



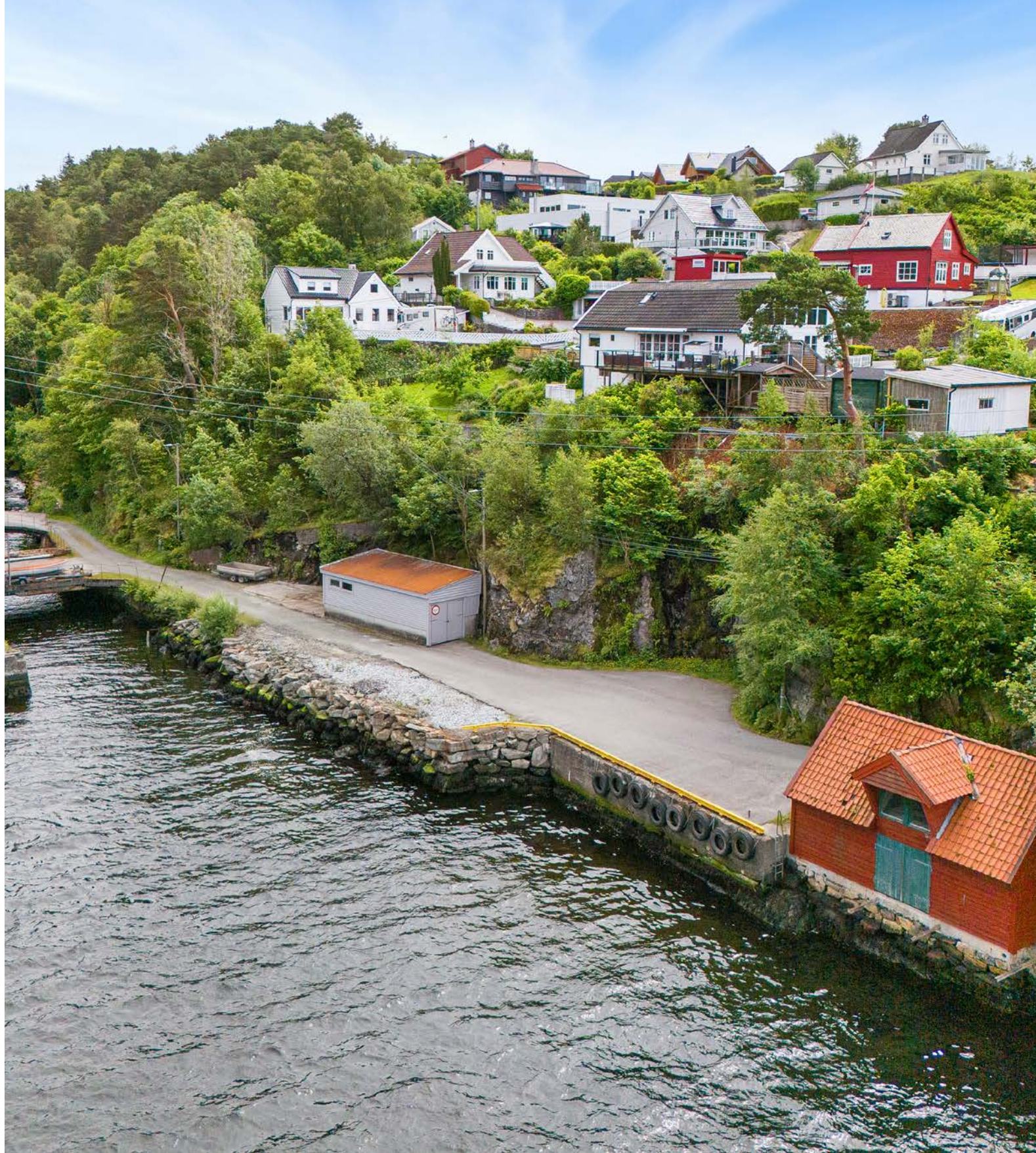
aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 38 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 528 600,-
Selger:	Leon Haaland
Salgsobjekt:	Lager
Eierform:	Eiet
BRA-i/BRA Total:	
Tomtstr.:	2069 m²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 186, bnr. 14
Oppdragsnr.:	1501240139

Sjøeiendom på 2069 kvm med kai og lagerbygning, Stor kai på Tertnes med offentlig veiadkomst.

Velkommen til denne unike sjøeiendommen med kai og lang strandlinje - eiendom i Kvernevika med både kai og lagerbygning. Tomten med kai og lagerbygning ligger fint til i Kvernevika på Tertnes. Helt i enden av offentlig vei og like ved gamle Kvernevika fabrikker. I tillegg til å ha byfjorden og kaianlegg som nærmeste nabo, er det også sen kveldssol her på sommerstid. Tertnes fremstår som rolig og barnevennlig med variert bebyggelse, og fra eiendommen er det kort avstand til butikk og buss.

- Kort oppsummert:
- Kai med god lengde og linjen ved sjø er ca. 40 m
 - Store båter har tidligere lagt til og brukt kaien.
 - Skuret har et BRA på 40 m2, med god lagringsplass.
 - Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.
 - Mulighet til å legge inn strøm fra stople på hjørnet av skur.
 - Offentlig vei frem
 - Tomt på over 2 mål.

Velkommen til visning!



Innhold

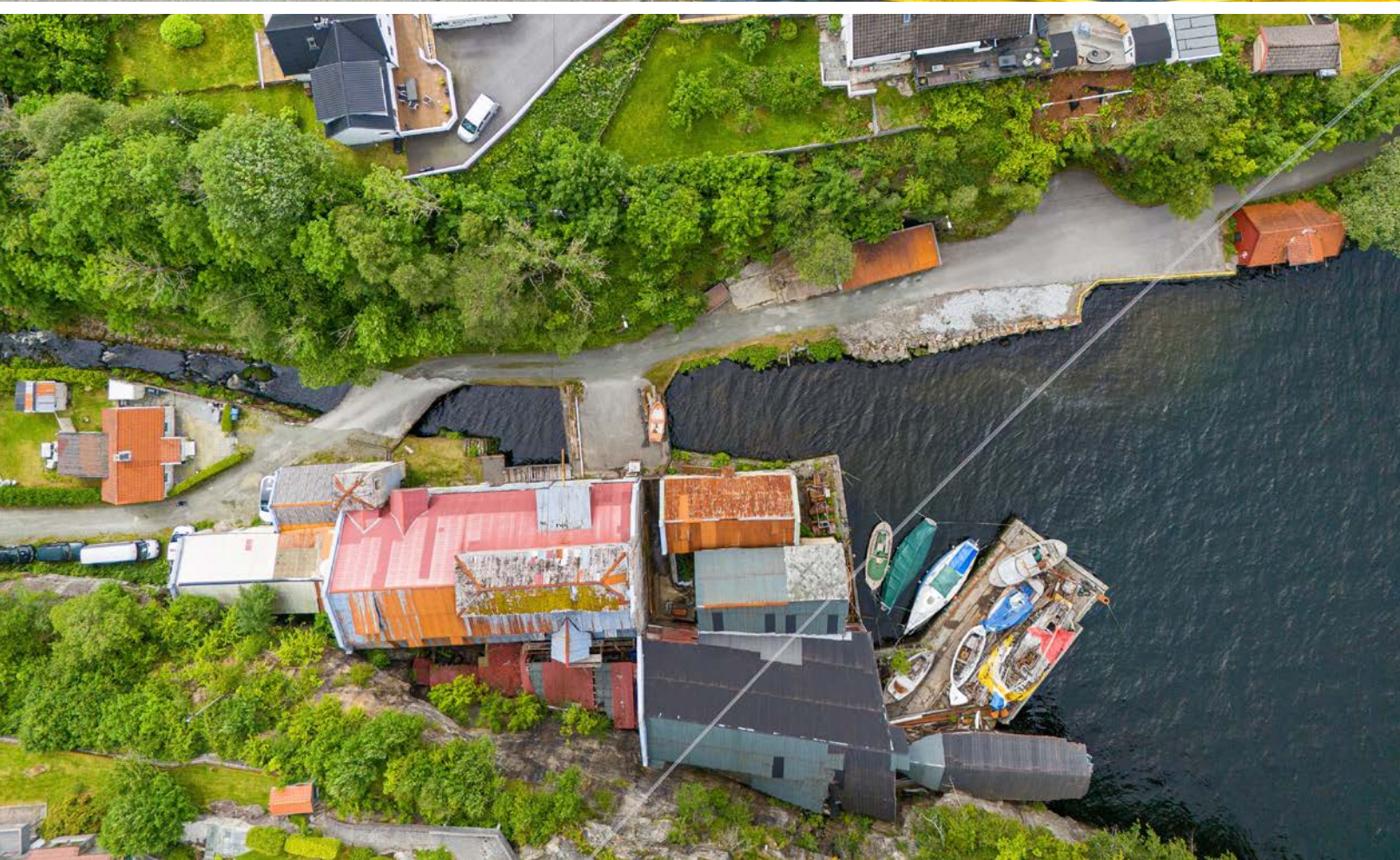
Velkommen4

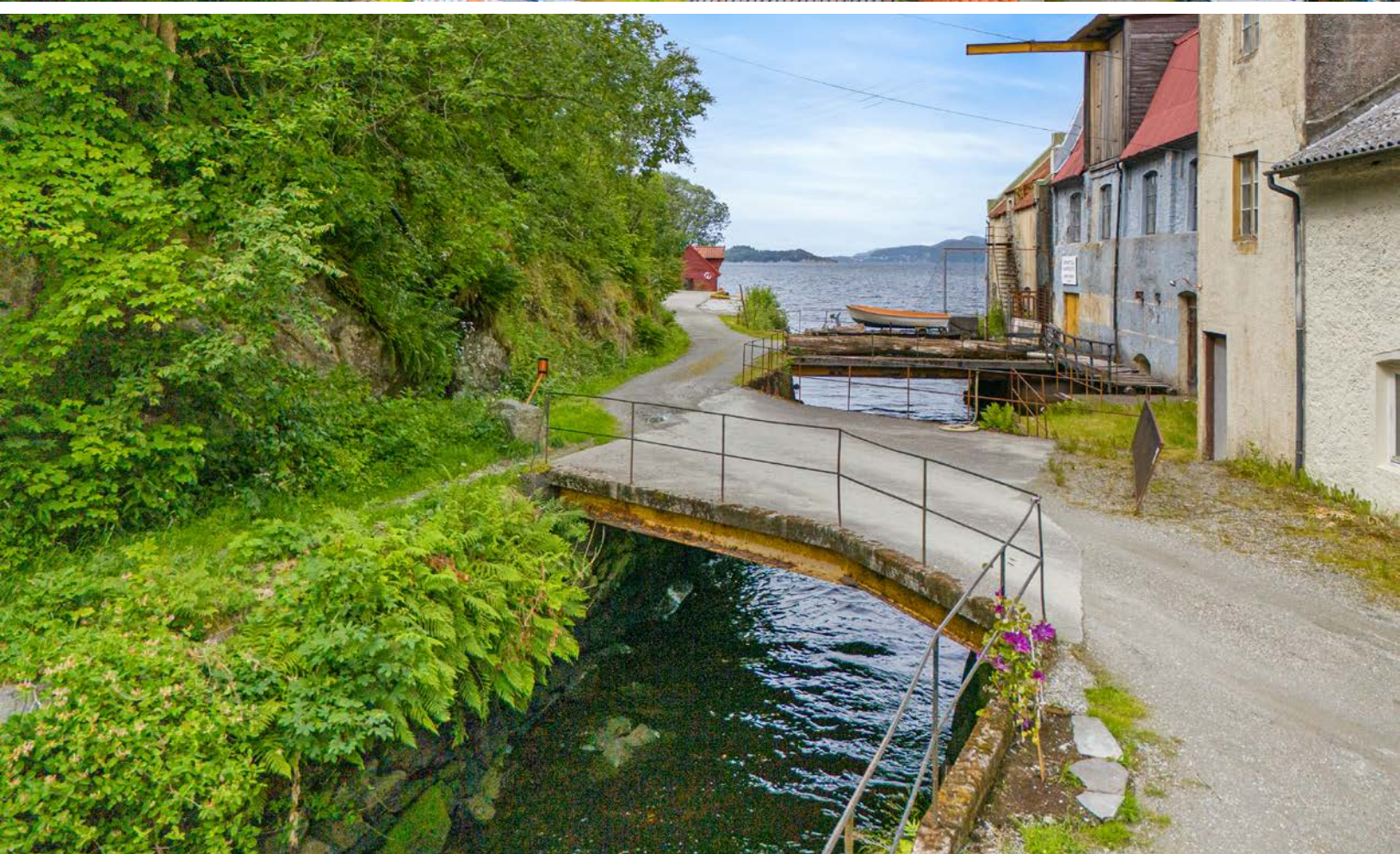
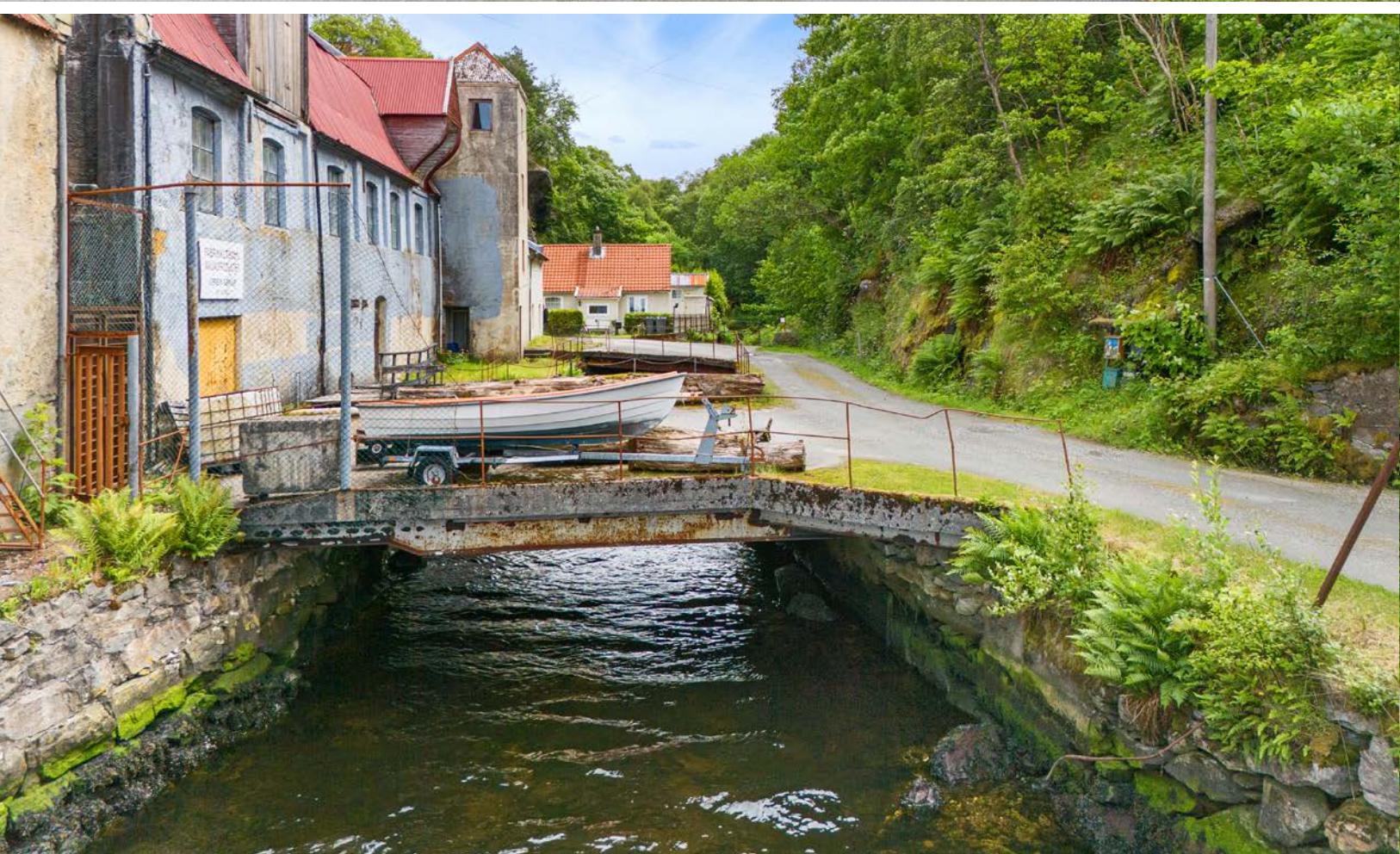
Om eiendommen16

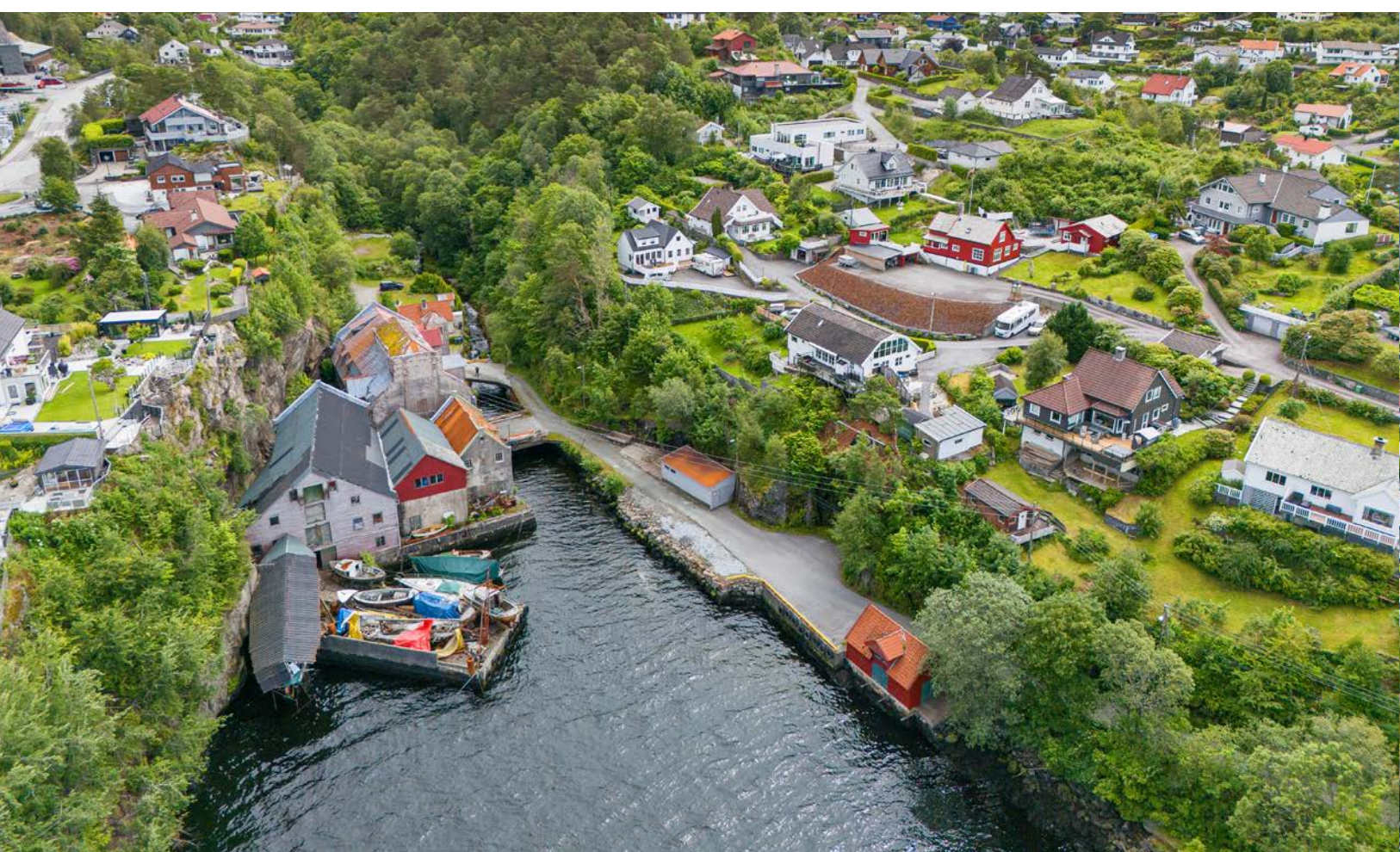
Tilstandsrapport25

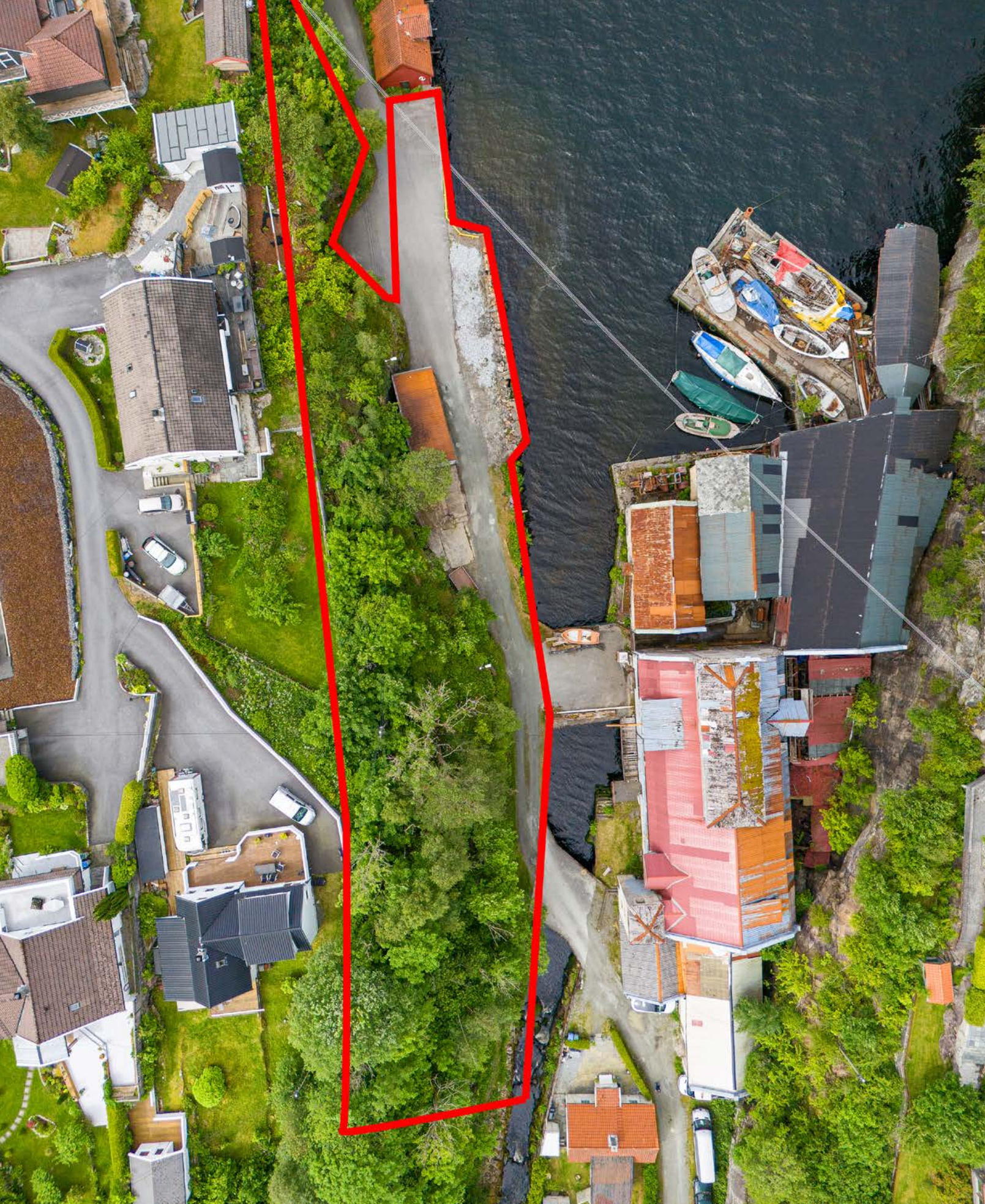
Forbrukerinformasjon46

Budskjema48









Fotograf har markert for å vise ca. hvor tomten går. Linjene er ikke nøyaktig og er ikke tomtegrense.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Lagerlokale

Bruttoareal BTA

1. etasje: 42 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 40 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2069 m²

Tomtebeskrivelse

Deler av tomten går langs skjø og er bebygget med kai, skur og veiareal. Deler av av tomten er bratt og går i skråningen bak skuret. Den del av tomten som ikke er naturtomt, er tilrettelagt med tilkomst til bygning og egen kai.

Beliggenhet

Tomten med kai og lagerbygning ligger fint til i Kvernevika på Tertnes. Helt i enden av offentlig vei og like ved gamle Kvernevika fabrikker. I tillegg til å ha byfjorden og kaianlegg som nærmeste nabo, er det også sen kveldssol her på sommerstid. Tertnes fremstår som rolig og barnevennlig med variert bebyggelse, og fra eiendommen er det kort avstand til butikk og buss. Området byr også på flotte badeplasser, samt fine fiske- og turmuligheter. Lite trafikk gjør også dette til en attraktiv beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til, med ca. 10 minutter å kjøre til Åsane, og ca. 15 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

Adkomst

Denne fine tomten med kai og lagerlokale ligger i enden av blindvei og offentlig vei. Enkel adkomst i enden av Kvernevika på Tertnes.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger sammen med industri og eldre fabrikkbygninger ved sjø. En kjører gjennom boligfelt for å komme til eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til busstopp med jevnlige avganger.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Grunnforhold og fundamentering:

Det foreligger ikke opplysninger relatert til masser i grunnen, men det antas morenemasser på fast grunn.

Bygning generelt:

Bygningen fremstår på takseringstidspunktet effektivt utnyttet og under oppgradering.

Grunn og fundamenter - 1 etasje:

Grunnforholdene er ikke kjent, men antatt faste masser på fast grunn.

Gulv på grunn - 1 etasje:

Plasstøpt plate.

Ytterveggskonstruksjon - 1 etasje:

Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.

Tak tekket med stålplater.

Utvendige dører og vinduer - 1 etasje:

Enkel ytterdør mot sør og mulig tilkomst med bil fra nord.

Elektrisk primæranlegg - 1 etasje:

Det er ikke innlagt strøm, men kort avstand til mulig påkobling.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere denne unike sjøeiendommen med kai og strandlinje - eiendom i Kvernevika med både kai og lagerbygning. Tomten med kai og lagerbygning ligger fint til i Kvernevika på Tertnes. Helt i enden av offentlig vei og like ved gamle Kvernevika fabrikker. I tillegg til å ha byfjorden og kaianlegg som nærmeste nabo, er det også sen kveldssol her på sommerstid. Tertnes fremstår som rolig og barnevennlig med variert bebyggelse, og fra eiendommen er det kort avstand til butikk og buss.

Tidligere er det store båter som har lagt til kai. Kaien har en god størrelse og linje ved sjøen er stipulert til ca. 40 m. Gode muligheter for fortøyning av større båter. Se vedlagt kart for oversikt over kai. Skuret har et BRA på 40 m2, med med god lagringsplass.

Ellers kan det trekkes frem de gode parkeringsmulighetene på eiendommen og mulighet til å legge inn strøm fra stolpe på hjørnet av lagerbygning/skur.

Standard

Lagerbygningen har en enkel standard. Se forøvrig vedlagte takst.

Moderniseringer og påkostninger

Lagerbygningen ble renover/oppusset i 2000

Modernisert/Påkostet år

2000

Parkering

Plass til flere biler på egen tomt.

Diverse

Eiendommen selges slik som den står og blir ikke utvasket/rengjort/ryddet før overtagelse. Lagerbygningen er tømt.

Selger opplyser at det er store båter som har lagt til her tidligere. Men gjennom årene har det fylt seg litt foran kaien så hvis store båter skal legge til bør en grave opp først og tilrettelegge for det igjen. Lengden på kaien er circa 12m og er oppmålt av takstmann og eier.

Energi

Oppvarming

Det er ikke innlagt strøm i lagerbygningen. Men ifølge takstmann og eier er tilkoblingspunkt like ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 490 000

Kommunale avgifter
Kr 615

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt næring.

Formuesverdi primær
Kr 240 000

Formuesverdi primær år
2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 186, bruksnummer 14 i Bergen kommune.

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

4601/186/14:
02.07.1913 - Dokumentnr: 900394 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:9 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:9 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:10
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
- Bnr 8, 9 og 10 er forbeholdt den anlagte "slyngevei" med rett til å utbedre den eller omlegge den, og rett til fri passasje av veien og dampskipbryggen.
- Bruks nr 8 er forbeholdt avlegg av vei langs sjøstranden til eiendommen ved dampskipbryggen. Denne vei må anlegges etter vilkår.

23.01.1928 - Dokumentnr: 901379 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:8
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
- Eiendom av gnr/bnr 86/8 er forbeholdt anlegg av vei i en bredde av 2 m langs sjøkanten på bnr 13 sin eiendom. Den skal anlegges etter vilkår fra avtale.

22.04.1942 - Dokumentnr: 500765 - Best. om båt/ bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:26
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere
- Etter skjøte datert 20.04.1942 fremkommer det at det følger stemme og rørledning m.v. samt den rett som eiendommen har til å påbygge Sørstemmen ifølge kontrakt med oppsitterne på tertnes datert 06.04.1918. (Megler har ikke klart å finne denne kontrakten). Det fremkommer også en leie til grunneiere og for brønnrett.
- Eier av utskilt parsell fra bnr 3 har fortøyningsrett til robåt.

14.03.1955 - Dokumentnr: 500855 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:121
Retten bortfaller ved fremlagt off. vannledning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Bnr 8 og 14 gir bnr 121 rett til å anlegge en brønn som skal være forsvarlig dekket, med vannledning på anvist sted. Rettigheten bortfaller når det blir fremlagt offentlig vannledning på stedet.

24.01.1956 - Dokumentnr: 500268 - Erklæring/avtale Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk Erstatning gitt fra Åsane kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
- Inngått avtale mellom tidligere eier av gnr 86 bnr 8, 13, 14 + gnr 87 bnr 3 og Åsane kommune. Åsane kommune utbetalte erstatning til eier for all ulempe og eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av kanaliserings- og senkingsarbeidet i Daleelva og som følge av dette tiltaket i fremtiden.

17.10.1956 - Dokumentnr: 504143 - Erklæring/avtale Fri grunnavståelse til snuplass i forb. med veianlegget Tertnes-Bekkjarvik.
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eier av bnr 3 og 13 forplikter seg til å gi fri grunn og frie materialer til opparbeiding av snuplass til veganlegget: Tertnes - Bekkjarvik m/arm til Kvenevik under forutsetning av planbrigde.

15.10.1957 - Dokumentnr: 504146 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:412
Rett til brønn på bnr. 3. jfr. skjøte.
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
- Bnr 412 har bruksrett til brønn på bnr 3, med solidarisk vedlikeholdsplikt.

20.12.1958 - Dokumentnr: 505515 - Erklæring/avtale Erstatning gitt fra kommunen i forbind. med ulemper vedr.

kloakk.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Inngått avtale mellom tidligere eier av gnr 86 bnr 8, 13, 14 + gnr 87 bnr 3 og Åsane kommune. Åsane kommune utbetalte erstatning til eier for all ulempe og eventuelle skader som måtte oppstå på grunn kolakkutslipp i Daleelva. Daleelva og som følge av dette tiltaket i fremtiden.

30.06.1959 - Dokumentnr: 502746 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:468
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:469
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 468 og 469 har bruksrett til privat vei som grenser til bnr 468 mot solidarisk vedliehold.
- Bnr 468 og 469 har rett til å føre forsvarlig kloakkavløp ned til sjøen.

18.02.2011 - Dokumentnr: 137214 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:429 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:429 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:429 Snr:3
Med flere bestemmelser
- Bnr 13 og 14 gir veirett (med solidarisk vedlikeholdsplikt) til bnr 429 og 3. Fordeling av vedliehold;
bnr 429 har 3/5
bnr 3 har 1/5

17.03.1913 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:186 Bnr:1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA BNR 1,3,4 OG 5.
- Vi har innhentet dokumentet, men megler klarer ikke å tyde det grunnet dokumentets alder.

28.06.2013 - Dokumentnr: 538350 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:186 Bnr:13
- Sammenslåing av bnr 13 og 14.

23.12.2013 - Dokumentnr: 1117862 -
Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:510
Vederlag: NOK 25 000
Omsetningstype: Fritt salg
- Arealoverføring fra bnr 14 til bnr 510.

01.01.2020 - Dokumentnr: 27680 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter på lagerbygningen i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i dens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Selger opplyser at det opprinnelig var ett bygg som var bygget på rundt 1800 tallet som ble renoveret i 2000

Dokumter i byggesaksmappen gjelder søknad

naust. Søknad ble avslått og naust ble ikke bygget den gang. Dokumenter mottatt fra kommunen:
- Diverse bilder.
- Tegninger naust datert 11.10.1996.
- Søknad om byggetillatelse naust datert 08.11.1996.
- Klager vedr. bygging av nøst datert 18.11.1996, 19.11.1996 og 23.11.1996.
- Følgebrev til endring fra 6 til 5 nøst datert 04.02.1997.
- Svar på klager vedr bygging av nøst datert 14.03.1997.
- Avslag på søknad, nybygg nøst (5 nøst) på bnr 13, datert 03.04.1997.
- Oversiktskart stemplet 05.04.1997.
- Retur av søknad, nybygg nøst datert 10.02.1998.
- Situasjonsskart datert 24.01.2001.
- Søknad om tillatelse til tiltak, naust datert 28.03.2001.
- Tegning naust stemplet 02.04.2001.
- Omgjøring av søknad, nybygg naust datert 05.04.2001.

Vei, vann og avløp
Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er avsatt til grønnstruktur, bebyggelse og anlegg og naturområde etter kommuneplanen.

Kommuneplan:
Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til grønnstruktur, bebyggelse og anlegg og naturområde etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Landskap - Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 98 %.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 3720000
Plannavn: ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, STREKNINGEN KVERNEVIKA - MORVIKBEBKEN
- Reguleringsplanen gjelder vei med tilhørende infrastruktur.
- Ikrafttrådt i 1976.

Planid: 63680000
Plannavn: ÅSANE. GNR 186 BNR 2 MFL., TERTNES/ LANGÅSEN
Saksnr: 201631448
- Asplan Viak foreslår på vegne av Erstad Lekven Utbygging AS detaljregulering for et område på Langåsen på Tertnes. Planforslagets hovedformål er bolig. Det foreslås 80 boenheter fordelt på rekkehus og terrasseblokker. Atkomst til området er foreslått fra Tertnesveien via Langåsen.
- Planforslaget er utgått/erstattet.

Planid: 65450000
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 125 MFL., MORVIKVEIEN 7-9
Saksnr: 201710781
- Steinsenteret Åsane Sand og Singel planlegger relokalisering av sin virksomhet og skal avvikle driften i Morvikveien. I denne sammenheng har Rambøll utarbeidet et mulighetsstudie/

skisseprosjekt som viser hvordan dagens område kan utvikles til et boligområde.
- Planforslag er trukket.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 187/63
Bygningsnr: 139669576
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 02.05.2023
- Gjelder Morvikveien 22.

Eiendom: 187/63
Bygningsnr: 139669568-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Status: Rammetillatelse
Dato: 02.05.2023
Saksnr: 20222840
- Gjelder Morvikveien 22.

Eiendom: 185/288
Bygningsnr: 300831283
Bygningstype: Bygn.for vannfors.bla. pumpest
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 06.09.2021
Saksnr: 202000180
- Gjelder Haukedalsveien 119.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 600 (Omkostninger totalt)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

VERDITAKST

Næringseiendom Kvernevika, 5114 TERTNES

Gnr 186: Bnr 14
4601 BERGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Morten Soltvedt
Telefon: 411 42 411
E-post: ms@7-fjellstakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1, 5267 ESPELAND
Telefon: 411 42 411
Organisasjonsnr: 922 273 901

Dato befaringsdato: 10.06.2024
Utskriftsdato: 18.06.2024
Dato verdisetting: 17.06.2024
Oppdrag nr: 204891677



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
09.05.2025



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Kontantstrømsanalyse	11



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Ved fastsettelse av markedsverdi på denne eiendommen er potensiell markedsleie vektlagt. Eiendommens totale beskaffenhet med sjølinje, dypvannskai tilsier en mulig økning i grunnlaget for fremtidige leieinntekter. Ved beregning av markedsverdi for slike eiendommer generelt, er nivået på de faktiske leieinntekter og avkastningskrav svært avgjørende for verdsettingen. Kapitaliseringsrenten er her satt lavt basert på et begrenset utbud av tilsvarende eiendommer og mulig utvikling og tilpasning til aktuelle aktører. Ved eventuell ledighet, vil estimert markedsleie bli tilsvarende avgjørende for verdsettingen. Mindre endringer i leien utgjør relativt store forskjeller i kontantstrømmen over tid, som gjør verdsettingen svært følsom for svingninger i leiemarkedet. Det vil være variasjoner i disse avgjørende elementene ut i fra hvilken aktør som gjør vurderingene. Dette er derfor ikke eksakt vitenskap, men mer en vurdering som ligger innenfor et sannsynlig nivå, basert på skjønn i valgte parametere. Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 1 900.000,- Kapitalisert verdi for eiendommen er beregnet til kr. 965.000,- Etter en samlet vurdering settes verdien til kr 1.500 000,-
Kunde:	Leon Haaland Tertnesveien 141, 5114 TERTNES. Tlf. 92826465
Formål med taksten:	Oppdraget omhandler en verditakst for eiendom i kvernevika(186/14) i Bergen kommune. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
Egne forutsetninger:	Verdivurdering av eiendommen 186/14 utføres som uavhengig, som innebærer at det ikke foreligger noen personlige interesser knyttet til oppdraget, verken til eiendommen, dens hjemmelshaver eller andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er basert på visuell befaring og annen tilgjengelig informasjon. Det må poengteres at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tilstand. Eiendommen er en næringseiendom, bestående av enkel lagerbygning og dypvannskai. Taksten vil normalt ha en gyldighet på 6 med Rekvirenten plikter å lese gjennom dokumentet før bruk, og gi en snarlig tilbakemelding til takstmann om det oppdages feil eller mangler ved rapporten som bør rettes opp eller endres på. Oppdragsgiver og hjemmelshaver er Leon Haaland.
Verdi:	Kr. 1 500 000
Dato verdisetting:	17.06.2024
Takstingeniør:	Morten Soltvedt Tlf.: 411 42 411 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ESPELAND, 18.06.2024



Morten Soltvedt
MNT Takstmann/Ingeniør
Telefon: 411 42 411



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no/ matrikkel	10.06.2024	Innhentet		
Rekvirent	10.06.2024	Levert		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er en næringstomt med et mindre lagerskur nær kai.
Kunde:	Leon Haaland Tertnesveien 141, 5114 TERTNES. Tlf. 92826465
Formålet med oppdraget	Verditaksering av eiendommen for å fastsette dagens markedsverdi for eiendommen.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.06.2024 Morten Soltvedt. Tlf. 411 42 411 Leon Haaland. Tlf. 92826465
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Vann	Vanntilførsel på naboeiendom og offentlig i kvernevikvegen
Avløp	Offentlig avløp i kvernevikvegen

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 186 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 069 m² Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Leon Haaland
Adresse:	Kvernevika, 5114 Tertnes

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Mye av tomten er bratt. Den del av tomten som ikke er naturtomt, er tilrettelagt med tilkomst til bygning og egen dypvannskai.
Grunnforhold og fundamentering	Det foreligger ikke opplysninger relatert til masser i grunnen, men det antas morenemasser på fast grunn.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger skjermet til tett på eldre næringslokale. Det er i hovedsak boligbebyggelse i de omliggende områder.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen har noe trang tilkomst med smal offentlig vei gjennom bebyggelse.



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 2000 Kilde: Opplyst av rekvirent.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1 etasje	42	40	Enkelt lagerlokale.
Sum bygning:	42	40	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår på takseringstidspunktet effektivt utnyttet og under oppgradering.

Grunn og fundamenter - 1 etasje

Grunnforholdene er ikke kjent, men antatt faste masser på fast grunn.

Gulv på grunn - 1 etasje

Plasstøpt plate.

Ytterveggskonstruksjon - 1 etasje

Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
Tak tekket med stålplater.

Utvendige dører og vinduer - 1 etasje

Enkel ytterdør mot sør og mulig tilkomst med bil fra nord.

Elektrisk primæranlegg - 1 etasje

Det er ikke innlagt strøm, men kort avstand til mulig påkobling.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

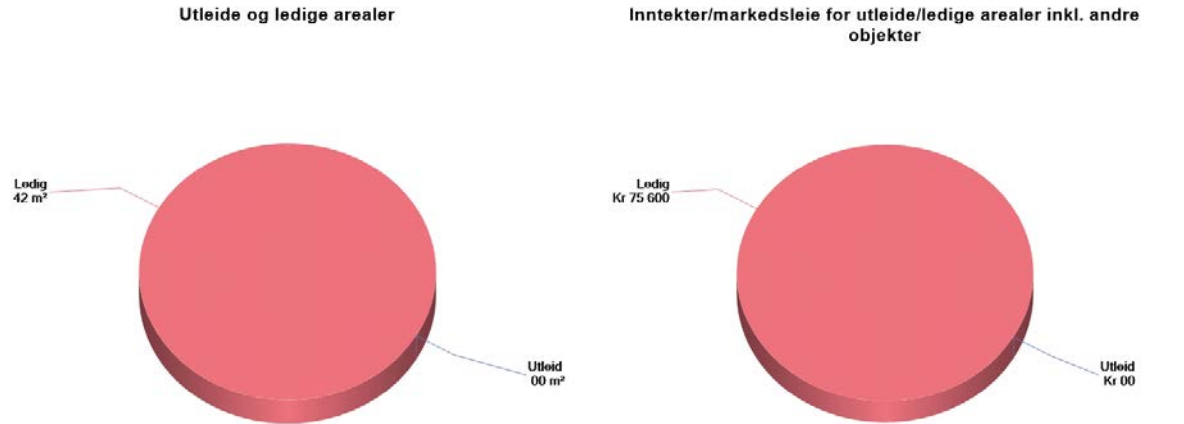
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lagerlokale											
Eier	1	42 m²						1 800	75 600	7/2024	100
Sum:									75 600		
Total:									75 600		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Eier	1	42 m²						1 800	75 600	7/2024	100
Sum:									75 600		
Total:									75 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler





4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsleievurdering	For å sette en normal markedsleie for denne eiendommen, er det vesentlig å se på bygning og tomt samlet. Tomtegrense til sjø med egen dypvannskai blir da et vesentlig moment.
Ledighet	Eiendommens utforming er av en slik karakter at det kan åpne for flere ulike forretningsområder.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Lagerlokale				42	1 800	75 600
Sum				42		75 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			75 600
Tap ved ledighet, 5%			3 780
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		3 000	
Kommunale avgifter(oppgitt av eier)		2 000	
Avsetning til utleiers vedlikehold		5 000	
Administrasjon		3 000	13 000
Eiendommens inntektsoverskudd			58 820



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode:	Som grunnlag for beregning av tomteverdi så må tilgjengelig informasjon om tilsvarende eiendommer nyttes, med tillegg for opparbeidelse og tilknytninger til infrastruktur. Rettigheter, dypvannskai og utviklingspotensiale er også elementer som her må hensyntas. Basert på dette og en helhetsvurdering av eiendommen, så settes tomteverdi til kr 750,-/kvm Totalt tomteareal bnr 14 er 2069 kvm.
---------	--

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 069,0 m²
Sum areal:	2 069,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

5.2 Teknisk verdi

Metode:	Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.
---------	--

Næringsbygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	480 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	80 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		400 000
Sum teknisk verdi bygninger		400 000



5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden tar utgangspunkt i eiendommens brutto leieinntekter, fratrukket eiers kostnader og ekstraordinært vedlikehold.

Forretningsmessig risiko:
Nivået på effektiv risikofri rente er nivået på dagens 10-års statsobligasjon, hentet fra nettsidene til Norges Bank. Det samme er nivået på inflasjonen, hvor Norges Bank har 2,0% som målsetting over tid og 3% ved utgang av 2024.

Renterisikoen er satt lavt, da renten har steget betydelig siste året for så å flate ut seneste måneder. Det forventes at renten gradvis skal synke, men at dette kan ta noe tid.

Objektrisiko gjenspeiler risikoen som gjelder for dette objektet, sett i lys av attraktivitet, beliggenhet, eksponering, tilkomst, utviklingsmulighet mm. Denne risikoen er satt i sjikt lavt, da eiendommen har et betydelig potensiale knyttet til sjølinje og dypvannskai.

Markedsrisiko: Det foreligger fortsatt en viss usikkerhet knyttet til investering i næringseiendom på landsbasis. Denne usikkerhet er størst for store objekter med behov for tilpasning. Er derfor også satt i sjikt lavt.

Kurans: Dette bygget er vurdert med lav risiko på kurans, da bygningen er enkel og oversiktelig.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	3,20 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	6,10 %

Beregning av kapitalisert verdi	
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	58 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 58 820) når realrenten er 6,10%	964 262
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	964 262
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	960 000



5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrøm som grunnlag for verdiberegning tar utgangspunkt i eiendommens normale inntektsoverskudd over en 10-års periode. Analysen tar hensyn til en forventet inntektsutvikling og kostnadsutvikling. Det legges videre til grunn realavkastningskrav og en gitt diskonteringsrente. Generell ledighet er da inkludert.

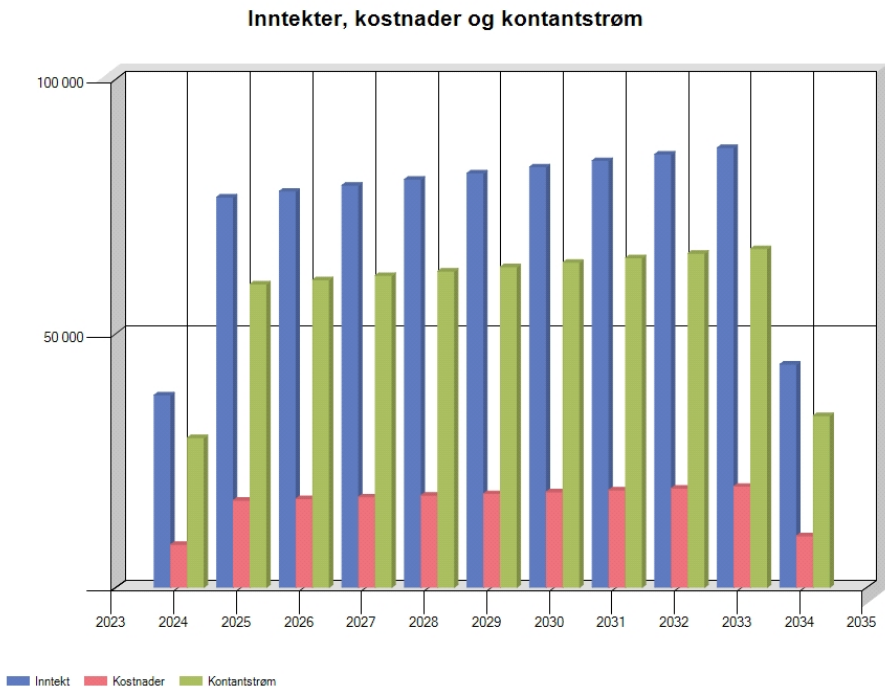
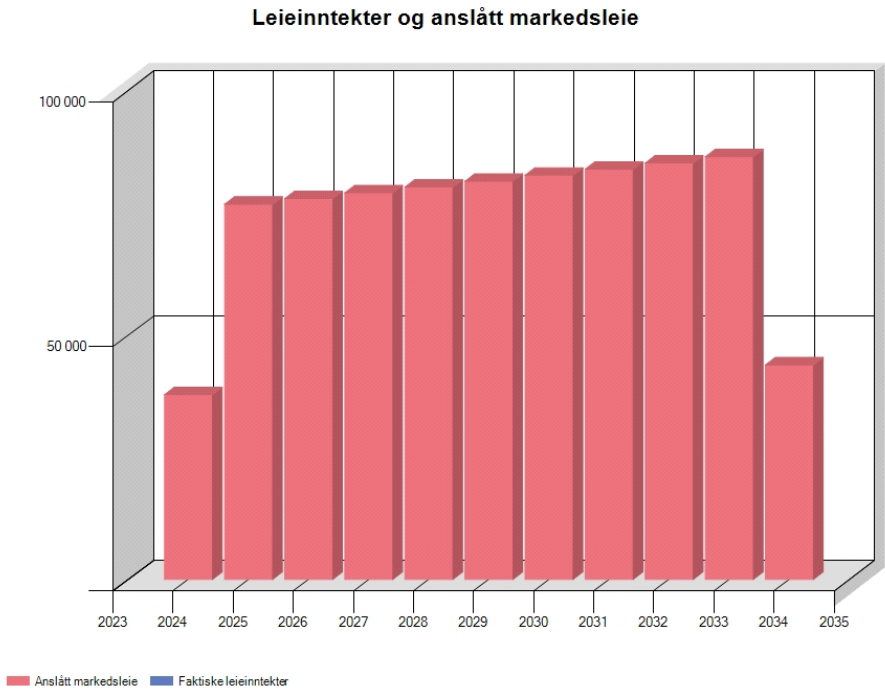
Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	3,20 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	6,10 %

Kontantstrømanalyse			
Normale eierkostnader:	13 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,10 %	År:	2024
Inflasjon:	3,20 %	Måned:	7
Diskontert rente:	9,30 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2024

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	37 800	6 500		1 890	29 410	29 410
2025	76 734	13 260		3 837	59 637	54 563
2026	77 885	13 525		3 894	60 466	50 614
2027	79 053	13 796		3 953	61 305	46 950
2028	80 239	14 072		4 012	62 156	43 551
2029	81 443	14 353		4 072	63 017	40 398
2030	82 664	14 640		4 133	63 891	37 473
2031	83 904	14 933		4 195	64 776	34 760
2032	85 163	15 232		4 258	65 673	32 242
2033	86 440	15 536		4 322	66 582	29 907
2034	43 868	7 923		2 193	33 752	13 871
Nåverdi av resultat, sum:						413 738

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		1 106 608
Nåverdi av restverdi:		454 771
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	413 738	868 509

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	413 738	868 509



Nabolagsprofil

Skogheim

Lokal transport

	Bekkjarvik Linje 30, 39	6 min 0.4 km
	Nesmyr Linje 30, 39	8 min 0.6 km
	Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 4.2 km
	Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	16 min 13.3 km

Transport for lengre reiser

	Eidsvåg E39 langs E39 Linje FB50, FB51	9 min 5.8 km
	Åsane terminal Linje FB50, FB51	9 min 4.2 km
	Norges Fiskerimuseum Linje BEF	13 min 9.8 km
	Gamle Bergen Museum Linje BEF	16 min 10.2 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	18 min 13.8 km

Kollektivtilbud
Bra 54/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 81/100

Området har blitt vurdert av 84 lokalkjente.

Største bedrifter i området

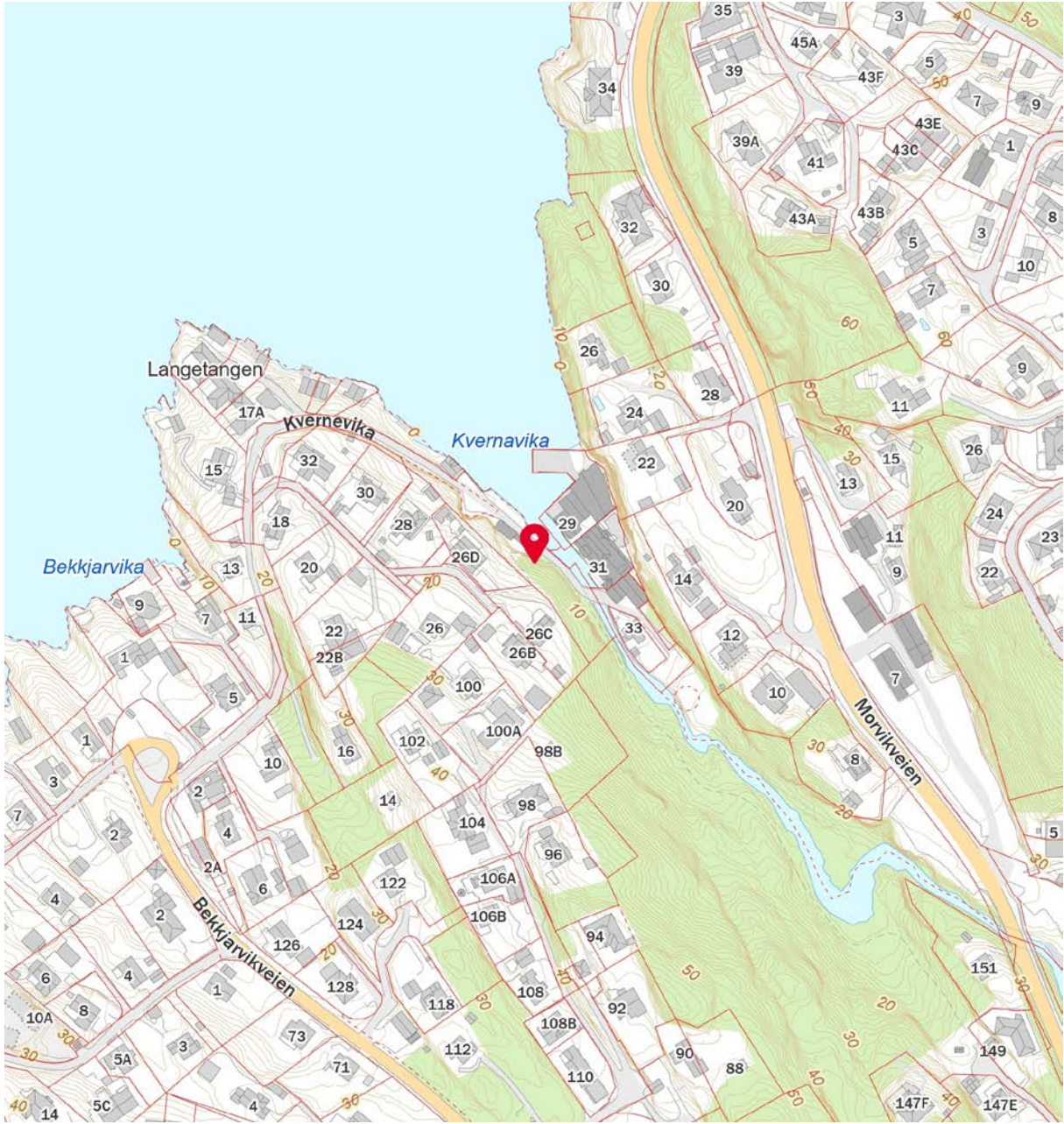
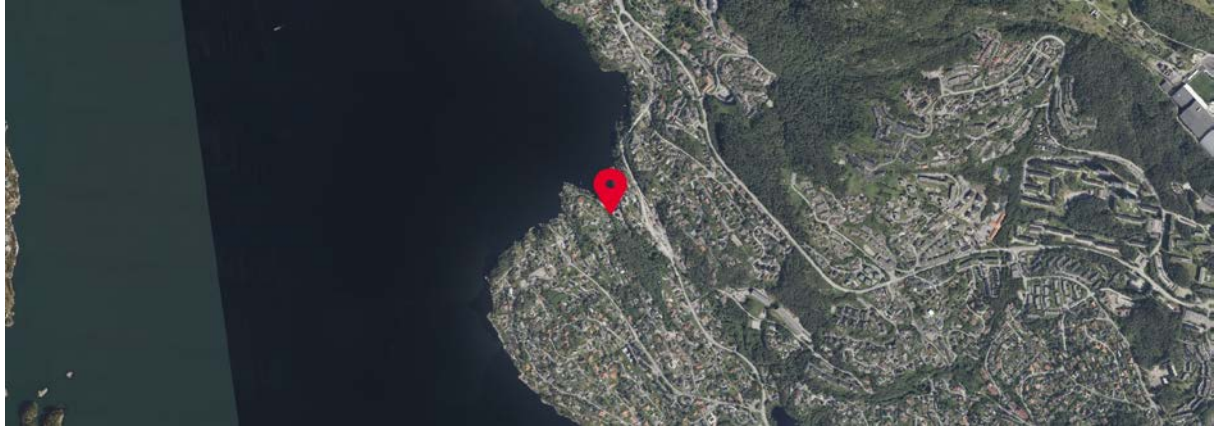
	Ansatte
Tertnes Skole	54
Kvernevikstemma Bofellesskap	50
Bryggjedalen Bofellesskap	37
Haukedalsmyra Kanvas-Barnehage	21
Tertnes Skole SFO	21
Stillas Montasje AS	20
Morvikbotn Barnehage	19
Morvik Hjemmebakeri Tor Rune Jensen	14
Byggoppdrag Vestland AS	11
Ivar Gaustad Malerservice AS	11
Diaval AS	10
Dyreklinikken Tertnes AS	8
Aberia Omsorg AS	8
Tertnes Regnskap AS	8
Rydd Bergen AS	7

Treningscenter

	MOVA Åsane	9 min
	SATS Horisont	10 min

Dagligvare

Kiwi Tertnes PostNord	25 min 1.9 km
Rema 1000 Morvik	7 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.06.2024
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/14/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/14/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	☼ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 InnmåltTre	○ Ledning kum	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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, overtakelsesdato 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. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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. |

Notater

For eiendommen:

Adresse: Kvernevika
5114 TERTNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer: 1501240139

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.05.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon