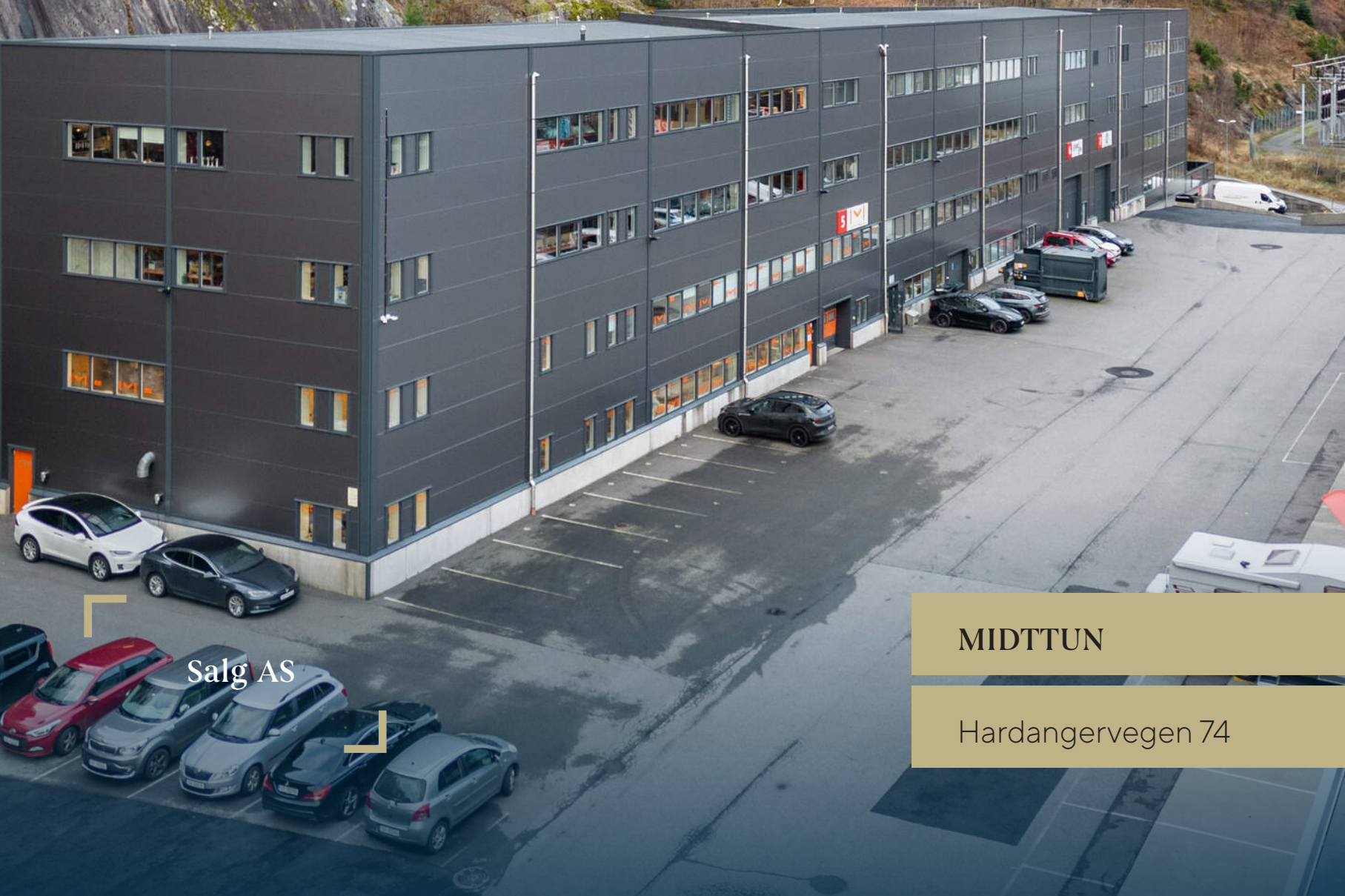


PROAKTIV

MAI ♣ 2025

SENTRAL BELIGGENHET
LIKE SØR FOR SENTRUM

1750 kvm
Næringslokale



Salg AS

MIDTTUN

Hardangervegen 74

Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FANA

Næringslokale med sentral beliggenhet på Midtun. God takhøyde, fin kontorfløy, 9 parkeringsplasser. Salg av AS.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hardangervegen 74, 5224
Nesttun

Salg AS.: 100 % av aksjene i
MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS, Org.:
937 896 859, som alene eier: Gnr. 43, bnr.
1075, i Bergen kommune

Prisantydning: 25.000.000,-

Kommunale avgifter: 159.123,-

Eiendomstype: Næringsbygg

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2014

BRA: 1750 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger ni
parkeringsplasser som tilhører seksjon 5 på
sameiets fellestomt.

Tomt: 4 053 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 13.843,-

Felleskostnader inkl.: Felles
byggforsikring, felles strøm og varme, drift,
vedlikehold, vakthold og forretningsførsel.

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	24	29
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
94			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Proaktiv ved Kenneth Aadland fremstod som meget profesjonell, realistisk og ærlig. Fikk god oppfølging og oppmuntring i hele prosessen»

Randi Wathne Gelink

«Profesjonell. Grundig både i planlegning og gjennomføring.»

«Imponerende arbeid frem mot budrunde med "klargjøring" av potensielle kjøpere.»

Arild Kiemp

«Høy profesjonalitet i alle faser.»

Stener Kvinnsland

«Meget proff i hele prosessen.»

Jarle Heldal

«Salg av bolig handler om store verdier, i hvert fall for en vanlig familie som vår»

«Da er tilliten til den som skal stå for salget aller viktigst. Rett og slett å kunne overlate hele greia til folk som vet hva de driver med. Her scorer Kenneth Aadland og Proaktiv full pott.»

Ellen Økland Blinkenberg

«Megling handler om tillit. Kenneth Aadland viste utpreget grad av profesjonalitet med fokus på kvaliteter i boligen som skulle selges og ikke minst hvem som kunne ha glede av å bo akkurat her!»

«Han skapte tillit, fikk full frihet og viste evne til å skape positive resultater godt utover det som var antydnet.»

Bjørn Johnsen

«Har brukt Kenneth Aadland i 3 boligsalg de siste årene, og ikke uten grunn.»

«Han er i en egen liga, og vi er kjempe fornøyd med alle våre salg. Skal vi selge noe i fremtiden, så er han selvskrevet førstevalg!»

Nina Beate Gundersen

«Vi opplevde at bolighandelen ble gjennomført profesjonelt og punktlig, med god rådgivning og høy kvalitet i alle ledd og stadier.»

Miriam Skag

«En utrolig profesjonell og meget godt forberedt megler som overtok salget av vår leilighet etter at et annet meglerfirma hadde hatt den for salg i 7 måneder.»

«Han kom til første møte meget godt forberedt, med god kjennskap til område, priser på de objekter som var omsatt i samme område siste måneder, og ikke minst med et spørsmål til oss om hva vi som selgere mente vi skulle selge leiligheten på. Hva var det vi falt for da vi kjøpte leiligheten? Han var reflektert og veldig bevist på å ikke skape for høye forventninger. Han har vært svært imøtekommende og på tilbydersiden under hele prosessen. neste gang vi skal selge bolig er det et opplagt valg og det er Kenneth Aadland fra Proaktiv. Ingen over og ingen ved siden.»

Kari Wie

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang

Megler

Mobil: 48 08 13 58

E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Eiendomsmegling

Telefon: 55 36 40 40

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 987 281 790

HARDANGERVEGEN 74

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Næringslokale med sentral beliggenhet på Midttun. God takhøyde, fin kontorfløy, 9 parkeringsplasser. Salg av AS.

Hardangervegen 74 ble ferdigstilt i 2014 og har en sentral beliggenhet i søndre bydel. Herfra er det snaue 15 minutter til Bergen sentrum på den ene siden og Flesland på den andre. Lett adkomst til og fra Andre Arna med togforbindelse østover. Eiendommen ligger i en næringsklynge med ulik virksomhet/eiere. Selskapet som selges eier seksjon 5 i sameiet. Lokalet er nytt i 2014 og har alt av tekniske installasjoner på plass og er operativt fra dag en. Lokalisert i de to nederste etasjene med to industriporter, den største på 4x4,5 meter, til produksjonshall med 7 meter takhøyde. Arealet er 1750

kvadratmeter, men med etablering av mesanin vil arealet enkelt kunne utvides til omtrent 2170 kvadratmeter. Eiendommen har i dag en utleieavtale hvor leietager også dekker alle offentlige utgifter og felleskostnader..

Megler: Brynjulf Hardang

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgt. 6, Bergen

Tlf.: +47 55 36 40 40

E-post:

firmapost.proaktiv.bergen@proaktiv
eiendom.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 1. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling. Flere av meglerne er
jurister, og alle har naturligvis
godkjenning fra Finanstilsynet.

I 2. etasje sitter noen av landets best
kvalifiserte og mestomsettende
prosjektmeglere og i 3. etasje sitter
oppgjørsavdelingen, sammen med
Proaktivs kjedeledelse.

Alle jobber vi for et så godt resultat for
våre kunder som overhode mulig.
Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
hva du som selger oppnår av resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer
enn de egentlig ønsker, men fordi vi
tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



FANA

Kommune: Bergen / Område: Fana

Stort og sentralt næringslokale på Midttun

Beliggenhet

Meget godt beliggende næringsseksjon i næringsklynge. Lokalet er nytt i 2014 og har alt av tekniske installasjoner på plass og er operativt fra dag en. Lokalisert i de to nederste etasjene med to industriporter, den største på 4x4,5 meter, til produksjonshall med 7 meter takhøyde. Arealet er 1750 kvadratmeter, men med etablering av mezzanin vil arealet enkelt kunne utvides til omtrent 2170 kvadratmeter. Lokalet består av ni kontor med flere kontorplasser, produksjonshall og produksjonslokale, ansattavdeling, to kjøkken, to wc, garderobe og bad. Sentralt i forhold til det meste med god veiforbindelse i alle retninger. 15 minutter til Bergen sentrum på den ene siden og Flesland på den andre. Lett adkomst fra og til Indre Arna med togforbindelse og videre til Østlandet. Det er heisadkomst til andre etasje, men naturligvis også trappeadkomst inne i lokalet.



LOKAL TRANSPORT

🚶	Sekundærstasjon Linje 90, 740, 741, 934	3 min 0.2 km
🚆	Nesttun sentrum Linje 1	4 min 2.4 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

✈️	Kokstadskiftet i Flyplassvegen Linje FB50, FB51	13 min 9.2 km
✈️	Kokstaddalen Linje FB50, FB51	14 min 9.7 km

DAGLIGVARE

	Kiwi Midtun	14 min 🚶
	Rema 1000 Midtun	16 min 🚶

PARKERING

🅑	Parkering for kollektivreisende Skjolds...	4 min 🚶
🅑	Parkering for kollektivreisende Nesttun	7 min 🚶



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL HARDANGERVEGEN 74

BYGGEMÅTE

Den aktuelle rapporten har som formål å beskrive byggemåte, overflater, innredning og tekniske installasjoner for Hardangervegen 74 - Seksjon 5. Teknisk produksjonsutstyr og tilhørende installasjoner er ikke kontrollert. Det er også foretatt oppmåling av seksjonen ifb. befaringer. Befaringer ble utført 25. og 26. oktober 2022.

Konstruksjon/fasade
Fundamentering: Ringmur/fundamenter av betong.
Gulv på grunn/etasjeskiller: Armert og antatt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller av betongelement/hulldekker.
Dekketykkelse på mesanin er ca. 250 mm i tillegg til et avrettingslag på ca. 30 mm.
Bæresystem: Bygget er oppført med bæresystem av betongsøyler/dragere.
Yttervegg/fasade: Yttervegger med isolerte sandwich elementer av metall. Brystningselementer langs fasade ved den aktuelle seksjonen.

Dører:

To stk leddheisporter fra Lindab med tilhørende styremekanismer. To stk ytterdører med dørpumpe. Dører fra fellesareal i stål/metall med dørpumpe.

Vinduer:

To-lags vinduer med utvendige beslag i aluminium.
Tak/takkonstruksjon: Takkonstruksjon er ikke kontrollert. Flatt tak, antatt teknet med membran/papp.

Innvendig

Gulvoverflater: Betonggulv med bevegelsesfuger i produksjonshall i 1. etasje. Vinylbelegg i øvrig del av etasjen. Dette omfatter gang, garderobe, våtrom og bespisningsrom.
Vinylbelegg i alle rom på mesanin.
Innervegger: Innvendige systemvegger i arealer utenfor produksjonslokale i 1. etasje samt på messanin. Levert av «Time Interiør». Bærevegger i overflatebehandlet betong.
Innervegger: Formpressede innervegger i hele seksjonen.
Himling: Systemhimling i alle rom foruten produksjonshall i 1. Etasje og produksjonslokale på mesanin. Antatt hygienehimling i sanitærrom.

Tekniske installasjoner

VVS

Vanninstallasjoner: Innvendige vannledninger av plast med rør-i-rør-system til alle våtrom/kjøkken. Varmtvannsbereder er plassert på bøttekott på messanin. Det er montert automatisk lekkasjestopper på begge kjøkken. Skyllekar på bøttekott, samt i hall og produksjonslokale i hhv. 1. og 2. etasje.
Avløp: Innvendige avløpsrør av stål/metall
Ventilasjon: Ventilasjonsaggregat er plassert på eget ventilasjonsrom på messanin. Tilhørende spredenett via kanaler i hall, samt tilluft- og avtrekksventiler i øvrige arealer.

Elektrisk anlegg:

Fordelerskap er plassert i 1. etasje under trapp til messanin. Egne skap for hhv. Hovedbryter, Hovedbryter på 400V. Det er montert automatisk strømmåler i skap.





Brannteknisk utstyr
Brannslukningsutstyr: Brannslukningsapparater og røykdetektorer. Det er montert brannslanger i begge etasjer. Brannvarslingsanlegg med panel i fellesgang.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 26.10.22, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger ni parkeringsplasser som tilhører seksjon 5 på sameiets fellestomt.

PRODUKSJONSHALL

Innhold

Produksjonshall:
Produksjonshall på ca. 1030 kvm med betong på gulv og malte betongflater på vegger og himling. Åpen himling med belysning, ventilasjon, kabelgater og øvrige tekniske installasjoner. Ca. 440 kvm av arealet i hall har en takhøyde på ca. 6,4 meter (ca. 5,5 meter til underkant bærebjelker). Det er montert to kjøreporter på hhv. ca. 4,0x4,5 meter og ca. 3x2,2 meter (bxh). Ståltrapp med fliser til messanin. 2 stk vaskerennner.
Ansattavdeling:
Ansattavdeling på ca. 55 kvm med kjøkken/personalrom, bad med dusj, WC og garderobe. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Inneholder kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Mesanin:
Kontordel: Kontordel med 9 stk kontorer (flere kontor plasser), kjøkken i korridor, to stk WC, datarom og fellesrom.
Ventilasjonsrom: Ventilasjonsrom på ca. 35 kvm med ventilasjonsaggregat og tilhørende systemer.

Produksjonslokale:
Produksjonslokale på ca. 320 kvm med gulvbelegg, systemvegger og malte betongflater. Åpen himling med belysning, ventilasjon, kabelgater og øvrige tekniske installasjoner. Det er montert skyveport/dør mot produksjonshall i 1. etasje med 3x2 meter lysåpning (bxh). 1 stk vaskerenne.

Fellesareal :
Felles gang/trappesjakt: Felles gang/trappesjakt med

tilhørende heishus. Flislagte gulvflater, betongtrapper og malte betongflater.

Energimerking

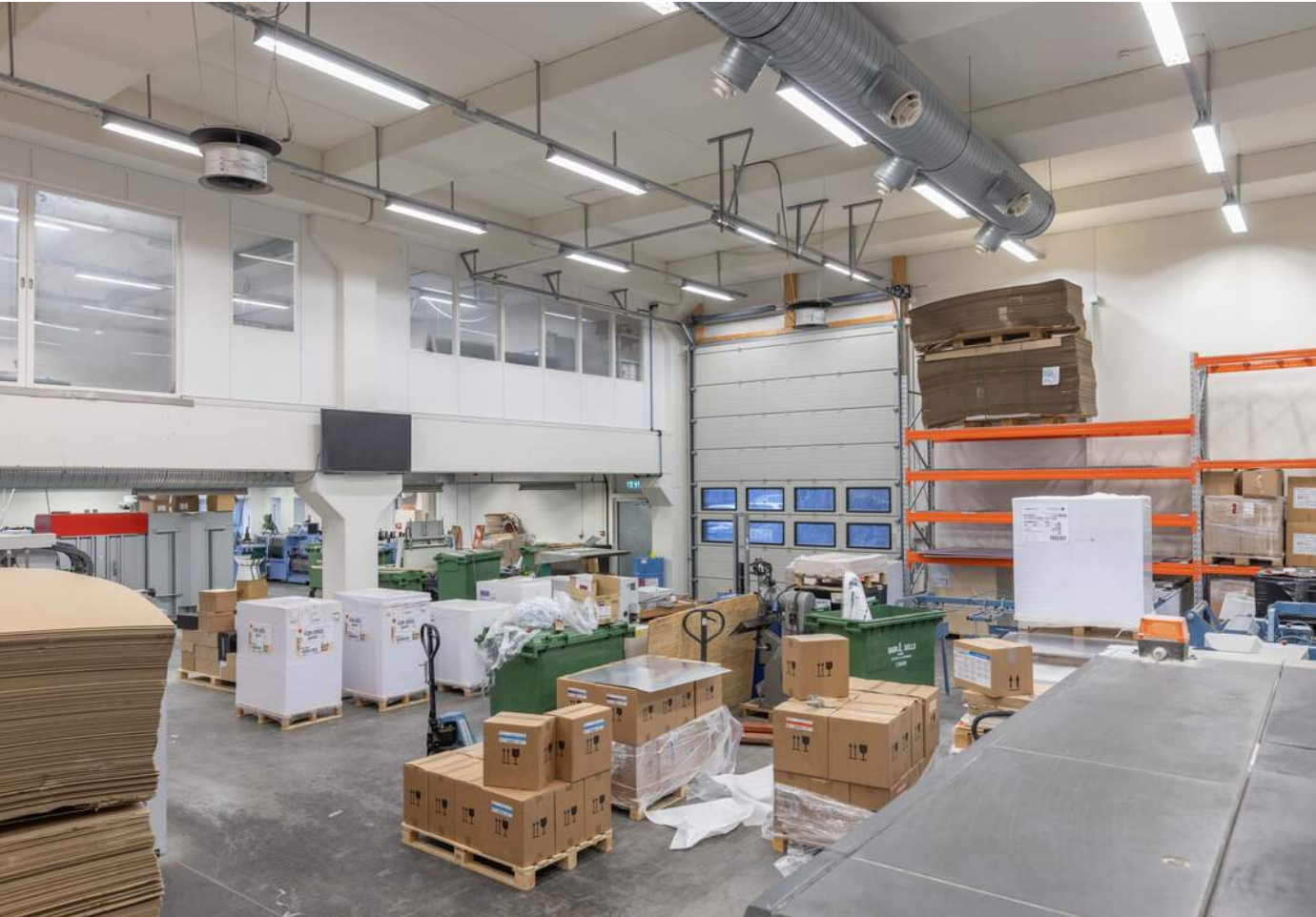
Bygningen er energimerket med energikarakter B og oppvarmingskarakter med lav andel elektrisitet og fossilt brensel, noe som vitner om god energieffektivitet. Målt energibruk er 123 319 kWh per år. Attesten er utstedt av Takst-Gruppen AS og datert 13. mai 2025

Dette plasserer eiendommen over gjennomsnittet sammenlignet med bygg oppført etter TEK10, og bidrar til lavere driftskostnader og et mer bærekraftig eierskap.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

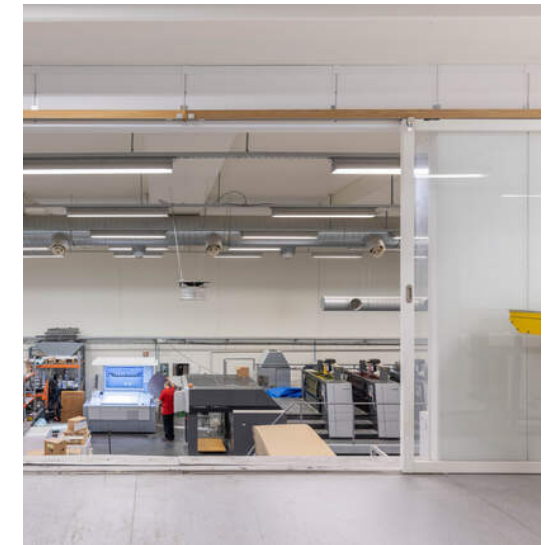
Markedsverdi tomt

Ved beregning av eventuelt fradrag for redusert avskrivingsgrunnlag skal det legges til grunn at tomtens markedsverdi er kr 3 268 414 NOK.



PRODUKSJONS- LOKALE

Produksjonslokale på ca. 320 kvm med gulvbelegg, systemvegger og malte betongflater.



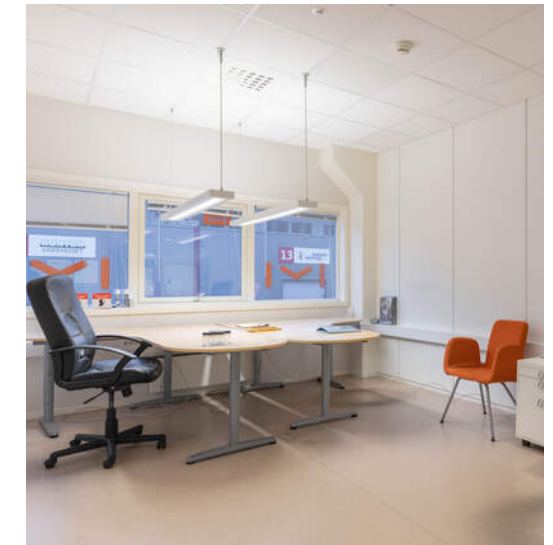
ANSATTAVDELING

1. etg.



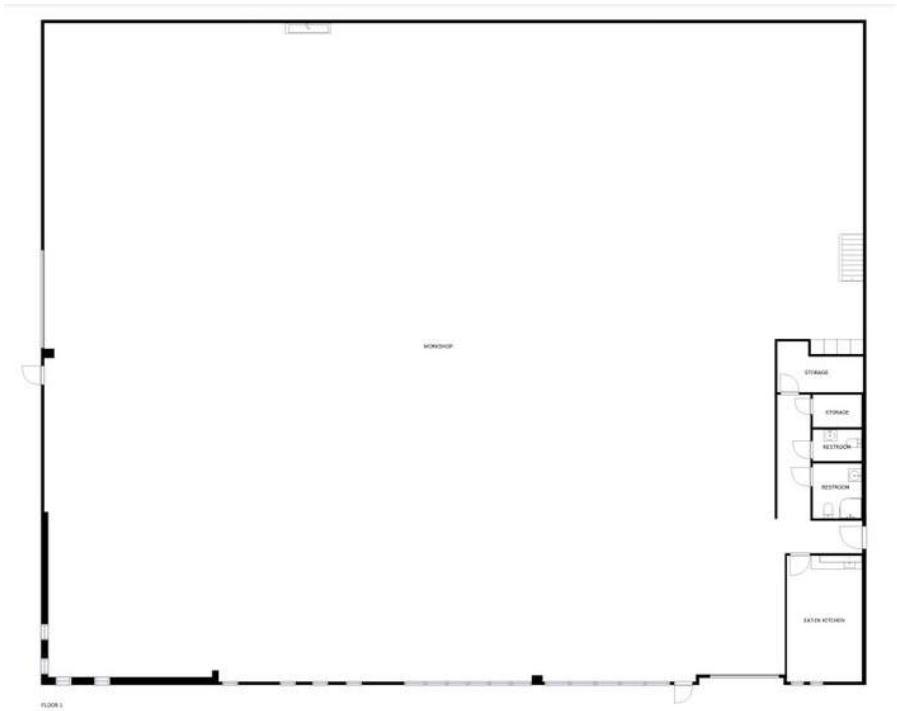
MESANIN

Kontordel: Kontordel med 9 stk kontorer (flere kontorplasser), kjøkken i korridor, to stk WC, datarom og fellesrom. Ventilasjonsrom på ca. 35 kvm med ventilasjonsaggregat og tilhørende systemer.



PLANTEGNINGER

Planløsning 1. etasje (bakkeplan)



PLANTEGNINGER

Mesalin



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 4 053 kvm,
Eierform: Fellestomt.

Vei/vann/avløp

Privat til offentlig vei.

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.

Eiendommen har vannmåler.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Sameiet

Sameie: Sameiet Hardangerveien 74, Orgnr: 914984378
Sameiets navn er Samaeiet Hardangerveien 74. Belliggende på eiendommen gnr 43 bnr 1075 i Bergen kommune (IK2). Eiendommen er en av fire eiendommer på et industriområde i Hardangerveien. Sameiet består av 14 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i

eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Sameiets økonomi:

Sameiets inntekter utgjorde i 2021 kr 716 328,-.
Sameiets driftskostnader utgjorde i 2021 kr 957 008,-.
Sameiets driftsresultat utgjorde i 2021 kr -240 680,-.
Sameiets finansinntekter utgjorde i 2021 kr 1 481,-.
Sameiets finanskostnader utgjorde i 2021 kr 182,-.
Sameiets resultat finansposter utgjorde i 2021 kr 1 299,-.
Sameiets resultat utgjorde i 2021 kr -239 381,-.
Det fremkommer av regnskapet at det negative resultatet ble dekket fra annen egenkapital.
Den negative endringen i disponible midler, sett i forhold til budsjett, skyldes i hovedsak reperasjon av heis, utvendig vask og rensk av grøfter/avløp, BKK/Fjordkraft ekstra regning på kr 156 752,-.

Sameiet har pr. 31.12.2021 disponible midler på kr 361 781,-.
Egenkapitalen til sameiet er positiv med kr 361 781,-.

Det er budsjettet et negativt resultat på kr 25 851,- for 2022.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. 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.

Styregodkjennelse

Styregodkjenning er ikke påkrevd.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 90863672

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 159 123 pr. år

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og vann- og avløpsgebyr, samt A-konto vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Leieforhold

Eiendommen er fullt utleid i henhold til standard næringsleiekontrakt inngått 21.08.2023. Leieforholdet gjelder hele seksjon 5 og løper i tre år fra 1. september 2023 til 30. august 2026. Det er ikke adgang til oppsigelse i leieperioden

Leietaker dekker i tillegg til leien alle offentlige avgifter, felleskostnader og eiendomsskatt. Indeksregulering skjer årlig per 1. januar, basert på Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Leiekontrakten er sikret med 6 måneders depositumsgaranti.

Leieinntekter

Eiendommen er fullt utleid under en løpende treårig leiekontrakt inngått 1. september 2023. Leieforholdet omfatter hele seksjon 5 og inkluderer produksjonsarealer, kontorer og ni parkeringsplasser. Leietaker dekker årlig leie, samtlige offentlige avgifter, felleskostnader og eiendommens forsikring, i tråd med avtalevilkårene.

Den regnskapsførte totale leieinntekten for 2024 var kr 2 062 920 (jf. årsrapporten). Dette inkluderer ordinær husleie samt viderefakturerings av offentlige avgifter og felleskostnader som bæres av leietaker.

Leiebeløpet indeksreguleres årlig basert på Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Med utgangspunkt i KPI-økningen fra juli 2023 til januar 2025 (ca. 4,1%), er forventet

Kjerneinformasjon

justert årlig leieinntekt for 2025 beregnet til kr 2 147 492. Dette gir en forutsigbar og stabil kontantstrøm uten eierbelastning for løpende driftskostnader.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.09.19 som omhandler nybygg kontorbygg (næringsbygg).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Konsesjon

Salg av aksjer kommer ikke under konsesjonsreglene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Grunndata
2020/269850-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2014/817559-1/200 Seksjonering
25.09.2014
opprettet seksjoner:
snr: 5
formål: Næring
tilleggsdel: Grunn
sameiebrøk: 1748/7915

2016/596143-3/200 ** Reseksjonering
30.06.2016
Seksjon 12 avgir 2 parkeringsplasser pluss tilkomstareal til fellesareal
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Heftelser
Det fremkommer ingen heftelser av eiendommens grunnboksblad datert 13.10.2022.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsformål
Eiendommen er regulert til kontor/industri.

Kommuneplanens arealdel
Eiendommen ligger i et område avsatt til næringsbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID: 16550000
Plantype: 30
Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN - HELLDAL

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 26.04.2004
Saksnr: 200002021
Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 16550000
Reguleringsformål: 930 - Kontor/Industri
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 16550000
Reguleringsformål: 611 - Parkbelte i industriområde
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1300 - Næringsvirksomhet
Beskrivelse: Næringsbebyggelse
Områdenavn: I/L11
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H22Q_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 9,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 61310000
Type: 34
Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST
Saksnr: 202220432

PlanID: 16550001
Type: 31
Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 79, MIDTUN/HELLDAL
Saksnr: 200614755

PlanID: 6360001
Type: 31
Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,
PLANOMRÅDE 3, FELT B5 D, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 190001749

PlanID: 6340000
Type: 30
Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,
PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5
Saksnr: 190001559

Andre opplysninger
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.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 43 Bnr. 1075 Snr. 5 i Bergen kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
Kjøpesummen for Aksjene (Kjøpesummen) er:
(a) NOK 25 000 000,00, som utgjør omforent, fast verdi av
Eiendommen (Eiendomsverdien),
med tillegg av:
(b) bankinnskudd i Selskapets balanse, og
(c) fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre
opp ved eller etter Over-takelse, herunder fordringer som har
forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er
forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres
etter Overtakelse,

og med fradrag for:
(d) all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii)
utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på
Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold
som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved
signering av den.

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom
eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig
saldoverdi.

Oppgjør
Oppgjør gjennomføres av Deloitte Advokatirma, v/Adv.
Christine Downing.
Fullt oppgjør foretas innen overtagelse. Kjøper innbetaler 10 %
av avtalt kjøpesum for selskapet ved kontraktsinngåelse og
hovedoppgjøret ved overtakelse av selskapet. Beløpet som
innbetales ved kontraktsinngåelse skal frem til overtakelse av
selskapet stå på meglers klientkonto som sikkerhet for riktig
oppfyllelse av kjøpekontrakten fra kjøpers side. Beløpet som
innbetales ved kontraktsinngåelse skal være fri egenkapital og

det kan ikke tas pant i eiendommen for beløpet. Innbetalingen
er å anse som et forskudd til selger og renter av innbetalt
beløp tilfaller selger.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering
at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av
begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i
forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på
tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll
ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra
gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for
eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det
kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor
meglerforetaket.

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi
har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike
finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe.
Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer
enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Budgivning
Det forventes at salgsoppgaven med vedlegg gjennomgås
grundig. Avvik fra vilkår og betingelser i dette prospektet skal
tydelig fremkomme av ethvert bud. Bud må inngis skriftlig og
minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon,
budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet
(akseptfrist), ønsket overtakelse samt eventuelle forbehold.
Bud må inngis av korrekt person i henhold til firmaattest eller
ved fullmakt. Budgivere oppfordres til å gjennomgå
kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er
vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at
budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Budet må beskrive finansieringen av transaksjonen og
eventuelt indikere en ønsket tidslinje og plan for due diligence.

Det må angis den pris som bys for Eiendommen i form av
brutto eiendomsverdi før justering for «latent skatt», dvs.
kostnaden ved redusert avskrivningsgrunnlag som følge av at
Eiendommen erverves ved kjøp av Selskapet. Kjøper må selv
beregne verdien av latent skatt før bud inngis. Dersom det ikke
beregnes latent skatt forutsettes det at budet er netto
eiendomsverdi.

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde hvor selger står fritt
til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere
begrunnelse, åpne for forhandlinger med en eller flere
budgivere, tilrettelegge for flere budrunder,
termineresalgsprosessen etc. Megler kan formidle avslag eller

akseptpå vegne av selger. Lov om eiendomsmegling § 6-10
fravikes, herunder

forskriftenes § 6-2, 6-3 og 6-4 som blant annet omfatter regler
for budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere.
Etter at handel har kommet i stand, kan Kjøper på forespørsel
få kopi av budjournalen, men hvor budgiverne er anonymisert.

Beregning av verdiene på aksjene
Vi viser til kjøpekontraktens pkt. 2 som er vedlegg til
salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør
Det som evt. ikke fungerer eller mangler av fastmnontert
utstyr, brannsikringsutstyr eller liknende ved besiktigelse vil
ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering
at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av
begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i
forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på
tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll
ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra
gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for
eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det
kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor
meglerforetaket.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter
og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §
3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger
som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår
personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Gjeld
Se regnskapet. Ved evt. ytterligere etablering av gjeld i
selskapet, forutsettes dette nedbetalt av selger i forbindelse
med oppgjøret.

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser
Byggetiltak de siste 10 år hvor inngående mva på
aktiveringspliktige kostnader på fullføringstidspunktet utgjør
minst kr 100 000 ("justeringshendelser") vil følge
eiendomsselskapet.

Markedsverdi tomt
Ved beregning av eventuelt fradrag for redusert
avskrivningsgrunnlag skal det legges til grunn at tomtenes
markedsverdi er kr 3 268 414 NOK.

Skattemessig saldoverdi og avskrivningssats

Saldo nr. 1. Saldogruppe I (Avskrivningssats 2 %) kr. 11 584 342,- (2021)

Saldo nr. 2. Saldogruppe J (Avskrivningssats 10 %) kr. 2 255 774,- (2021)

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig saldoverdi.

Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is"-klausul

Selskapets hovedaktivum - Eiendommen - og Selskapet for øvrig overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvaret for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Ansatte:

Det er ingen ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i selskapet.

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

Kjøper oppfordres til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen. Det er kun der kjøper avdekker vesentlige negative avvik fra den informasjon som er gitt, eller andre forhold av vesentlig negativ betydning for eiendommen, at kjøper kan gjøre forholdet gjeldende. Dersom kjøper som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere/avslå de endrede vilkår. Kjøper kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence. Det forutsettes at kjøper gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befarig av eiendommen før bud inngis. Selskapet og Eiendommen selges "as-is". Eventuelle finansieringsforbehold forutsettes å fremgå av budet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Org.nr. 987 281 790

Ansvarlig megler: Brynjulf Hardang

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV AKSJESELSKAP MED OPPGJØRSANSVARLIG

Megler har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

MOLVIK AS, Org.: 912 040 186

Knut Willy Molvik, fnr.:

André Tangen, fnr.:

Christine Molvik, fnr.:

og

[Kjøper]

vedrørende salg av aksjene i

Molvik Trykkeri Eiendom AS
Org.: 912 021 688

1.

PARTENE OG EIENDOMMEN
- 1.1

Molvik AS, org nr 912 040 186, Knut Willy Molvik, fnr.: _____, André Tangen, fnr.: _____ og Christine Molvik, fnr.: _____, **(Selger)** eier 100 % av aksjene **(Aksjene)** i Molvik Trykkeri Eiendom AS, org.nr. 912 021 688, **(Selskapet)**.
- 1.2

Selger og [Kjøper] , org.nr. [Org.nr. Kjøper] , **(Kjøper)** er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.
- 1.3

Selskapet eier eiendommen gnr 43, bnr 1075, snr 5 i Bergen kommune.
2.

KJØPESUMMEN
- 2.1

Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen
- Kjøpesummen for Aksjene **(Kjøpesummen)** er:

(a)

NOK 25 000 000,00, som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen **(Eiendomsverdien)**, med tillegg av:

(b)

bankinnskudd i Selskapets balanse, og

(c)

fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre opp ved eller etter Overtakelse, herunder fordringer som har forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres etter Overtakelse, og

med fradrag for:

(d)

all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den, og

2.2

Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av eventuelle lån

2.2.1

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse **(Estimert Kjøpesum)**, skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse **(Estimert Balanse)**. Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

(a)

Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.

(b)

Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Selskapets lån, og ii) Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger.

(c)

Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.
- 2 (11)
- 30
HARDANGERVEGEN 74
- PROAKTIV.NO
31

- 2.2.2

I [vedlegg 3](#) følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK [●].
- 2.2.3

Senest fem dager før Avtalt Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets långiver(e) som viser den eksakte størrelsen på Selskapets lån (i sum Lånene) per Overtakelse, herunder lån fra Selger (Selgerlånet), og hvor långiver(ne) bekrefter sletting av eksisterende pant ved innfrielse av Lånene som angitt i restgjeldsoppgavene. Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene er innført med riktige beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold innhente og sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.
- 2.2.4

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgavene.
- 2.3

Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum
- 2.3.1

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

(a)

En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,

(b)

En bekreftelse fra en revisor eller regnskapsfører som Selger engasjerer, om at vedkommende har foretatt en forenklet kontroll av Revidert Balanse, og

(c)

En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.
- 2.3.2

Ved utarbeidelsen av Revidert Balanse skal det ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene. Ved beregningen av Revidert Kjøpesum skal det ikke gjøres tillegg for forsikringssum eller krav på forsikringssum for skade på Eiendommen som Kjøper selv blir kjent med etter signering av denne avtalen.
- 2.3.3

Kjøper kan senest én måned etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.
- 2.3.4

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, kan hver av partene kreve at tvisten avgjøres etter punkt 12.
- 2.3.5

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum, skal i) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og ii) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper. Differansen skal betales innen 14 dager etter at

- Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for 5 % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.
- 2.3.6

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen. Det medfører imidlertid at Selger og Kjøper ikke på annet rettsgrunnlag utenfor denne avtalen kan kreve endringer i Kjøpesumsberegningen (f.eks. som følge av en skjult eiendel eller gjeld eller uriktig beløpsfesting av en balansepost).
3.

OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE
- 3.1

Avtalt overtakelse

Aksjene skal overtas av Kjøper den [●] (**Avtalt Overtakelse**).
- 3.2

Faktisk overtakelse. Oppgjør
- 3.2.1

Aksjene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponible på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i [vedlegg 6](#) er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).
- 3.2.2

Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.
- 3.3

Forsinkelse
- 3.3.1

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

(a)

og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;

(b)

og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;

(c)

skal Selger sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum, jf. punkt 2.2.3;

(d)

skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;

(e)

gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og

(f)

gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.
- 3.3.2

En part som krever erstatning for forsinkelse, kan skriftlig kreve at Selskapets resultat i perioden fra Avtalt Overtakelse til Overtakelse beregnes av Selskapet og bekreftes av Selskapets revisor eller regnskapsfører, slik at eventuelt over- eller underskudd fra perioden kan tas i betraktning ved beregningen av erstatningen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn 10 % av Eiendomsverdien. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger 10 % av Eiendomsverdien. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger 10 % av Eiendomsverdien som følge av skaden.

4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At det ikke besluttet utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse.
- (b) At Selskapets virksomhet drives på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (c) At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (e) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.

6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennom-føring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.

6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter kjøpsloven § 42, men Kjøper har ikke rett til pris-avslag etter kjøpsloven § 38. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder kjøpsloven § 57 og forsinkelsesrenteloven.

6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntre omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter kjøpslovens regler.

6.4 Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7. SELGERS GARANTIER

7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Selskapet og Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Selskapet og Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
- (c) Selger eier Aksjene, Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, det knytter seg ikke løsningsrett til Aksjene, Selskapet har ikke en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.
- (d) Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.

- (e)

Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, Selskapet har ikke avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og Selskapet har ikke forpliktelser som Selskapet burde balanseført i samsvar med god regnskapsskikk, utover det som fremgår av Revidert Balanse.
- (f)

Størrelsen på Selskapets eventuelle fremførbare underskudd og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag blir korrekt beregnet ved fastsettelsen av Revidert Kjøpesum.
- (g)

Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, og det foreligger ikke og vil ikke oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.
- (h)

Selskapets virksomhet består utelukkende i å eie fast eiendom, og Selskapet har ikke ansatte eller pensjonsforpliktelser.
- (i)

Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (j)

Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i [vedlegg 4](#), og alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld) på Eiendommen og Selskapets øvrige eiendeler vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (k)

Selskapet er ikke part i en tvist for en domstol eller et forvaltningsorgan og har heller ikke mottatt skriftlig varsel om at en part vil ta eller vurderer å ta skritt for å innlede en slik tvist mot Selskapet. Denne garantien gjentas ved Avtalt Overtakelse og ikke Overtakelse om forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side.
- (l)

Selskapet bryter ikke leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i [vedlegg 5](#). Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (m)

Ved signering av denne avtalen er Eiendommen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i [vedlegg 5](#), og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
- (n)

Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.
- 7.2

Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

8.

RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR
- 8.1

Kjøpers rett til erstatning
- 8.1.1

Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.
- 8.1.2

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.
- 8.2

Kjøpers kunnskap
- Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(g) om skatt og avgift) eller punkt 7.1(c) eller (i) (om eierskap til Aksjene og Eiendommen), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**. Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende kjøpsloven § 20.
- 8.3

Reklamasjon
- 8.3.1

Reklamasjon ved forsinkelse
- En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).
- 8.3.2

Reklamasjon ved andre brudd på avtalen
- (a)

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på de Fundamentale Garantiene gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b)

Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.».
- 8.4

Beløpsmessige ansvarsbegrensninger
- 8.4.1

Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a)

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn 0,1 % av eiendomsverdien, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b)

Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger 1 % av eiendomsverdien, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c)

Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Eiendomsverdien.
- 8.4.2

Ansvarsbegrensningen i punkt 8.4.1(c) gjelder ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene. Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1(a) og (b) gjelder heller ikke ved brudd på punkt 7.1(c) eller (i) (om eierskap til Aksjene og Eiendommen).
- 8.5

Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Aksjene til Kjøper.
9.

SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

9.1

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

(a)

At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:

(i)

Ikke hvis tapet er lavere enn beløpstorskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.

(ii)

Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).

(iii)

Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

(b)

At de fordringene som det er gjort tillegg for i beregningen av Revidert Kjøpesum, og som ikke omfatter rett til leie for perioden etter Overtakelse, ikke blir betalt. Selskapet skal ta
- 9 (11)
- Vedlegg
- rettslige skritt som er nødvendige og rimelige, for å inndrive slike fordringer, med mindre Selskapets forhold til Selskapets kontraktspart gir Selskapet saklig grunn til å unnlate det. Selskapet kan ikke ettergi hele eller deler av slike fordringer uten samtykke fra Selger, som ikke kan nekte slikt samtykke hvis Selskapet har saklig grunn til å ettergi fordringen. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 18 måneder etter Overtakelse.

9.2

Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

10.

FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

10.1

Kjøper og Selskapet på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.2

Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.3

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 10 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlig skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

10.4

Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

11.

MEDDELELSER

11.1

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Selger:

jorgen.molvik@proaktiv.no

For Kjøper:

[●]

11.2

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Megler:

bh@proaktiv.no
- 10 (11)
- 38
HARDANGERVEGEN 74
- PROAKTIV.NO
39

12. LOWALG OG TVISTELØSNING

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lowalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med den rettskrets hvor eiendommen ligger som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

- 1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
- 2. Vedtekter for Selskapet
- 3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
- 4. Grunnboksutskrift
- 5. Oppgjørsavtale
- 6. Årsregnskap 2022
- 7. Seksjonering

14. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt signeres elektronisk av partenes og selskapets representanter samt eventuelle reelle rettighetshavere. Samtidig signeres vedlagte oppdragsavtale av oppdragsgiver.

VEDLEGG 6

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

1.1 Molvik AS, org.: 912 040 186, Knut Willy Molvik, fnr._____, André Tangen, fnr.: _____, og Christine Molvik, fnr.:_____, (**selger**) og (kjøper), org.nr.: (kjøpers org.nr.), (**kjøper**) har i dag inngått avtale (**avtalen**) om salg av aksjene i Molvik Trykkeri Eiendom AS, org.nr.: 912 021 688.

1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Deloitte , (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor.

Megler har stilt særskilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling. Se Finanstilsynets konsesjonsregister: <https://www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret/detail/?id=138647>. Meglers oppdrag er begrenset til å foreta det økonomiske oppgjøret mellom partene etter at avtalen var inngått. Megler har derfor ikke innhentet eller kontrollert nødvendige opplysninger om Eiendommen eller aksjene, jf eiendomsmeglingsloven § 6-7. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.3 i Avtalen.

1.4 Avtalt Overtakelse er [●].

1.5 Estimert Kjøpesum samt eventuelt gebyr for tinglysing av urådighetserklæring til Kjøpers långiver skal betales til kontonr. _____(**Oppgjørs-kontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig. Betaling skal skje fra Kjøpers bankkonto i norsk finansinstitusjon.

1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

2.1 Selskapet skal før signering av Avtalen avholde et styremøte hvor sakene angitt i protokollen som er inntatt som bilag 3 vedtas. Protokollen signeres sammen med Avtalen.

2.2 Oppgjørsansvarlig og Selskapet skal straks etter signering av Avtalen sørge for elektronisk tinglysing av et pantedokument med urådighetserklæring pålydende NOK 28 000 000. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver (**Långiver**) i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Långiver) og forby Selskapet å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet er effektivt så langt gjeldende rett tillater det.

- 2.3

Selskapet skal videre føre inn i aksjeeierboken at Eieren av aksjene ikke kan avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. Aksjeeierboken er inntatt som Bilag 1 og signeres sammen med Avtalen.
- 2.5

Dersom Långiver stiller krav om at det skal undertegnes pantedokumenter knyttet til panterett i Aksjene skal Kjøper sørge for at pantedokumenter, signert av Kjøper og Selskapet sendes til Oppgjørsansvarlig i god tid før Overtakelse. Om nødvendig skal dokumentet ha originale underskrifter.
- 2.6

Selskapet sørge for at det tinglyses en urådighetserklæring som forbyr Selskapet å avhende, pantsette eller på annen måte råde rettslig over Eiendommen uten samtykke fra Långiver. Et utkast til urådighetserklæring er inntatt som Bilag 2. Dersom Långiver krever at det skal benyttes et bestemt formular skal sørge for at Långiver sender dette til Oppgjørsansvarlig i god tid før Overtakelse.
- 3

HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, partene har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 2, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse:

3.1

Kjøper skal sørge for at Estimert Kjøpesum, samt evt gebyr for tinglysing av urådighets-erklæring er disponibelt på Oppgjørskontoen.

3.2

Kjøper skal signere en melding som angitt i Bilag 4 om at Aksjene er overtatt av Kjøper, og evt at Aksjene er pantsatt på første prioritet til Långiveren. Meldingen sendes deretter automatisk til Selskapet som skal bekrefte at Aksjene er overtatt av Kjøper ved å signere meldingen.

3.3

Selger skal videre signere elektronisk Selskapets aksjeeierbok som angitt i Bilag 5, der Kjøper er innført som eier av Aksjene og evt at Aksjene er pantsatt på første prioritet til Långiveren.

3.4

Kjøper skal umiddelbart etter Overtakelse avholde ekstraordinær generalforsamling i Selskapet hvor Kjøper vedtar ansvarsfrihet for styret og velger nytt styre. Utkast til protokoll er inntatt i Bilag 6. Kjøper skal sørge for at protokollen signeres elektronisk av det nye styret og melde styreendringen til Foretaksregisteret via Altinn.
- 4

PLIKTENE TIL OPPGJØRSANSVARLIG VED OVERTAKELSE

Straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 3 er oppfylt, skal Oppgjørsansvarlig:

(i)

utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig iht faktura,

(ii)

innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene, og

(iii)

utbetale det som gjenstår av Estimert Kjøpesum på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [●]. (Eventuelle renter som opptjenes på Oppgjørskontoen utbetales etter det påfølgende månedsskiftet).

- (iv)

Sende oppgjørsoppstillinger til Kjøper og Selger.

5

OVERFØRING AV DISPOSISJONSRETT TIL KONTI MV.

Forutsatt at Kjøper har oppfylt sin plikt etter punkt 3, skal Selger ved Overtakelse levere til Kjøper en bekreftelse som viser at de personer som hadde fullmakt til å disponere over Selskapets bankkonti før Overtakelse, ikke lenger har fullmakt til å disponere over disse kontiene.

6

OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen, så fremt Långiveren bekrefter at pantedokumentene tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig sørge for sletting av sikringsdokumentet og urådighetserklæringen i aksjeeierboken.

7

SLETTING AV SIKRINGSdokument OG URÅDIGHETSERKLÆRING

Straks oppgjøret er gjennomført og nytt styre i Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting og be Selskapet slette urådighetserklæringen i aksjeeierboken, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

Denne oppgjørsavtale signeres elektronisk som et vedlegg til kjøpekontrakten.

Bilag:

1.

Aksjeeierbok for Selskapet ved signering av Avtalen

2.

Urådighetserklæring

3.

Styreprotokoll for Selskapet

4.

Melding om erverv av aksjene i Selskapet

5.

Aksjeeierbok for Selskapet ved Overtakelse

6.

Generalforsamlingsprotokoll for endring av styret mv.



Byggteknisk beskrivelse



Hardangervegen 74 - Seksjon 5



Innledning:
Den aktuelle rapporten har som formål å beskrive byggemåte, overflater, innredning og tekniske installasjoner for Hardangervegen 74 - Seksjon 5. Teknisk produksjonsutstyr og tilhørende installasjoner er ikke kontrollert. Det er også foretatt oppmåling av seksjonen ifb. befaringer. Befaringer ble utført 25. og 26. oktober 2022.

Byggeår:
2014 (kilde: [bergenskart.no](https://www.bergenskart.no))

Type eiendom:
Næringseiendom med kontor/produksjonsvirksomhet.

Matrikkel:
Adresse: Hardangervegen 74
Seksjon: Nr. 5
Gnr. / bnr.: Gnr. 43, bnr. 1075
Tomt: Felles tomt på 4053 kvm (kilde: [eiendomsverdi.no](https://www.eiendomsverdi.no))

Areal: BRA 1750 m²

Digital visning (klikk på link):

[1. Etasje](#)

[Mesanin](#)

Beskrivelse av lokaler

1. Etasje (1085 m²)

Produksjonshall: 1030 m²
Produksjonshall med betong på gulv og malte betongflater på vegger og himling. Åpen himling med belysning, ventilasjon, kabelgater og øvrige tekniske installasjoner. Ca. 440 kvm av arealet i hall har en takhøyde på ca. 6,4 meter (ca. 5,5 meter til underkant bærebjelker). Det er montert to kjøreporter på hhv. ca. 4,0x4,5 meter og ca. 3x2,2 meter (bxh). Ståltrapp med fliser til messanin. 2 stk vaskerenner.

Ansattavdeling: 55 m²
Ansattavdeling på med kjøkken/personalrom, bad med dusj, WC og garderobe.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Inneholder kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.



Mesanin (665 m²)

Kontordel: 305 m²
Kontordel med 9 stk kontorer (flere kontorplasser), kjøkken i korridor, to stk WC, datarom og fellesrom.

Ventilasjonsrom: 35 m²
Ventilasjonsrom med ventilasjonsaggregat og tilhørende systemer.

Produksjonslokale: 325 m²
Produksjonslokale på med gulvbelegg, systemvegger og malte betongflater. Åpen himling med belysning, ventilasjon, kabelgater og øvrige tekniske installasjoner. Det er montert skyveport/dør mot produksjonshall i 1. etasje med 3x2 meter lysåpning (bxh). 1 stk vaskerenne.

Fellesareal (164 m²)

Felles gang/trappesjakt:
Felles gang/trappesjakt med tilhørende heishus. Flislagte gulvflater, betongtrapper og malte betongflater.

Byggemåte

Konstruksjon/fasade

Fundamentering:
Ringmur/fundamenter av betong.

Gulv på grunn/etasjeskiller:
Armert og antatt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller av betongelement/hulldekker. Dekketykkelse på mesanin er ca. 250 mm i tillegg til et avrettingslag på ca. 30 mm.

Bæresystem:
Bygget er oppført med bæresystem av betongsøyler/dragere.

Yttervegg/fasade:
Yttervegger med isolerte sandwich elementer av metall.
Brystningselementer langs fasade ved den aktuelle seksjonen.



Dører:
To stk leddheisporter fra Lindab med tilhørende styremekanismer.
To stk ytterdører med dørpumpe
Dører fra fellesareal i stål/metall med dørpumpe.

Vinduer:
To-lags vinduer med utvendige beslag i aluminium.

Tak/takkonstruksjon:
Takkonstruksjon er ikke kontrollert. flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

Innvendig

Gulvoverflater:
Betonggulv med bevegelsesfuger i produksjonshall i 1. etasje. Vinylbelegg i øvrig del av etasjen. Dette omfatter gang, garderobe, våtrom og bespisningsrom. Vinylbelegg i alle rom på mesanin.

Innervegger
Innvendige systemvegger i arealer utenfor produksjonslokale i 1. etasje samt på messanin. Levert av «Time Interiør». Bærevegger i overflatebehandlet betong.

Innerdører:
Formpressede innerdører i hele seksjonen.

Himling:
Systemhimling i alle rom foruten produksjonshall i 1. Etasje og produksjonslokale på mesanin. Antatt hygienehimling i sanitærrom.

Tekniske installasjoner:

VVS

Vanninnstallasjoner:
Innvendige vannledninger av plast med rør-i-rør-system til alle våtrom/kjøkken. Varmtvannsbereder er plassert på bøttekott på mesanin. Det er montert automatisk lekkasjestopper på begge kjøkken. Skyllekar på bøttekott, samt i hall og produksjonslokale i hhv. 1. og 2. etasje.

Avløp:
Innvendige avløpsrør av stål/metall



Ventilasjon:
Ventilasjonsaggregat er plassert på eget ventilasjonsrom på mesanin. Tilhørende spredenett via kanaler i hall, samt tilluft- og avtrekksventiler i øvrige arealer.

Elektrisk anlegg:
Fordelerskap er plassert i 1. etasje under trapp til mesanin. Egne skap for hhv. Hovedbryter, Hovedbryter på 400V. Det er montert automatisk strømmåler i skap.

Brannteknisk utstyr:

Brannslukningsutstyr
Brannslukningsapparater og røykdetektorer. Det er montert brannslanger i begge etasjer. Brannvarslingsanlegg med panel i fellesgang.

Arealer:

Seksjonen har et totalt bruttoareal (**BRA**) **1750 m²**, fordelt over 1. etasje og mesanin.

Arealoppstilling:

	Areal (BRA)	Takhøyde
1. Etasje	1085 m²	3,3 m - 6,4m*
Mesanin	665 m²	2,7 m-3,4 m
Sum	1750 m²	

Deler av hall med takhøyde på opptil 6,4 m per i dag, vil potensielt ha et areal på ca. 440 kvm ved full utvidelse av mesanin, foruten arealer opplistet i tabell over.

* Takhøyder er målt til underkant betongdekke, pga. dragere/tekniske installasjoner vil denne variere. Evt. detaljert kontroll av høyder for ulike rom kan gjøres i modell (Se link i innledning).

Foruten oppgitte arealer disponerer seksjonen også trappehus/heis sammen med øvrige leietakere. Dette arealet er oppmålt til ca. **164 m²** medregnet heissjakt, fordelt over 4 etasjer + kjeller.

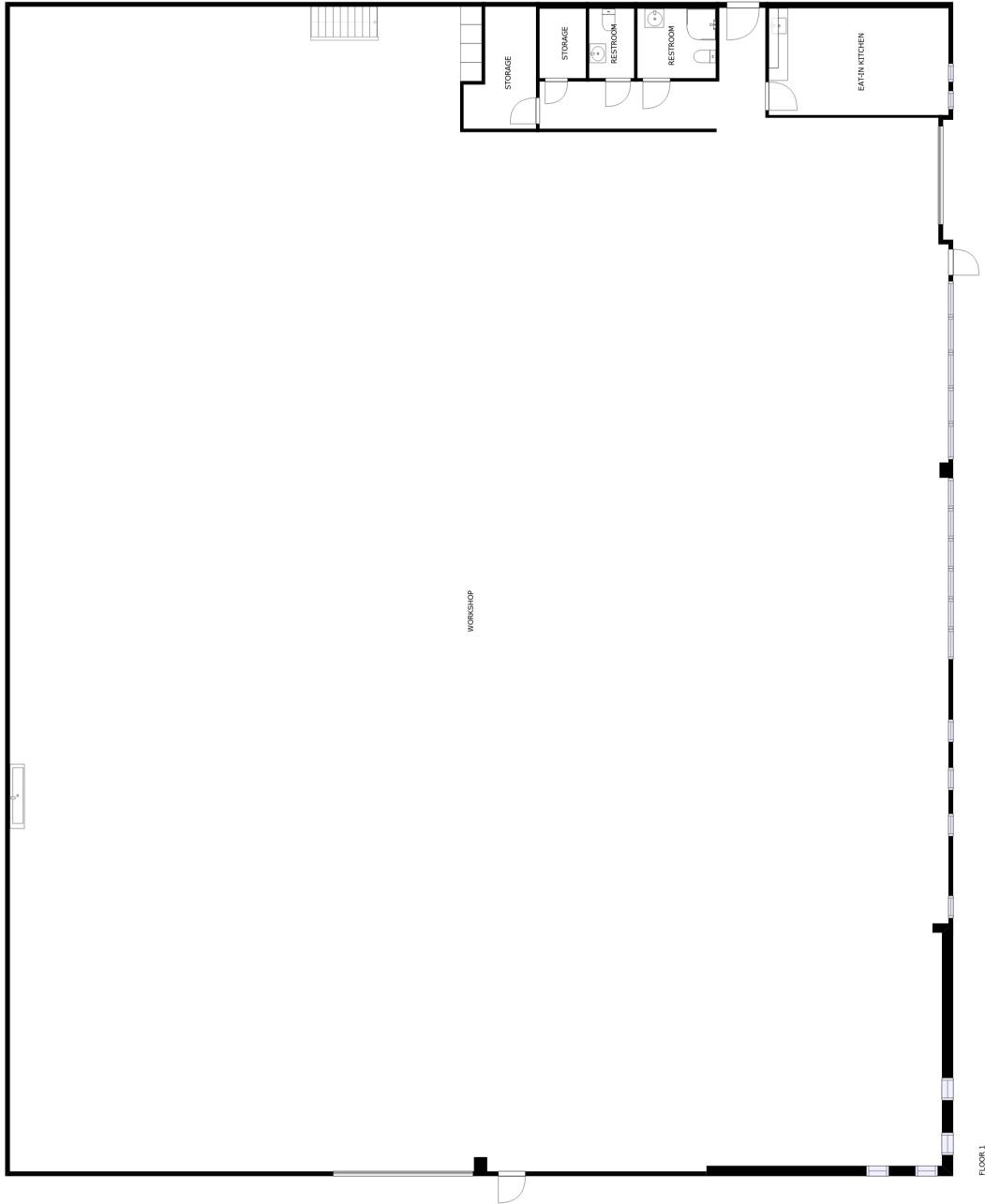


Forutsetninger/forbehold:

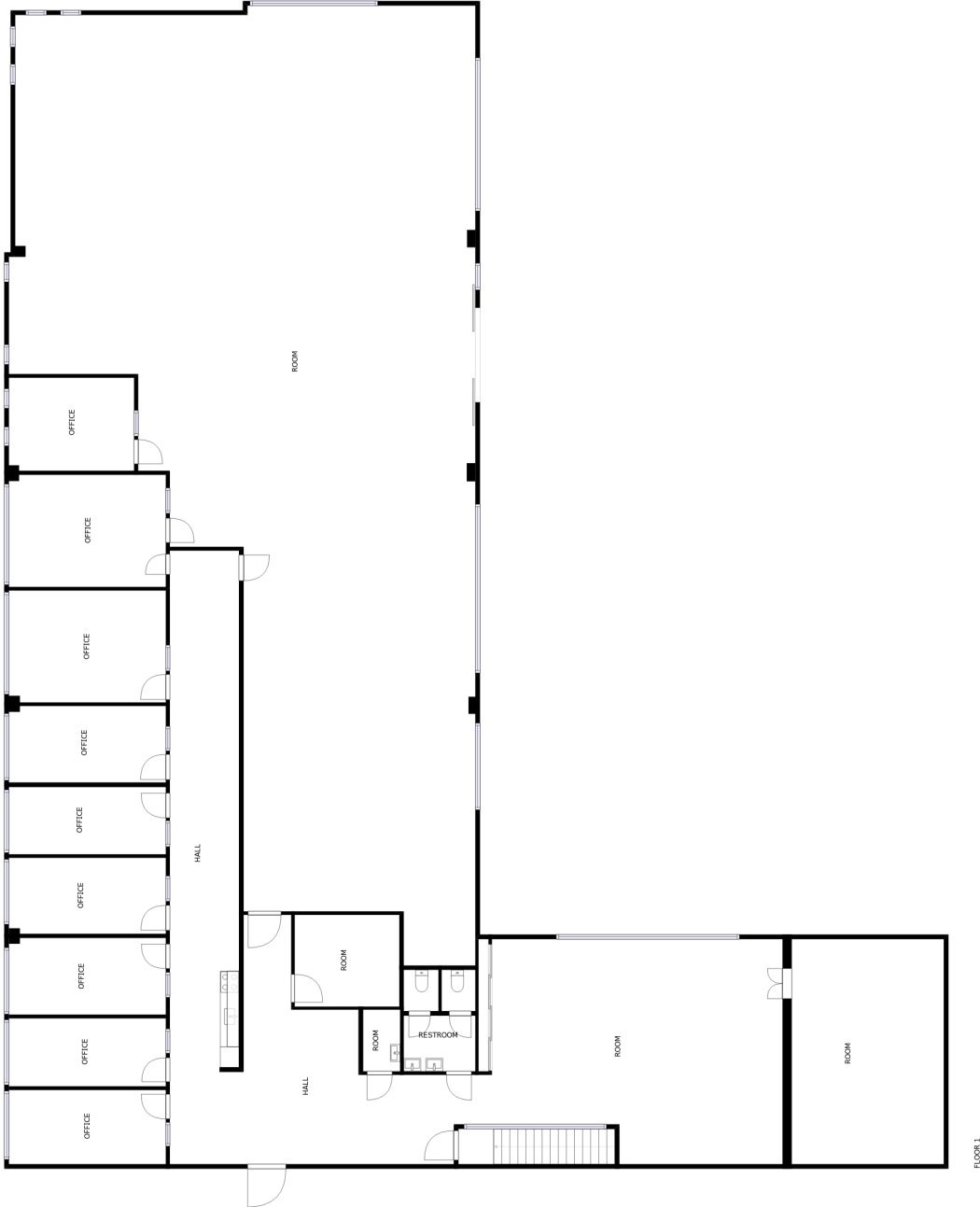
Dette notatet er en bygningsteknisk beskrivelse av aktuell seksjon, og må ikke forveksles med en tilstandsrapport. Undertegnede er ikke forelagt byggetegninger, øvrig dokumentasjon eller leiekontrakt med evt. øvrige leieandeler for den aktuelle seksjonen. Evt. øvrige fellesarealer som seksjonen disponerer er ikke målt opp. Arealer bak rombenevnelse er omtrentlige mål. Det er benyttet håndholdt laser for arealmålinger, samt gjort kontroll av disse med 3D-scanning (Matterport Pro 2). Pga. andelens størrelse vil det kunne forekomme avvik på arealmålinger ved begge metodene. Evt. godkjenning og tekniske krav ifb. med utvidelse av mesanin er ikke nærmere kontrollert.

Patrick Bang
Ingeniør/takstmann

04.12.2022



SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Dato/Versjon: 21.08.2023/1.5

Dato/Versjon: 21.08.2023/1.5

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG

1. AVTALENS PARTER

- 1.1. **UTLEIER:** Molvik Trykkeri Eiendom AS, org.nr. 912 021 688 (heretter kalt Utleier)
- 1.2. **LEIETAKER:** Vovi AS /Norske Nettbutikker AS, org.nr. 999 528 597 (heretter kalt Leietaker)
- 1.3. **EIENDOMMEN:** Hardangervegen 74, seksjon 5
Gnr.43, Bnr.1075, Snr. 5 i Bergen kommune, kommune nr. 4601 (**Eiendommen**)

2. LEIEOBJEKTETS AREAL

- 2.1. LEIEOBJEKTET (**Leieobjektet**) består av hele seksjonen som inngår i Eiendommen, som vist på vedlagte tegning. **Bilag 2**
- 2.2. Leieobjektets areal utgjør totalt ca. 1750 kvm BTA. Areal oppgitt etter NS 3950:2012.
- 2.3. Det medfølger 13 – tretten – parkeringsplasser tilhørende Leieobjektet; der 2 av dem er for elbil-lading. 11 plasser langs bygget i front, og 2 plasser på kortsiden mot laste/losseporten ihht kart i **Bilag 2**.

3. LEIEOBJEKTETS BRUK OG INNREDNING

- 3.1. Leieobjektet skal brukes til varelager, med tilhørende kontorvirksomhet.
- 3.2. Leietaker skal behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet, og bruke leieobjektet i samsvar med offentlige og privatrettslige regler.
- 3.3. Leietaker skal montere pallereoler som må festes i gulvet, noe utleier er gjort kjent med. Etter endt leieforhold kan leietaker fritt ta med seg pallereoler videre.
- 3.4. Maskin for plasting av paller som gjenstår i lokalet, overtas av leietaker.
- 3.5. Kontormøbler og -utstyr som gjenstår i lokalet, overtas av leietaker.

4. OVERTAGELSE OG MELDING AV MANGLER

- 4.1. Før Overtakelse skal Utleier rydde/rengjøre lokalene, bone gulv, fjerne oljeflekker, samt fjerne den del av ventilasjonsrør som henger lavest i det største lagerlokalet - ihht angitt under besiktigelse 30.juni 2023. Fjernede ventilasjonsrør skal også fraktes bort fra eiendommen.
- 4.2. I forbindelse med Overtagelse av Leieobjektet skal det foretas en overtagelsesbefaring. Fra befaringsføres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtagelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 3**
- 4.3. Ved overtagelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretningen i Leieobjektet. Videre skal Utleier ved Overtagelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Instrukser som Leietaker til enhver tid må følge.
- 4.4. Leietaker må gi skriftlig melding om skader eller mangler m.v. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved overtagelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangler.

q v

AM

- 4.5. Overtagelse av Leieobjektet er satt til 01.september 2023, betinget av at Leieavtalen er godkjent og signert av begge parter. Fra samme tidspunkt har Leietaker også tilgang til lokalene.

5. LEIEPERIODEN

- 5.1. Leieperioden løper fra 1.september 2023 (**Overtagelse**) og i tre år til 30.august 2026 (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 5.2. Leietaker inviteres til møte 7 måneder før utløp av leiekontrakt for vurdering av forlengelse.

6. LEIEN, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER MV.

- 6.1. Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK 1 650 000 (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt. Leie fra 01.09.2023 er satt til redusert husleie med NOK 120 000 per måned + felles/offentlige kostnader ut året 2023.
- 6.2. Leien forfaller til betaling forskuddsvis med 1/12 den 1. hver måned, med NOK 137 500 (eksklusive merverdiavgift).
- 6.3. I tillegg til leien skal Leietaker dekke offentlige avgifter og felleskostnader til Sameiet. Leietaker betaler strøm, renhold og eventuelt service på klimaanlegg på egen/direkte regning. På tidspunkt for avtaleinngåelse utgjør offentlige avgifter NOK 159 123 per år (NOK 13 260 per måned) , og felleskostnadene NOK 176 116 per år (NOK 14 676 per måned) - i sum NOK 335 239. (NOK 27 936 per måned).
- 6.4. Leie + felleskostnader utgjør i sum NOK 165 436 (eksklusiv merverdiavgift) per måned.
- 6.5. Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, kan leien reguleres i henhold til økningen. Dette skal skriftlig dokumenteres og oversendes leietaker.
- 6.6. Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17.desember 1976 nr.100 eller lov som trer i kraft i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved parring.
- 6.7. Leien reguleres hver 1.januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog kan Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktidspunktet.
- 6.8. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for juli 2023. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente index på reguleringstidspunktet.
- 6.9. Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til dette.
- 6.10. Drifts- og vedlikeholdskostnader ved Leieobjektet dekkes av Leietaker, med mindre annet er uttrykkelig angitt i denne leieavtalen.
- 6.11. Leietaker dekker driftskostnadene gjennom periodisering. Dvs kvartalsvis faktura i forkant av felleskostnader til sameie og offentlige avgifter gjengitt i punkt 6.3.
- 6.12. Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (Bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.
- 6.13. Leietaker må avholde brannøvelse og sørge for at brannslange og brannslukkings apparater er etter forskriftene.

q v

AM

7. MERVERDIavgIFT

- 7.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 7.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 7.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 7.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 7.1 Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
- 7.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 0 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 7.1 , og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 7.5 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
- 7.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 7.7 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 7 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

8 SIKKERHETSSTILLELSE

- 8.1 Leietaker stiller påkravsgaranti fra Trethom AS, org. nr. 915 227 724 (**Garantisten**), for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.
- 8.2 Garantien skal tilsvare 6 måneders leie og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 8. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og Garantistens side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal ikke inneholde preklusive varslingsfrister. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas i alle tvister som gjelder garantien. Mal for garanti er inntatt som **Bilag 4**.
- 8.3 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest 25. juli 2023.
- 8.4 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 8 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

q v

HM

9 Utleiers adgang til Leieobjektet mv.

- 9.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering, endringsarbeid, eller gjennomføring av miljøtiltak. Leietaker skal varsles med rimelig frist. Ved behov for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.
- 9.2 Leietaker skal bidra til at Utleier kan få tilgang til Leietakers måle- og forbruksdata, i den hensikt å tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til merking, sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøhensyn.

10 FORSIKRING

- 10.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 10.2 Forsikring av selve bygget dekkes av felleskostnader. Innbo forsikring dekkes av leietaker.
- 10.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Leieobjektet.
- 10.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
- 10.5 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

11 BRANN/DESTRUKSJON

- 11.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen, i en periode på inntil 3 måneder i en utbedringsperiode.
- 11.2 Leietaker fristilles fra Leiekontrakten hvis bygget ikke kan brukes på grunn av brann eller annen hendelig begivenhet, i en periode på inntil 3 måneder i en utbedringsperiode.

q v

HM

12 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 12.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 12.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 12.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- 12.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

13 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 13.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.
- 13.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
- 13.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 12.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 13.4 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

q v

AM

14 FRAFLYTTING

- 14.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.
- 14.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort.
- 14.3 Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.
- 14.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
- 14.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 14.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

15 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 15.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pantedokumenter som Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.
- 15.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

q v

AM

16 FREMLEIE

- 16.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 7 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.
- 16.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 16 anses ikke som samtykke.

17 OVERDRAGELSE

- 17.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 17.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 17.2 gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 17.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 17.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 17 anses ikke som samtykke.
- 17.5 Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 8.

18 MILJØTILTAK

- 18.1 Partene skal samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er enige om å gjennomføre skal reguleres i en egen miljøavtale.

9/✓

KM

19 MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV.

- 19.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.
- 19.2 For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.
- 19.3 Partene har rett til innsyn i hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 19, og plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av disse.

20 PERSONVERN

- 20.1 Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Leietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers personvernerklæring.

21 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

- 21.1 Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og etter leieforholdet for å tilby og videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

22 SAMORDNINGSAVTALE FOR BRANNFØREBYGGING

- 22.1 Partene har samtidig med denne leieavtalen inngått samordningsavtale for brannforebygging som er vedlagt som Bilag 6.

23 SÆRLIGE BESTEMMELSER/forbehold

- 23.1

9/✓

KM

24 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

24.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

25 LOVVALG OG TVISTELØSNING

25.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
25.2 Eiendommens vernetng vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

26 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
- Bilag 2: Tegninger som viser Leieobjektet, herunder plantegninger for bygninger og situasjonstegninger/kart for uteareal og parkeringsplasser
- Bilag 3: Skjema for overtakelsesprotokoll
- Bilag 4: Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse
- Bilag 5: Forsikringsbevis
- Bilag 6: Samordningsavtale for brannforebygging

27 STED/DATO
Bergen, 21.08. 2023

28 SIGNATUR

28.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Utleier

[Utleiers repr.]

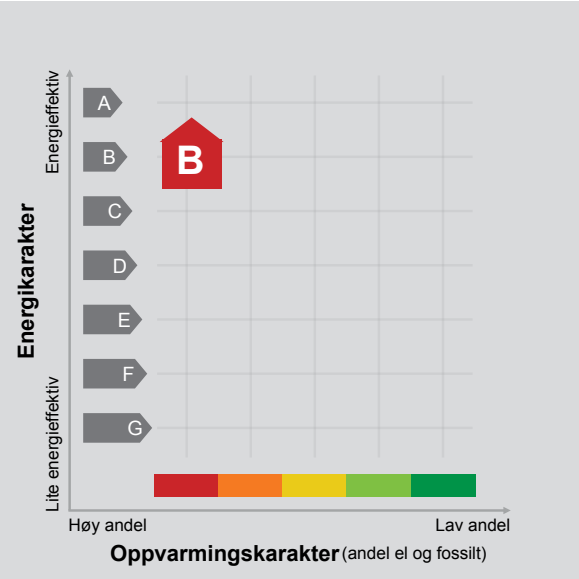
for Leietaker

[Leietakers repr.]



ENERGIATTEST

Adresse	Hardangervegen 74
Postnummer	5224
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	1075
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300080378
Merkenummer	Energiattest-2025-119465
Dato	13.05.2025
Innmeldt av	Takst-Gruppen AS



Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 123 319 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

123 319 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Lett industri, verksteder
Bygningstype: Annen industri og lagerbygning
Byggeår: 2014
Bygningsmateriale:
BRA: 1106

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hardangervegen 74	300080378		5	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	LETT INDUSTRI, VERKSTEDER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	13
Bygningstype	ANNEN INDUSTRI- OG LAGERBYGNING
Byggeår	2014

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	536 m²
Areal tak	437 m²
Areal gulv	1 106 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	99 m²
Oppvarmet BRA	1 106 m²
Totalt BRA	1 106 m²
Oppvarmet luftvolum	6 869 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	107,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,25 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	8,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	68 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	9 h
Driftstid oppvarming	9 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	9 h
Driftstid utstyr	9 h
Driftstid varmtvann	9 h
Driftstid personer	9 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	10,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	4,30 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	2,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Annen
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde Bergen (MeteoNorm)

HARDANGERVEGEN 74

Dato for beregning	13.5.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Version	7.073
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Takst-Gruppen AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	53,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	16,2 kWh/år
Varmtvann	10,1 kWh/år
Vifter	14,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	18,8 kWh/år
Teknisk utstyr	23,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	137,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	152 169 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,00 kWh/(m² · år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	88 934 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,90 kWh/(m² · år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	137 060 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	151 784 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	385 kWh/år
Totalt	152 169 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	99,6 %
--------------------------------------	--------

 Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr: 912 021 688
Navn/foretaksnavn: MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hardangervegen 74
5224 NESTTUN

Brønnøysundregistrene
30.11.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

 Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer: 912 021 688
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 28.05.2013
Registrert i Foretaksregisteret: 18.06.2013
Foretaksnavn: MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hardangervegen 74
5224 NESTTUN
Kommune: 4601 BERGEN
Land: Norge
Telefon: 55 55 20 20
Mobiltelefon: 905 88 676
E-postadresse: may@molvik.no
Aksjekapital NOK: 300 000,00
Styre:
Styrets leder: Knut Willy Molvik
Nesbakken 28
5114 TERTNES
Styremedlem: Christine Molvik
Jørgen Molvik
Signatur: Styrets leder alene.
Revisjon av årsregnskap: Foretakets årsregnskap skal ikke revideres.
Vedtektsfestet formål: Investering i og drift av fast eiendom.



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 231/3000558/3197858/Hardangervegen 74
Ordrenummer: 6762726

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00043-1075-0000-005
Eiendommens adresse	Hardangervegen 74
Eier	Molvik Trykkeri Eiendom As , Hardangervegen 74 , 5224 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt næring	21498000kr	0.005	107 490,00	26 872,50
Abonnementsgebyr vann	11757m2	5.90	15 319,30	3 861,30
A-konto vann	1060m3	8.75	2 048,35	516,29
Abonnementsgebyr avløp	11757m2	8.04	20 875,80	5 261,84
A-konto avløp	1060m3	11.84	2 771,71	698,62
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	291,52	73,47
Total ekskl. mva			148 796,67	37 284,02
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

29.09.2022 16:15:27

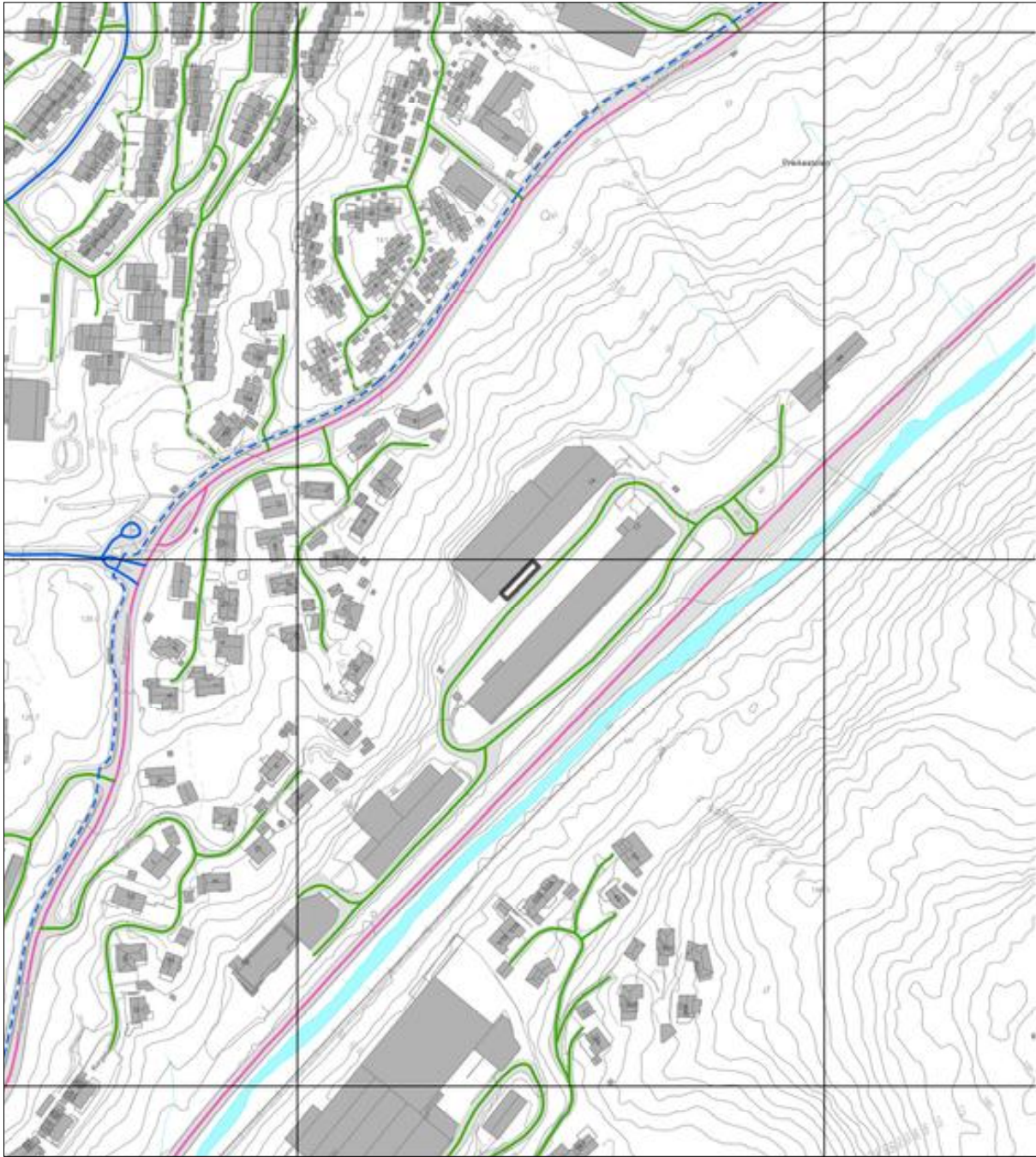


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/1075/0/5
Adresse: Hardangervegen 74, 5224 NESTTUN

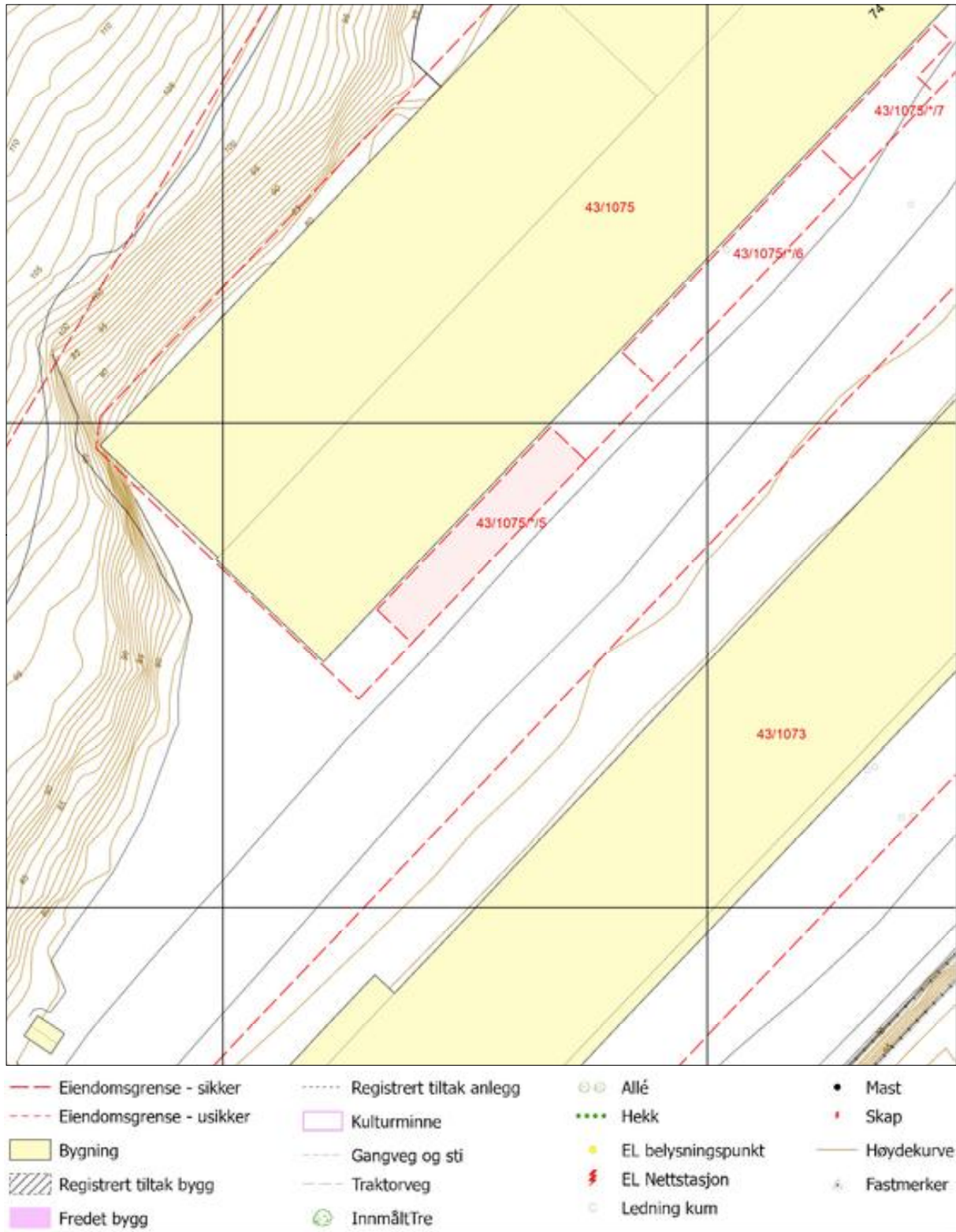


- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.09.2022
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/1075/0/5
Adresse: Hardangervegen 74, 5224 NESTTUN



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/1075
Utlistet 30.09.2022

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) arealformålflater, 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/bрукssameie), 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
266430825	Grunneiendom	0	Ja	4053,4 m ²	Sikker	-	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
16550000	30	FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN - HELLDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.04.2004	200002021	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16550000	930 - Kontor/Industri	100,0 %
16550000	611 - Parkbelte i industriområde	< 0,1 % (0,2 m²)

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	1300 - Næringsvirksomhet	Næringsbebyggelse	I/L11	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
61310000	34	FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST	202220432
16550001	31	FANA. GNR 43 BNR 79, MIDTUN/HELLDAL	200614755
6360001	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3, FELT B5 D, PLAN FOR UTBYGGING	190001749
6340000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5	190001559

Andre opplysninger

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 bygningssloven. 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 arealdel 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 arealdel, 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 arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje 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 arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

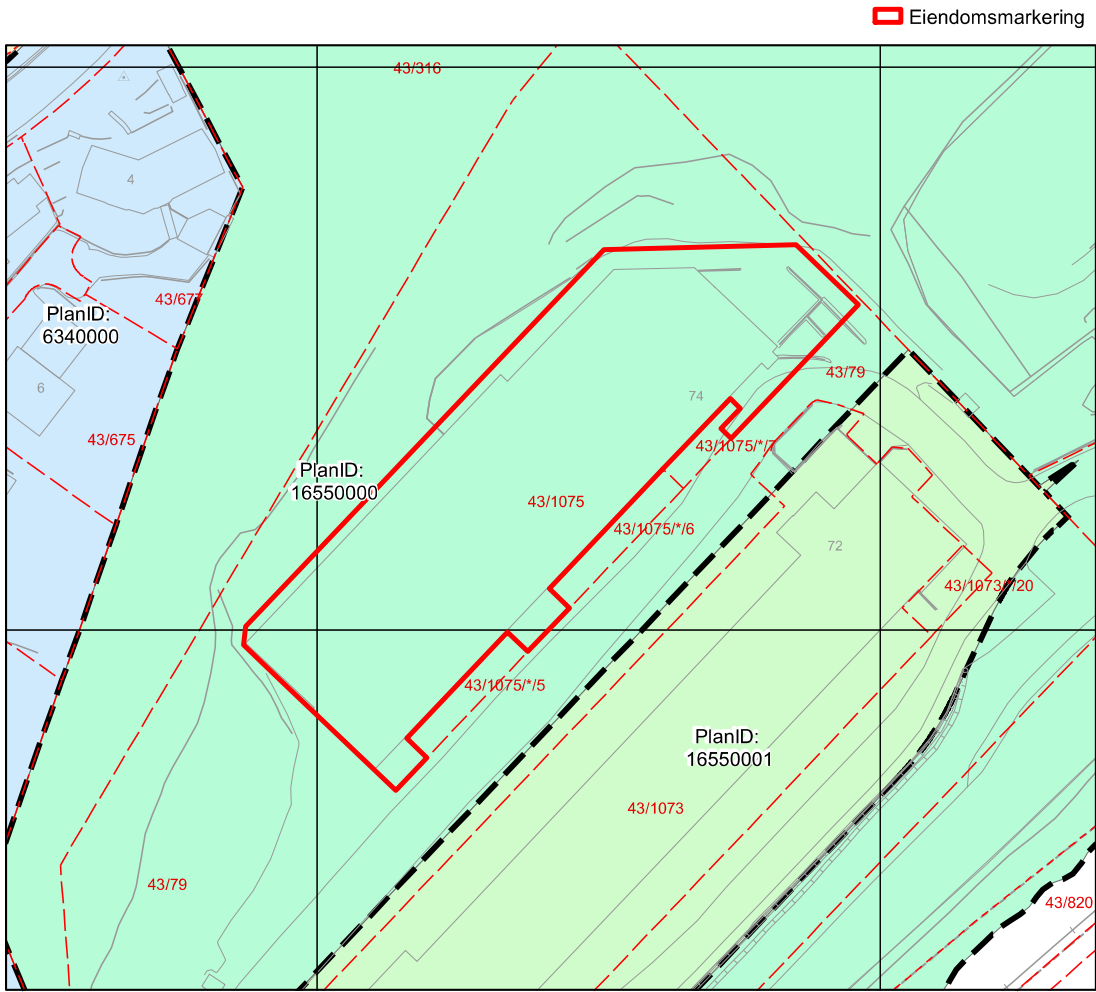
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/1075/0/0
Dato: 30.09.2022 Adresse: Hardangervegen 74



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16550000





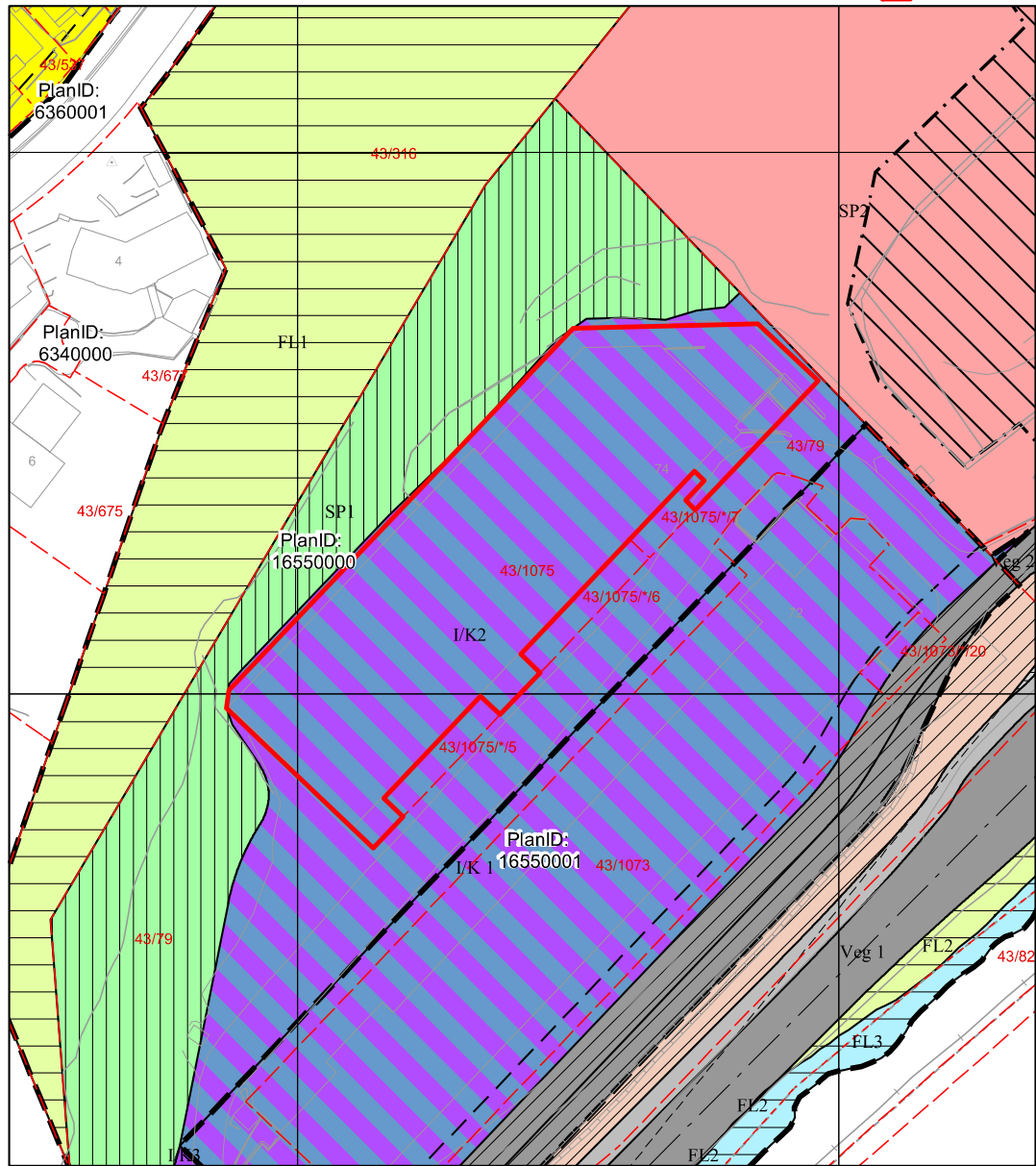
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/1075/0/0
Dato: 30.09.2022 Adresse: Hardangervegen 74



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Plangrense

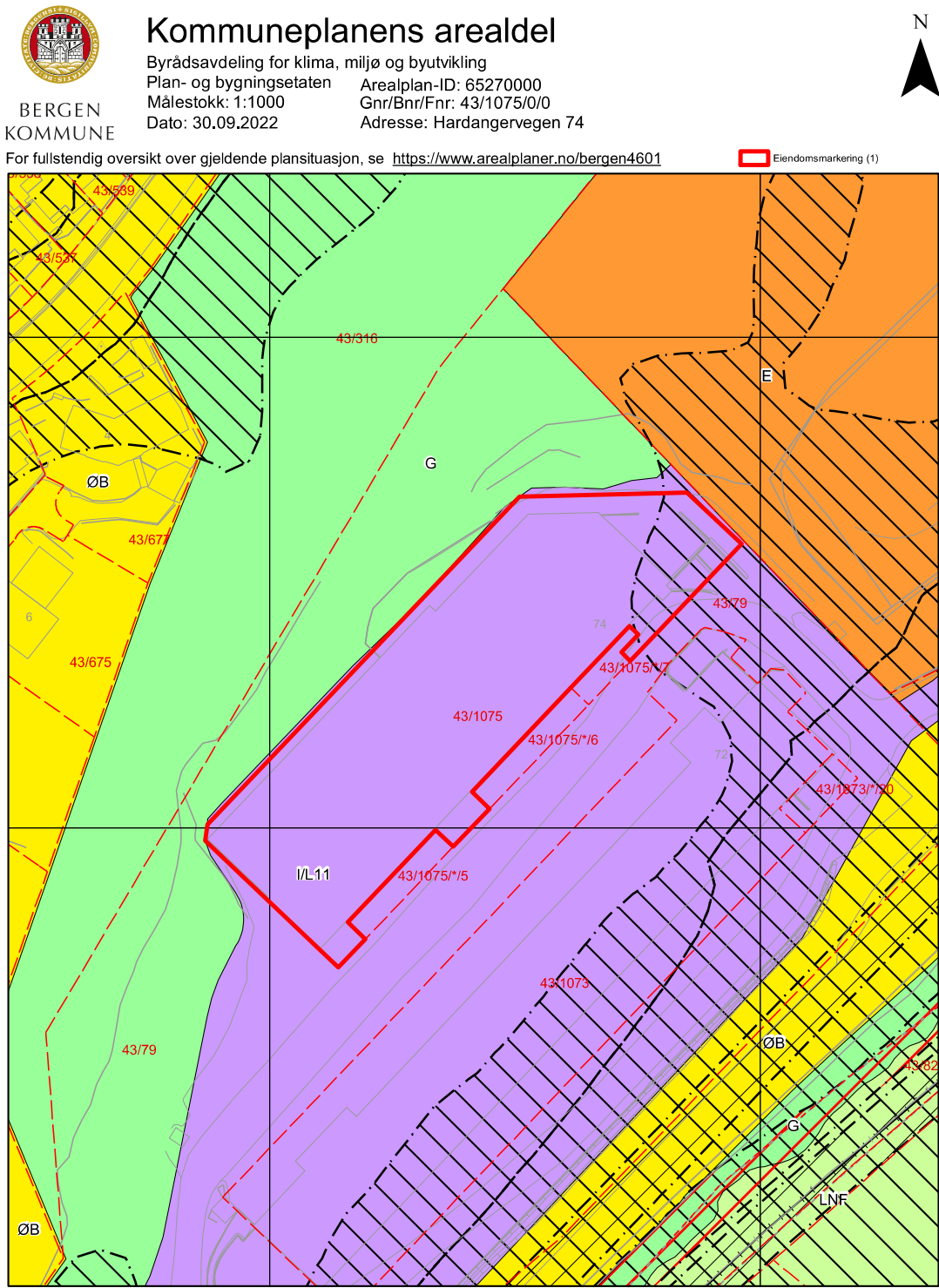
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor / Industri



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Øvrig byggesone

 Næringsbebyggelse

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 LNF



MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS
Hardangervegen 74, 5224 NESTTUN

Vår ref.: 0350-1-05, Elin Marion Olsen
Dato: 14.10.2022

Deres henvendelse av 14.10.2022 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 05 i Sameiet Hardangerveien 74 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Hardangerveien 74
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	914984378
Seksjons-/andelsnr.:	05
Seksjons-/andelseier:	MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS
Adresse:	Hardangervegen 74, 5224 NESTTUN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 90863672

Fellesutgifter pr mnd:

Fellesutgifter	13 843,00
Totalt felleskostnader pr. mnd:	13 843,00

Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Fellesgjeld pr. 14.10.2022:	0,00
Total fellesgjeld for Sameiet Hardangerveien 74 pr. 14.10.2022:	0,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Jan Christer Stålhem
Styreleders e-post: christer@bergenkulde.no

Bygning/eiendom

Byggeår 2014
Gårds-/bruksnr: 43/1075



Særskilte opplysninger

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB Eiendomstjenester & Rådgivning AS

Elin Marion Olsen
Tlf: 408 87 544
E-post: Meglerpakke@bob.no

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQPT-NBHW-JWPN4J-YQCAH

Resultatregnskap	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 062 920	678 666
Sum driftsinntekter		2 062 920	678 666
Driftskostnader			
Avskrivning	2	846 041	846 041
Annen driftskostnad	3	419 170	508 937
Sum driftskostnader		1 265 211	1 354 978
Driftsresultat		797 709	-676 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 358	4 948
Annen finanskostnad		1 109 475	977 902
Netto finansposter		-1 103 117	-972 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-305 408	-1 649 266
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-67 190	-362 306
Årsresultat		-238 218	-1 286 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-238 218	-1 286 960

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQPT-NBHW-JWPN4J-YQCAH

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	555 387	488 197
Sum immaterielle eiendeler		555 387	488 197
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	14 386 951	15 232 991
Sum varige driftsmidler		14 386 951	15 232 991
Sum anleggsmidler		14 942 338	15 721 188
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 549 222	1 604 222
Andre fordringer		2 186	688
Sum fordringer		1 551 408	1 604 910
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 183	96 806
Sum omløpsmidler		2 105 591	1 701 716
Sum eiendeler		17 047 929	17 422 904

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQPT-NBHWJ-WPN4J-YQCAH

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 206 530	1 444 748
Sum opptjent egenkapital		1 206 530	1 444 748
Sum egenkapital		1 506 530	1 744 748
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 634 744	13 634 744
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 802 143	1 856 512
Sum annen langsiktig gjeld		15 436 887	15 491 256
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		20 400	26 762
Skyldige offentlige avgifter		78 666	56 149
Annen kortsiktig gjeld		5 446	103 989
Sum kortsiktig gjeld		104 512	186 900
Sum gjeld		15 541 399	15 678 156
Sum egenkapital og gjeld		17 047 929	17 422 904

31. desember 2024
Bergen, 20. februar 2025

Christine Molvik Styremedlem	Jørgen Molvik Styremedlem	Knut Willy Molvik Styreleder
---------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQPT-NBHWJ-WPN4J-YQCAH

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQOPT-NBHWJ-WPN4J-YQCAH

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 860 974	3 268 414	23 129 388
Anskaffelseskost 31.12.	19 860 974	3 268 414	23 129 388

Akk.avskrivning 31.12.	-8 742 437	0	-8 742 437
Balanseført pr. 31.12.	11 118 537	3 268 414	14 386 951

Årets avskrivninger	846 041	0	846 041
---------------------	---------	---	---------

Økonomisk levetid	15-30 år	Avskrives ikke	
-------------------	----------	----------------	--

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke uttalt lønn eller annen godtgjørelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån til eller stillet sikkerhet til fordel for styremedlemmer eller noen av deres nærstående.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQOPT-NBHWJ-WPN4J-YQCAH

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-67 190	-362 306
Årets totale skattekostnad	-67 190	-362 306
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-305 408	-1 649 266
Permanente forskjeller	0	2 422
Endring i midlertidige forskjeller	440 810	415 969
Alminnelig inntekt	135 402	-1 230 875
Anvendt fremførbart underskudd	-135 402	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 230 875
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-1 429 012	-988 202
Sum	-1 429 012	-988 202
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 095 473	-1 230 875
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 524 485	-2 219 077
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-555 387	-488 197

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	1 444 748	1 744 748
Årsresultat	0	-238 218	-238 218
Egenkapital 31.12.	300 000	1 206 530	1 506 530

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Fast eiendom	14 386 951	15 232 991
<i>Gjeld som er sikret med pant</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 634 744	13 634 744
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Aksjonærlån*	1 802 143	1 856 512

*) Selskapets aksjonærer har skutt inn midler gjennom ansvarlig lån. Lånet renteberegnes med den til enhver tids gjeldende skjermingsrente. Det er ikke avtalt nærmere nedbetalingsplan.

Molvik Trykkeri Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:			
	Ordinære aksjer	Eier-andel	Stemme-andel
Molvik AS *)	100	33,33 %	33,33 %
Knut Willy Molvik (styrets leder)	100	33,33 %	33,33 %
Christine Molvik (styremedlem)	50	16,67 %	16,67 %
Andre Tangen	50	16,67 %	16,67 %
Sum	300	100,00 %	100,00 %

*) Molvik AS eies med 50 % av styremedlem Jørgen Molvik.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Molvik, Jørgen Styremedlem På vegne av: Jørgen Molvik Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-623207 IP: 62.101.xxx.xxx 2025-02-20 07:58:31 UTC	Molvik, Christine Styremedlem På vegne av: Christine Molvik Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1641427 IP: 92.220.xxx.xxx 2025-02-20 11:18:47 UTC
Molvik, Knut Willy Styreleder På vegne av: Knut Willy Molvik Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3127533 IP: 79.161.xxx.xxx 2025-02-22 19:48:14 UTC	

Penneo Dokumentnøkkel: NXFLW-OGMKC-YQOPT-NBHW-JWPNAJ-YQCAH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Salg AS.: 100 % av aksjene i MOLVIK TRYKKERI EIENDOM AS, Org.: 937 896 859, som alene eier: Gnr. 43, bnr. 1075, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 75220177 Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48 08 13 58, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold 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 orientere 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 forbehold. 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 bindende 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 eiendommer 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 forpliktet 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

Fagansvarlig/megler/jurist:

Brynjulf Hardang | 48 08 13 58
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Adr.: Småstrandgaten 6, 5014 Bergen | Tlf. 55 36 40 40 |
E-post: smastrandgaten@proaktiv.no | proaktiv.no