrad 100%.
Reguleringsformål er bolig. Fornyelsesområder.

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2018 -2030.
Plan-ID 65270000. Ikraftdato: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, nåværende. Byfortettingssone By1.

Hensynsoner:
Hensynsone H570-2, Møhlenpris. Dekningsgrad 100%.
Hensynsone H 570-7, Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100%.
Hensynsone H390-2, Luftkvalitet – gul sone. Dekningsgrad 90,6%.
Hensynsone H390-1, Luftkvalitet – rød sone. Dekningsgrad 90,4%.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konferes. Dette er ikke gjort av takstingeniørene

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A	Leilighetsbygg	ca 1910	

Vernestatus

Bygningen er ikke vernet eller fredet.
Grunnen er automatisk fredet.

Møhlenpris inngår i historisk sentrum i KPA.

Nasjonale interesser i By (Riksantikvaren). Bergen Møhlenpris murbyen (K77):
De/området Møhlenpris har nasjonal interesse fordi det er en godt bevart bydel fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet, med det opprinnelige gatenettet og det aller meste av den opprinnelige bebyggelsen bevart. Øvre deler har homogen murleiegårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet, i 3-4 etasjer og til dels med svært fornemt preg. Denne type bebyggelse finnes i større omfang i Norge kun i Oslo og Bergen.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Leilighetsbygg

Beskrivelse av bygningen

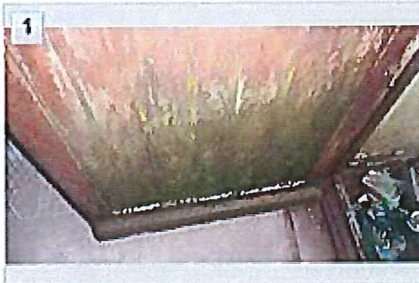
Leilighetsbygg på 3 etasjer + innredet loft. Det er én leilighet pr etasje, leilighetene er hyblifisert med flere soverom. Intern trapp til loft fra leilighet i 3.etg- Kjeller er uinnredet. Bygget ligger i rekke av tilsvarende bygninger. Bygget er oppført i mur, antatt tegl hulmur. Utvendig pusset og malt. Bygget er på 3 etasjer + kjeller og loft. Loft er innredet.

Grunnforhold

Antatt fast grunn.
Støpt gulv i kjeller.
Det er ikke foretatt bonitering eller andre grunnundersøkelser.

Fundamentering

Grunnmur murt som gammel natursteinmur, pusset utvendig
Lav takhøyde i kjeller.
Vinduer mot gate blendet igjen.
Eldre kjellerdør med fuktskader.



Kjeller Eldre kjellerdør med skader.

Bærende konstruksjon

I kjeller er det søyler og dragere i tre.
Innvendige bærevegger i trekonstruksjon

Etasjeskillere

Trebjelkelag

Yttervegger

Antatt tegl hulmur.

Pusset utvendig

Innvendig utlektet og plattet.

2-lags isolerglass. Skiftet tidligere, bl.a. ca 1985.

Mot bakplass er muren slitt: avskalling, mose og fukt.

Eldre rømningsrøyr monterte utvendig på fasade mot bakgård.

Tilbaketrunkket inngangsparti, terrasser over (ca 3 m²). Hvitlakkerte balkongdører med glassfelt. Dels uferdig rundt balkongdører utvendig.



Rømningsrøyr Eldre rømningsrøyr til bakgård.



Bakplass Rømningsrøyr til bakplass. Området er overgrodd.

Innervegger

Trekonstruksjoner og mur.

Innvendig standard

Opprinnelige 1 leilighet i hver etasje. Leiligheter er hyblifisert og det er i dag tillaget flere soverom, slik at hvert rom leies ut for seg.

Standard er enkel, men ok.

Normal overflateslitasje i forhold til bruken.

Kjøkken fungerer som fellesrom

Felles trappegang med tretrapp.

Intern bratt tretrapp mellom 3.etg og loft.

Det er ikke tilfredstillende alternativ rømningsrøyr fra loft.

Ellers skjer rømningsrøyr via interne trapper, utvendig baktrapp til bakplass, samt via vinduer og altan til terreng.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med arker. Skader på murverk.

Tak i trekonstruksjon. Opprinnelig tørkeloft er innredet. Intern trapp mellom loft og leilighet i 3.etg.

Tak er tekket med betongtakstein og profilerte plater.

Montert takvindu.



1 Ark Skader på murverk på ark mot gate

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Det er foretatt minimum av vedlikehold.
Dørtelefonlegg virker ikke.

Tekniske installasjoner

Elektrisk oppvarming. 3 stk opprinnelige piper, er ikke i bruk

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter. Innbygget koketopp, stekeovn, microovn, kjøll og frys. God skap- og benkeplass.
På loft er det montert hybelkjøkken.

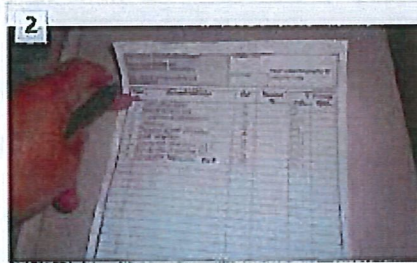
Felles bad for hybelrommene helfisest bad med gulvarme. Montert klosett, vask, dusjhjørne og fast innredning. Opplegg for vaskemaskin.

1-fase elanlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
For å kontrollere det elektriske anlegget anbefales å kontakte aut elektrikerfirma.

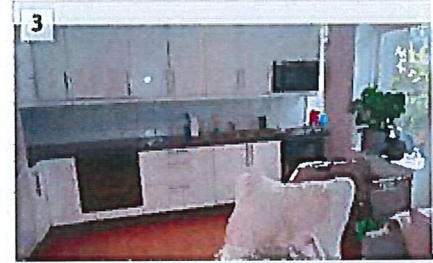
I kjeller og på loft er det VV-tanker 200 L. Eldre rør og avløp.



1 El. skap 1-fase strøm. El-skap med skusikringer og automatsikringer



2 Kursfortegnelse Jordfeilbryter montert



3 Kjøkken Kjøkkeninnredning er skiftet tidligere.

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Registrert fuktskader og -slitasje utvendig på puss. Dette anbefales å sjekke ut nærmere.
Det er ikke foretatt fuktmåling eller åpnet konstruksjoner.
Ved salg anbefales å ta med fagperson på befaring.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Leilighetsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	109	94	Kjellerrom m/ trapp, diverse boder.
1. etg	111	97	Felles trappegang og kjellertrapp. Leilighet ca 88 m ² BRA: entre, bad/vaskerom, kjøkken/oppholdsrom, 5 soverom
2.etg	111	97	Felles trappegang. Leilighet ca 89 m ² BRA: entre, bad/vaskerom, kjøkken/oppholdsrom, 5 soverom
3.etg	109	94	Felles trappegang. Leilighet ca 86 m ² BRA: entre m/intern trapp, bad/vaskerom, kjøkken/oppholdsrom, 6 soverom
Loft	32	31	Innredet loftsrom m/ trapp.
Sum	472	413	

Arealeffektivitet

Bygget er hyblifisert.

Opprinnelig planløsning er endret

Leiligheter i 1. 2. og 3. etasje er hyblifisert hvor stue er omgjort til soverom og innvendige vegger er endret. Opprinnelig tørkeloft er innredet og innlemmet i leilighet i 3. etasje

Dagens planløsning synes å være basert på å maksimere utleieareal.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller.	Areal	109 m ²
	Leietaker	Ikke utleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Boder, kjellerrom mm		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
2	Beskrivelse	1. etg	Areal	111 m ²
	Leietaker	5 hybelrom for utleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke fremlagt leietakeroversikt eller samlet leieinntekt. Opplyst at rommene leies ut for kr 3 950 pr stk pr mnd.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Vi har vurdert markedsleie i 1.etg til ca kr 4 000 pr rom		Markedsleie	Kr. 2 162,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 239 982,-
3	Beskrivelse	2. etg	Areal	111 m ²
	Leietaker	5 hybelrom for utleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke fremlagt leietakeroversikt eller samlet leieinntekt. Opplyst at rommene leies ut for kr 5 500 pr stk pr mnd.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Vi har vurdert markedsleie i 1.etg til ca kr 5.000 pr rom		Markedsleie	Kr. 2 703,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 300 033,-

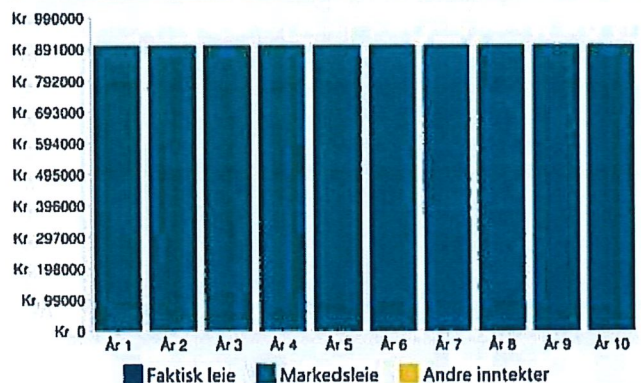
4	Beskrivelse	3.etg	Areal	109 m ²
	Leietaker	6 hybelrom for utleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke fremlagt leietakeroversikt eller samlet leieinntekt Opplyst at rommene leies ut for kr 5.500 pr stk pr mnd.		Leieinntekt pr år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Vi har vurdert markedsleie i 1.etg til ca kr 5.000 pr rom		Markedsleie	Kr. 3 303,-/m ²
			Markedsleie pr år	Kr. 360 027,-
5	Beskrivelse	Loft	Areal	32 m ²
	Leietaker	Brukes av leietakere i 3.etg	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Inngår i leie for 3 etg		Leieinntekt pr år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Vi har vurdert at leie inngår i leie for 3.etg		Markedsleie	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie pr år	Kr. 0,-
Sum			Areal	472 m ²
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 900 042,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Leieinntekter uten mva-fradrag

Alle inntekter er eks mva, ikke mva-pliktig

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente 4,50 %

Kommentar

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 0,7% rente. Regnet med ca 2,0% inflasjon (inflasjonsmålet), gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 2,7% rente i dagens marked, dvs realrente ca 0,7% med 2,0% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a mht leiekontraktens størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringsseidom og beliggenhet. 4,5% kapitaliseringsrente tilsvarer 2,5% risiko.

I taksten er valgt 4,5% kapitaliseringsrente. Det er da hensyntatt standard, fasiliteter og beliggenhet.

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 0	Kr. 900 042
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 44 600	
	Eiendomsskatt	Kr. 13 600	
	Forsikring	Kr. 17 000	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 80 000	Kr. 155 200
- Ledighet			Kr. 135 006
= Netto leieinntekt		Kr. -155 200	Kr. 609 836
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 4,50 %	Kr. -3 449 000	Kr. 13 552 000

Kommentar til eierkostnader

Forsikring er ikke fremlagt, og er beregnet omtrentlig.
Vedlikehold og adm er beregnet.

Ledighet

Generell ledighet 15,00 %

Kommentar

Utleiemarkedet er vanskeligere i dag enn det har vært de siste årene, leietakers marked. Det er ledige hybelrom i bygget.
15% ledighet, tilsvarer 2,4 rom ledig.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnbok er ikke hentet ut. Konferer megler.
Dersom det er opplysninger i grunnboken som har betydning for takst må takstingeniørene straks kontaktes.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Leilighetsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr. 10 384 000	Kr./m ² 22 000
	Verdireduksjon	24% - Kr. 2 492 160	Kr./m ² 5 280
	Teknisk verdi	= Kr. 7 891 840	Kr./m ² 16 720
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 7 891 840	Kr./m ² 16 720
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 6 236 800	Kr./m ² 32 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 14 128 640	

Kommentar

Tekniske verdier/byggekostnader er hentet fra Holte Kalkulasjonsnøkkelen. Det er tatt hensyn til standard og størrelse. Tomtekostnader inkluderer også opparbeiding.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Sentralt område på Møhlenpris med kort gangavstand til sentrum, universitet og høyskoler. Midtbygg, leiegård i rekke av tilsvarende bygg. Leilighetene holder normalt god standard.

Leiegårder som ikke er seksjonert eller BRL, men har ideelle andeler, selges ofte på grunnlag av potensial og ikke på grunnlag av kapitalisert leie. Leiligheter som har vært utleiet har en vesentlig større slitasje enn private leiligheter. Den øverste leiligheten over to plan vil normalt ha en lavere m² pris på grunn av størrelsen

Kontantstrømanalysen gir et bilde på verdiene dersom bygget leies ut som i dag, uten retting.

Takstingeniøren har derfor tatt hensyn til ledighet ved leieberegningen.

I området selges leiligheter av tilsvarende størrelse for rundt kr 50.000 pr m² BRA i snitt. De er da ikke hyblifisert, og har bra standard. Leilighetene i det takserte bygget har noe lavere standard og regnes å opnå noe lavere pris pr m²-BRA.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 13 500 000,-

VERDITAKST

Matrikkel: Gnr 164: Bnr 252
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Betegnelse: Bygård med 3 godkjente leiligheter
Adresse: Professor Hansteens gate 82, 5006 BERGEN



Bygård:

BRUKSAREAL (BRA): 420 m²
AREAL, P-ROM: 306 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 14 000 000

Utskriftsdato: 18.12.2020
Dato befaring: 08.12.2020

Oppdragsnr. 1301
Referansenr. eb0e897

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

H. Skage AS
Nordeidevegen 28, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 900 96 197
Organisasjonsnr: 993 802 484

Sertifisert takstmann:

Heine Skage
Telefon: 900 96 197
E-post: heine@hskage.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmannens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst 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/976d29e1-6e72-469f-bf3b-ce792a44f6c2>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr 14 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen har sentral og god beliggenhet på Møhlenpris. Leilighetene har i utgangspunktet god utleiestandard, men det har oppstått en del etterslep på vedlikehold. Leiligheten i 1. etasje trenger utbedringer på grunn av fuktproblemer.

KAPITALISERT VERDI VED DAGENS LEIEINNTEKTER

Leilighetene har vært utleid med årlige inntekter på kr. 1 056 000,-. Dette gir et snitt på kr. 5 500,- pr. soverom, og er realistisk i dagens marked. Fratrukk for forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt er satt til kr. 65 000,-. Avsetning for alminnelig vedlikehold er satt til kr. 45 000,-. Nettoleie for eiendommen utgjør da kr. 946 000,- pr. år. Ved avkastningskrav på 6 % av nettoleie (kr. 946 000) utgjør kapitalisert verdi av eiendommen kr. 15 760 000,-. Da er ikke potensiale i kjeller regnet med.

POTENSIALE VED SEKSJONERING

I følge Eiendomsverdi.no har brukte leiligheter med tilsvarende størrelse i dette området snittpris på rundt kr. 58 000,- pr. m². Bygningen har P-rom på totalt 306 m². Dersom bygningen seksjoneres og leilighetene kan selges enkeltvis, gir dette et potensiale på kr. 17 750 000,-. Dette forutsetter oppgradering og at planløsning endres.

KONKLUSJON

Eiendommen har gode leieinntekter, men taksten tar hensyn til at enkelte soverom ikke tilfredsstillers dagens krav til areal. Eventuell seksjonering krever offentlig godkjenning og vil medføre betydelige kostnader for endring av planløsning. Med bakgrunn i utbedringsbehov i 1. etasje er verdien av eiendommen vurdert til kr. 14 000 000,-.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Sonja Bernt Heimset
Takstmann:	Heine Skage
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.12.2020. - Kim Evebø. - Sonja Bernt Heimset. Tlf. 55 54 70 70 - Heine Skage. Tlf. 900 96 197

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Bygård med 3 godkjente leiligheter
Beliggenhet:	Eiendommen har sentralt og god beliggenhet på Møhlenpris. Bygningen er sørvestvendt med utsikt mot nærområdene. Kort gangavstand til buss og nærbutikk. Gangavstand til sentrum. Gateparkering etter gjeldende regler.
Bebyggelsen:	Bygård med 3 leiligheter oppført i murkonstruksjon i ca. 1910. Utvendig virker bygningen i hovedsak bra vedlikeholdt. Vinduer med varierende alder. Innvendig er leilighetene pusset opp tidligere og har alminnelig utleiestandard med flislagte bad og kjøkkeninnredninger med integrerte hvitevarer. Innvendige veggoverflater er platet på nytt etter opprinnelig byggeår. Rørøpplagg og tekniske installasjoner med varierende alder. Leilighetene har rømningsbalkonger mot bakplassen.
Standard:	Leilighetene er pusset opp tidligere og har i hovedsak alminnelig utleiestandard, men det er en del bruksslitasje. Leiligheten i 1. etasje har ikke vært utleid den siste tiden på grunn av fuktproblemer. Årsaken til dette er ikke kjent. Begrenset med ventilasjon er trolig medvirkende årsak, men det kan ikke utelukkes lekkasjer ved overgang mot nabohuset.
Om tomten:	Eiendommen ligger i flatt terreng med tomt på 194,9 m ² . Utgang til nordøstvendt bakplass. For øvrig opptar bygningen det meste av arealet.
Regulering:	I følge kommunedelplan for sentrum ligger eiendommen i boligområde. Plan nr. 15780000 stadfestet i 2001.
Kommuneplan:	I følge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i byfortettingssone. Plan nr. 65270000.
Adkomstvei:	Ligger ved offentlig gate.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkel: Gnr 164: Bnr 252
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Professor Hansteens gate 82, 5006 BERGEN

H. Skage AS
Nordeidevegen 28, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 900 96 197



Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikk- og fellesledninger.
Andre forhold:	<p>I følge Eiendomsregistret er bygningen godkjent med 3 leiligheter. Opprinnelig planløsning er endret og flere soverom tilfredsstillende ikke dagens krav til soverom.</p> <p>Innredning av loftstue og takvinduer er byggeanmeldt og antatt godkjent. Ved befaring ble det opplyst at det er planer om å innrede kjelleren slik at dette blir en del av leiligheten i 1. etasje. Det har vært flere byggesaker på eiendommen i nyere tid, men dette er ikke fullverdig gjennomgått i forbindelse med dette oppdraget.</p>
Leieforhold	<p>Uinnredet kjeller.</p> <p>Leilighet i 1. etasje med 5 soverom er. Er ikke utleid. Leie er vurdert kr. 27 500,- pr. måned.</p> <p>Leilighet i 2. etasje med 5 soverom er utleid for kr. 27 500,- pr. måned.</p> <p>Leilighet i 3. etasje med 6 soverom er utleid for kr. 33 000,- pr. måned.</p> <p>Loftet danner stue for leilighet i 3. etasje.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 164 Bnr: 252
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	194,9 m ² Arealkilde: Eiendomsregisteret
Hjemmelshaver:	Professor Hansteens gate 82 AS
Adresse:	Professor Hansteens gate 82, 5006 Bergen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	15.12.2020	Ubekreftet utskrift			
Situasjonskart					
Tegninger		Diverse tegninger			
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Infoland.no	15.12.2020	Opplysninger fra eiendomsregisteret			

Bygninger på eiendommen

Bygård

Bygningsdata	
Byggeår:	1910 Kilde: Byggeår fra eiendomsregisteret

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	112	95		95	Takhøyde på 1,98 meter.
1. etasje	115	99	92	7	
2. etasje	114	98	92	6	
3. etasje	110	96	90	6	Intern trapp til loftet
Loft	34	32	32		Intren trapp fra 3. etasje
Sum bygning:	485	420	306	114	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Innvendige arealer er oppmålt med laser. Bruttoarealer er beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Uinnredet kjeller
1. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 5 soverom	Felles trappegang
2. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 5 soverom	Felles trappegang
3. etasje	Bad, kjøkken, 6 soverom	Felles trappegang
Loft	Loftstue	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bygård
Direkte fundamentering Bygningen står på antatt faste masser. Grunnmuren er oppført i pusset gråstein.
Gulv på grunn Støpt gulv i kjelleren.
Frittstående dekker Bygningen har etasjeskillere utført i tre.
Yttervegger Ytterveggene er oppført i hulmur, pusset og malt utvendig. Innvendig er det utført trekonstruksjon.
MRK Fasadene har enkelte steder riss i puss og enkelte steder avflassing av maling.
Takkonstruksjoner Saltak bygget opp med sperrer. Loftet er innredet slik at selve takkonstruksjonen er bygget inn og ikke lar seg kontrollere.
Taktekking og membraner Takflaten mot gaten er tekket med betongtakstein, og takflaten mot bakplassen er tekket med plater.
MRK Det er registrert mosegroing og eldre slitte beslag.
Vinduer

Vinduer og terrassedører med varierende alder. De fleste består av to-lags glass i trekammer, men det er enkelte med ett-lags glass.

Overlys og takluker

Flere Velux takvinduer på loftet.

Ytterdører og porter

Slitt gatedør i malt utførelse.

Innvendige dører

Innendig i leilighetene er det hvite dører med nyere standard. Leilighetene har hvite glatte inngangsdører utført med brannklasse.

Overflater på innvendige gulv

Gulvene har i hovedsak laminat. Flislagte badegulv.

Overflater på innvendige vegger

Innvendige veggoverflater har i hovedsak malte flater. Flislagte badevegger.

Overflater på innvendig himling

Himlingene har i hovedsak malte flater.

Trapper og ramper

Opprinnelig malt hovedtrapp i tre.

Balkonger, terrasser ol.

To balkonger mot gaten. Rømningsbalkonger mot bakplassen.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Bygningen har to piper som ikke er i bruk.

Kjøkkeninnredning

Bygningen har kjøkkeninnredninger med lyse glatte fronter. Benkeplater i laminat. Rommene har ventilator og integrerte hvitevarer.

I tillegg er det enkelt hybelkjøkken på loftet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Synlige avløpsrør er dels utført i plast og dels utført i eldre støpejern.

Synlige vannrør er i hovedsak utført i kobber. Enkelte steder er det rør-i-rør system i plast.

Varmtvannsberedere er montert i kjelleren.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bygningen har flislagte bad med termostatstyrte varmekabler i gulvet. Sanitærutstyret består av toalett, servant med skap og dusjløsninger med kabinett eller svingbare glassdører. Rommene har opplegg for vaskemaskin.

Varme, generelt

All oppvarming er basert på elektrisitet. Badegulvene har varmekabler i gulvet.

Luftbehandling, generelt

Ventilator på alle kjøkken og avtrekk fra baderommene. Spalteventiler i deler av vinduene.

Elkraft, generelt

Leilighetene har sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr 984)	Kr	11 806
Forsikring (pr. mnd. Kr 2 383)	Kr	28 592
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr 1 430)	Kr	17 156
Sum årlige kostnader	Kr	57 554

Teknisk verdi bygninger		
Bygård		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	12 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr	- 2 700 000
Sum teknisk verdi – Bygård	Kr	9 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr	9 800 000

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 tomtekostnad:	Kr	4 600 000
Sum tomteverdi:	Kr	4 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr	14 400 000

SØREIDGREN, 18.12.2020



Heine Skage
Telefon: 900 96 197

Utskriftsdato: 11.06.2020 13:57:43

Brukernavn: ADP019

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Grunnbok fast eiendom

Enhet: 999 188 540 PROFESSOR HANSTEENS GATE 82 AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	999 188 540	27.11.2012
Navn	PROFESSOR HANSTEENS GATE 82 AS	18.02.2014
Forretningsadresse	Ole Landmarks vei 14 5053 BERGEN	01.01.2020
Kommune	BERGEN	
Postadresse	c/o Dekan AS Postboks 2953 5825 BERGEN	01.01.2020
Kommune	BERGEN	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	27.11.2012

Du har søkt på: Knr.: 4601 Gnr.: 164 Bnr.: 252 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Professor Hansteens gate 82**
Gatenr: **14410**
Kommune: **Bergen**
Postkrets: **5006 BERGEN**
Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per:11.06.2020 kl. 13.56**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2013/331938-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
25.04.2013

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Navn: **PROFESSOR HANSTEENS**
GATE 82 AS
ORG.NR: 999188540
Eiers adresse:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/406372-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2014/974283-1/200 PANTEDOKUMENT 10.11.2014

Beløp: NOK 30 000 000
Pantaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I
NORGE
ORG.NR: 920 058 817
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/590730-1/200 PANTEDOKUMENT 29.06.2016

Beløp: NOK 3 800 000
Pantaver: C3M INVEST AS
ORG.NR: 959 669 767

2019/406372-1/200 PANTEDOKUMENT 05.04.2019 21:00

Beløp: NOK 120 000 000
Pantaver: HELLAND KJELL-ASBJØRN
F.NR: 120153 32547
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
** TRANSPORT

2020/2325106-1/200
14.04.2020 21:00

TIL: HELLAND KJELL-ASBJØRN
F.NR: 120153 32547
FRA: WANGENSTEEN & CO
ADVOKATER AS
ORG.NR: 999 277 853

2019/406372-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE 05.04.2019 21:00 DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA

RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: HELLAND KJELL-
ASBJØRN
F.NR: 120153 32547

Rettighetshaver: WANGENSTEEN & CO
ADVOKATER AS
ORG.NR: 999 277 853
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
** TRANSPORT

2020/2325106-1/200
14.04.2020 21:00

TIL: HELLAND KJELL-ASBJØRN
F.NR: 120153 32547
FRA: WANGENSTEEN & CO
ADVOKATER AS
ORG.NR: 999 277 853

GRUNNDATA

**1911/900009-2/106 OPPRETTELSE AV
13.01.1911 MATRIKKELENHETEN**
UTSKILT FRA D8,E8 MØHLENPRIS OG
PROF. HANSTEENSGT. 5A -
BEGGE NÅ UTPARSELLERT

**2020/1152029-
1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 252

**EIENDOMMENS
RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

----- UTSKRIFT SLUTT -----



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

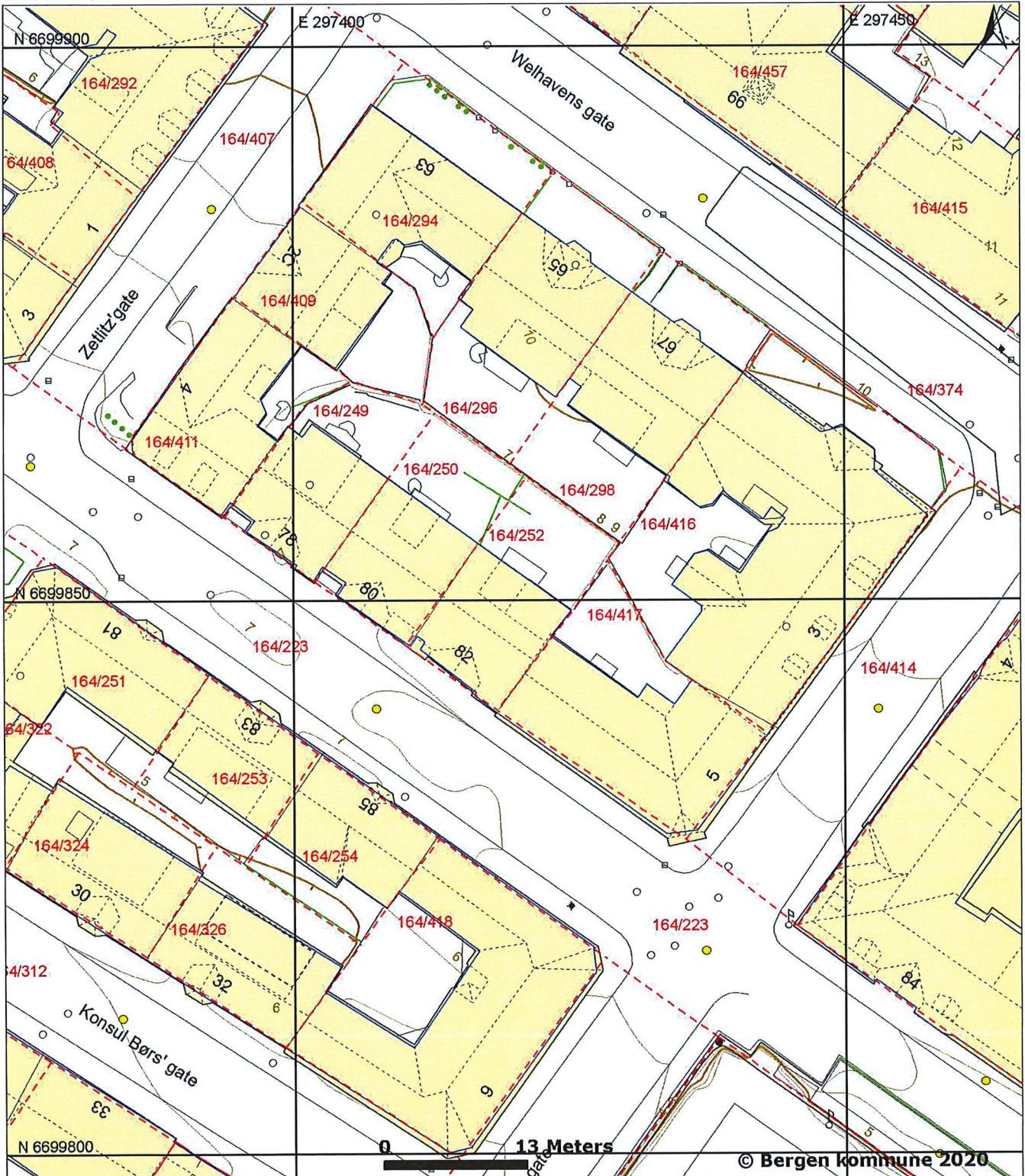
Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2020

Målestokk 1:500

Adresse: PROFESSOR HANSTEENS

GATE 82



© Bergen kommune 2020

	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, vegg/liv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrænse		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/252

Utlistet 12.08.2020

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260964978	Grunneiendom	0	Ja	194,9 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.1989	190930049	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8940000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8940000	800 - Fornyelsesområder	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	90,6 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	9,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	201222881
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	200001229
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	190930048
8210000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, DEL AV KVARTAL G	190710467

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 8940000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:1000

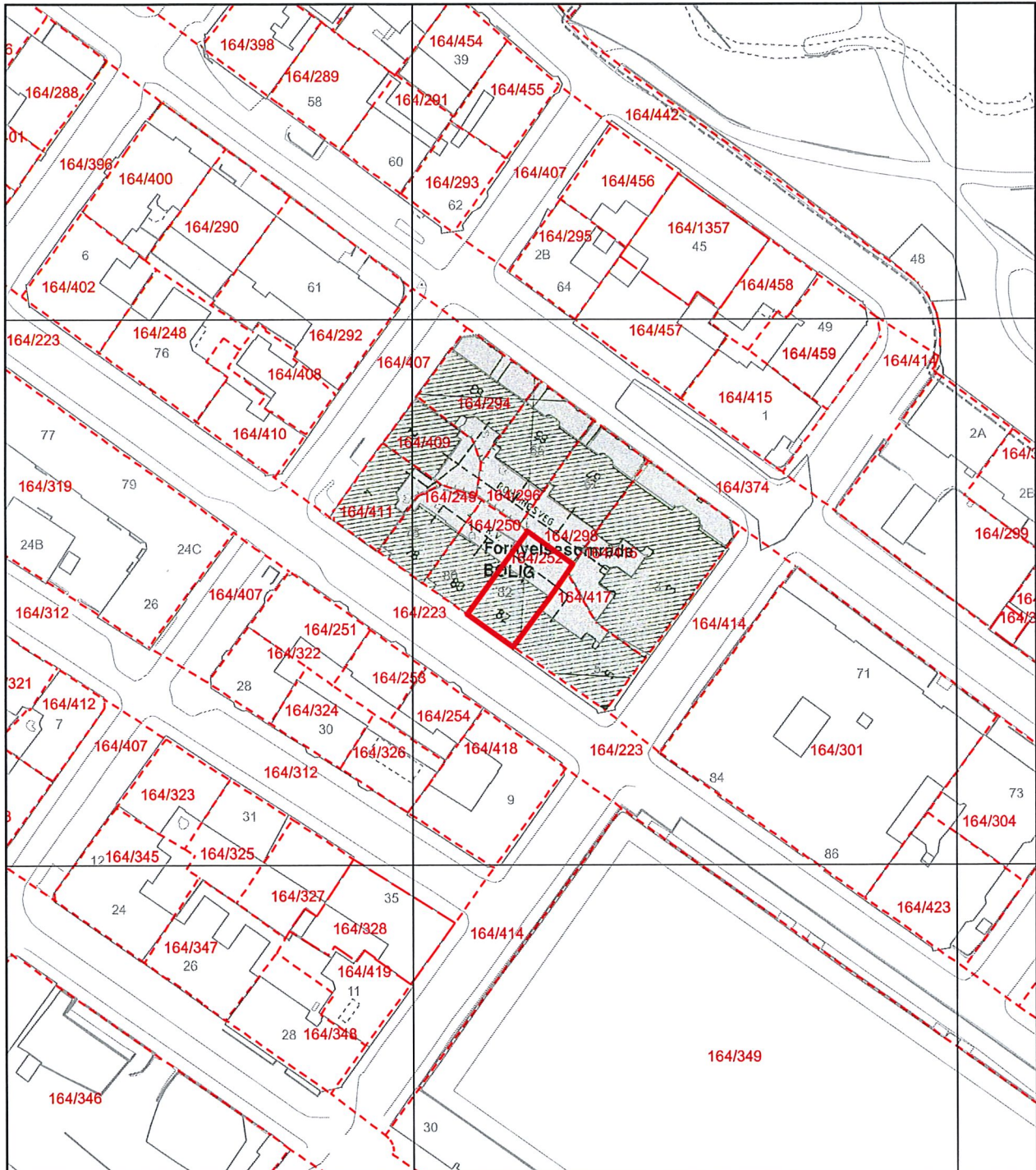
Dato: 12.08.2020

Gnr/Bnr/Fnr: 164/252/0/0

Adresse: Professor Hansteens gate 82



 Eiendomsmarkering (1)



REGULERINGSPLAN / ENDRING

MÅL 1:500

MØHLENPRIS KV.O

KARTBL

PLANL

TEGN

DATO

10.9.1987

REV

SAKSBEHANDLING IFØLGE BYGNINGSLOVEN

DATO

SIGNATUR

1 gangs behandling i bygningsrådet

3.3.1987

utleggelse til offentlig gjennomsyn

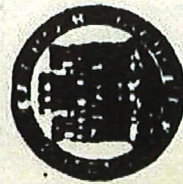
2 gangs behandling i bygningsrådet

12-4-89

eventuelt ny utleggelse til offentlig ettersyn

3 gangs behandling i bygningsrådet

bystyret



KOMMUNALAVDELINGEN
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavdelingen

PLAN NR










R1.894.00 00

TEGN NR











01

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 12-4-89 *AM. Jule Rødd.*

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		
	Støysone gul		

Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985
 Turveg, fremtidig	 Boligområde (N)
 Grense for retningslinjeområde	 Offentlig bebyggelse (N)
 Arealformålgrense	 Friområde (N)
 Andre retningslinjer	 Vegareal (N)
	 Fotgjengerstrøk (N)

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 164, bnr. 252 i Bergen kommune:

Adresse: Professor Hansteens gate 82, 5006 Bergen

Kr:

I tillegg kommer dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøte, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og kjøper må betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Budet er bindende i 6 uker, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet eller senere forhøyer, blir stadfestet/akseptert av Bergen tingrett, gis herved DalheimRasmussen Advokatfirma ANS fullmakt til å overføre hjemmelen til eiendommen, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....
.....

Eventuelle andre opplysninger:

.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr/org nr:

Navn: Sign.:

Fnr/org.nr.:

Adresse:

.....

Tlf. E-post: