

PROAKTIV

35 mål i Sanddalen

Stor landbrukseiendom
med eldre driftsbygning

SANDDALSVEGEN





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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

- **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



SMÅBRUK I BERGEN

Stor landbrukseiendom med driftsbygning i Sanddalen trenger ny eier.
Er du klar for utfordringen?

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sanddalsvegen, 5221 NESTTUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 8, bnr. 1, i Bergen kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 126.090,-

Totalpris: 5.126.090,-

Kommunale avgifter: 4.646,-

Boligtype: Landbruk

BRA: 555 m²

BRA-i: 555 m²

Garasje/Parkering: Det er mulig å parkere ved låvebroen og det er vei ned til gammel "møkkakjeller".

Tomt: 35222 m²

Byggeår: 1965

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	16	20	29
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
42			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøyte og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvar Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

”

"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

SMÅBRUK VED NESTTUN

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.

Bynær landbrukseiendom med stor låve. ca. 35 dekar like ved Nesttun. Bor det en småbruker i deg? Her får du mye fin matjord, stor driftsbygning og et hav av muligheter!

For den som trigges av jord, historie, romslige arealer og praktiske muligheter: Her tilbys en sjelden bynær landbrukseiendom med estimert areal på ca. 35 dekar fordelt på flere teiger. Eiendommen ligger grønt og tilbaketrukket på Sandal/Nesttun, samtidig som hverdagslogistikken er enkel med kort vei til bybane, servicetilbud, skoler, idrettsanlegg og turområder. På eiendommen står en velholdt driftsbygning/låve over tre etasjer. Låven fremstår som et solid og fleksibelt lagerbygg med særpreg, god takhøyde, store åpne flater og mange praktiske bruksmuligheter. Dette er en eiendom for entusiasten som ser verdien av areal, bygningsmasse, landbrukshistorie og en beliggenhet som sjelden

kommer for salg. Eiendommen ligger i hovedsak i LNF-område og selges med de offentligrettslige forhold som fremgår av salgsoppgaven.

God fornøyelse med gjennomlesningen av salgsoppgaven!

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

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.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 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet 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
et godt resultat.

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

Velkommen til oss!



NESTTUN

Kommune: Bergen / Område: Nesttun

Beliggenhet

Sanddalsvegen gnr. 8, bnr. 1 er en landbrukseiendom med en sjelden og sammensatt beliggenhet i overgangen mellom det etablerte boliglandskapet på Sandal/Nesttun og de grønne strukturene som fortsatt preger deler av området. Her ligger eiendommen med historisk forankring i et gammelt kulturlandskap, samtidig som den har kort vei til bydelens servicetilbud, kollektivforbindelser, skole, idrettsanlegg, turmuligheter og øvrig infrastruktur. Dette gir eiendommen en karakter som skiller seg fra mange mer avsidesliggende landbrukseiendommer. Landlige omgivelser, men likevel tydelig integrert i et sentralt og veletablert nærområde.

Eiendommen består av flere teiger og har et samlet areal på om lag 35 dekar. Arealene omfatter blant annet fulldyrka jord, overflatedyrka jord, noe innmarksbeite, produktiv skog og bebygde/andre arealer. Dette gir eiendommen en variert



OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbrekkeveien Linje 16E	11 min 0.9 km
Nesttun terminal Linje 1	17 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 8.3 km
Bergen Flesland	16 min

DAGLIGVARE

Meny Midtun PostNord	11 min 0.8 km
Rema 1000 Midtun	13 min

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	19 min
Apotek 1 Midtun	9 min

SPORT

Tveiterås ballbane Fotball	9 min 0.7 km
Sandalsbotn Ballbinge Ballspill	9 min 0.7 km
NEXT Midtun	9 min
PDL Center Bergen	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandbrekkevegen 81 AS	10 min
Møller-Bil Nesttun	15 min



struktur, med både åpne jordbruksflater, naturpregede partier og bebygde arealer knyttet til den eksisterende driftsbygningen. Den landbruksmessige karakteren er fortsatt lesbar i landskapet, selv om området rundt gjennom årene har utviklet seg betydelig med boligbebyggelse og infrastruktur. Eiendommen fremstår derfor som en rest av det eldre gårds- og jordbrukslandskapet i Sandal, og representerer et grønt og historisk innslag i et område som ellers i stor grad er preget av boliger.



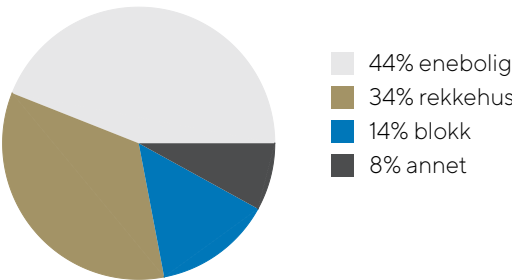
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Den bebygde delen av eiendommen ligger med adkomst fra Sanddalsvegen/Sandbrekkeveien-området. Her står den eksisterende driftsbygningen/låven, som danner et naturlig tyngdepunkt på eiendommen. Bygningen ligger i et landskap hvor terreng, eldre gårdsstruktur og nyere boligområder møtes. Omkringliggende arealer gir et åpent preg, og eiendommen har en beliggenhet som gjør at man opplever både rom, grøntdrag og en viss tilbaketrukkethet, til tross for den sentrale plasseringen. For en kjøper med interesse for landbrukseiendom, bynært kulturlandskap, naturverdier eller utvikling innenfor gjeldende rammer, er dette en beliggenhet med flere interessante kvaliteter.

Sanddalsområdet har historisk vært en del av jordbrukslandskapet i Fana, og eiendommen bærer fortsatt spor av denne historien. Låven og de tilhørende arealene forteller om tidligere drift og en gårdsstruktur som gjennom generasjoner har vært med på å forme området. I dag ligger eiendommen som en grønn lomme mellom etablerte boligområder, veier og nærliggende friområder. Dette gir en særpreget kombinasjon av tilgjengelighet og landskapelig identitet. Man får nærheten til Nesttun og Bergen sør, men samtidig en eiendom med egenart, areal og historisk dybde.

BOLIGMASSE



For den som vurderer eiendommen i et landbruksperspektiv, er det særlig interessant at arealene er varierte. De åpne jordbruksarealene gir mulighet for skjøtsel, beite, mindre dyrking eller annen arealbruk som kan være forenlig med eiendommens status og gjeldende offentligrettslige rammer. Skog- og naturarealene bidrar samtidig til skjerming, biologisk mangfold og rekreasjonsverdi. Eiendommen ligger i LNF-område, noe som innebærer at bruken av arealene må vurderes opp mot kommuneplanens bestemmelser og hensynet til landbruk, natur og friluftsliv. Dette er et sentralt forhold ved eiendommen, og gir samtidig en tydelig ramme for dens karakter, dette er ikke en boligtomt, men en landbrukseiendom med arealressurser, historie og særpreg.

Samtidig er beliggenheten praktisk. Fra Sandal er det kort avstand til Nesttun, som er et av Bergens mest etablerte bydelssentre med bybane, bussforbindelser, butikker, servicetilbud, serveringssteder og daglige nødvendigheter. Området har også god tilgang til skoler, barnehager, idrettsanlegg og turterreng. Nærheten til bybanen og

SKOLER

Kringlebotn skole (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	17 min 1.2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	4 min 2.3 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	5 min 2.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	6 min 2.3 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	8 min 3.3 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 5 km

BARNEHAGER

Sandalsbotn barnehage (0-5 år) 62 barn	12 min 1 km
Eventus Midtun barnehage (0-6 år) 96 barn	17 min 1.4 km
Kjenndalslia Kanvas-barnehage (0-5 år) 58 barn	23 min 1.7 km



hovedveinettet gjør beliggenheten funksjonell både for daglig pendling og for praktisk bruk av eiendommen. Dette gjør eiendommen interessant også for kjøpere som ønsker større areal og landlige kvaliteter uten å gi avkall på urban tilgjengelighet.

Nærområdet byr på flere grønne kvaliteter. Sandal, Sædalen, Nattland og Nesttun har et nettverk av turveier, mindre skogsområder, vann og blågrønne strukturer som gir gode muligheter for hverdagsfriluftsliv. Eiendommens beliggenhet i dette landskapet gjør at man får en nærhet til naturen som er merkbar i det daglige. Her er det kort vei til rolige omgivelser, samtidig som bydelens tilbud ligger innenfor enkel rekkevidde. For mange vil nettopp denne balansen være en vesentlig kvalitet ved eiendommen.

Planmessig ligger eiendommen i et område der landbruks-, natur- og friluftsinnteresser fortsatt er fremtredende i kommuneplanen. Deler av eiendommen er også berørt av hensynssoner, blant annet knyttet til natur-, flom-, skred- og støyforhold. Dette er forhold som må tas med i vurderingen av fremtidig bruk, tiltak eller eventuelle endringer på eiendommen. Samtidig understreker planstatusen eiendommens karakter som en grønn og arealmessig ressurs i et ellers utbygd område. Eiendommen bør derfor sees både som en landbrukseiendom, som en del av et historisk kulturlandskap og som en bynær grønn eiendom med særlige kvaliteter.



Sanddalsvegen gnr. 8 bnr. 1 passer for en kjøper som ser verdien av areal, beliggenhet og historie i sammenheng. Dette er en eiendom med røtter i gårdsdrift, med eksisterende bygningsmasse og med en plassering som gjør den uvanlig i dagens marked. Den ligger ikke isolert, men heller som en tydelig påminnelse om det eldre landskapet i Fana midt i et område som gjennom mange år har utviklet seg til et attraktivt bolig- og nærmiljø. Resultatet er en eiendom med egen identitet, gode nærområdekvaliteter og et potensial som må vurderes med respekt for både landbruksinteresser, planstatus og eiendommens historiske sammenheng.

Bebyggelse

Området rundt eiendommen er i hovedsak preget av etablert boligbebyggelse, med en blanding av eneboliger, mindre småhusbebyggelse og enkelte fortetningspregede boligfelt. Bebyggelsen ligger spredt langs Sanddalsvegen, Sandbrekkeveien og de omkringliggende boligveiene, og området har over tid utviklet seg fra et eldre jordbruks- og kulturlandskap til et veietablert boligområde med grønne innslag.

Eiendommen skiller seg likevel tydelig ut fra den omkringliggende bebyggelsen gjennom sitt areal, sin landbrukshistoriske karakter og den eksisterende driftsbygningen. Den ligger som en grønn og åpen eiendom i et område som ellers i stor grad er utbygd, og gir dermed et særpreget brudd i den ordinære boligstrukturen. Nærliggende

bebyggelse består i hovedsak av private boliger med hager, adkomstveier og opparbeidede utearealer.

Beliggenheten gir en interessant overgang mellom boligområde og grønt landskap. Eiendommen oppleves som en del av nærområdet, men har samtidig en mer tilbaketrukket og arealmessig romslig karakter enn den omkringliggende boligbebyggelsen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via Sanddalsvegen/Sandbrekkeveien, med innkjøring til den bebygde delen av eiendommen der låven ligger. Adkomsten følger etablert vei i området og leder inn til eiendommens tun-/bygningssområde. Deler av adkomsten er bratt, og selger har fått et forslag/tilbud på asfaltering/opparbeiding av deler av veien.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BESKRIVELSE TOMTEN OG BYGGEMÅTE

Parkering

Det er mulig å parkere ved låvebroen og det er vei ned til gammel "møkkakjeller".

Tomtestørrelse

35 222 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har et estimert samlet areal på ca. 35 dekar, fordelt på flere teiger. Arealet er ikke nødvendigvis nøyaktig oppmålt, og oppgitte arealtall må derfor betraktes som omtrentlige. Etter NIBIO gårdskart består eiendommen av ca. 10,1 dekar fulldyrka jord, 7,9 dekar overflatedyrka jord, 0,3 dekar innmarksbeite, 12,4 dekar produktiv skog, 0,4 dekar annet markslag og 4,5 dekar bebygd/annet areal.

Eiendommen har en variert arealstruktur med jordbruksarealer, skog-/naturarealer og bebygde arealer knyttet til eksisterende driftsbygning/låve. Arealene ligger fordelt på flere teiger, og deler av eiendommen har historisk vært benyttet i landbrukssammenheng. Det tas forbehold om avvik i areal, markslag og grenser som følge av kartgrunnlag, avrundning og eventuell manglende oppmåling.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningsstruktur/Grunnmur og fundamenter:
Vegger mot grunn i naturstein og betong.

Yttervegger:

Yttervegger i trekonstruksjon (reisverk/bindingsverk).
Utvendig kledd med korrugerte plater og parti med liggende, enkeltfalset trekledning.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av hovedsakelig betong.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass og enkeltlagsglass.
Vinduer av varierende alder.

Dører:

Plankedører.

Tak:

Takkonstruksjon med frittstående takstoler, avstivet med skråband ned til gulv.
Taktekking med korrugerte stålplater.

Tekniske installasjoner:

Sikringsskap med automatsikringer.
Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 17. februar 2026)



BESKRIVELSE AV BYGG OG EIENDOM

Innhold

Driftsbygningen/låven går over flere plan og har en romslig og fleksibel planløsning med store åpne arealer. Underetasjen har tidligere hatt funksjon som gjødselkjeller og fremstår i dag som et praktisk bruksareal med god lagringskapasitet. I 1. etasje finnes større åpne rom med tidligere tilknytning til dyrehold, mens 2. etasje/høyloftet er blitt et stort og fint lagerrom med god romfølelse.

Det er etablert toalettrom, "kjøkkenkrok", tekniske installasjoner, belysning, ventilasjon og oppvarming. Bygningen har i senere år vært oppgradert og tilrettelagt for mer allsidig bruk for snekkerverksted og hobbyvirksomhet og rekreasjon, samtidig som låvens opprinnelige karakter er beholdt. Enkelte arbeider og innredninger kan være søknadspliktige og/eller ikke offentlig godkjent, og kjøper må gjøre seg kjent med tilgjengelig dokumentasjon. Se spesielt kommentarer under overskriften "ferdigattest"

Areal

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 555 kvm

2. etg.: Låve med låvedør: Innredet rom med kjøkken (157,7m²)

1. etg.: Entre/toalettrom/dusj (8,2 m²), lagringsrom (50,3 m²), hobbyrom (42,3 m²), lagringsrom (33,0 m²), bod (25,4 m²), duerom (25m²).

Kjeller: Kjellerrom (110 m²), duerom (18 m²), bod (21,0 m²), bod (19,0 m²)

Arealene er grovt beregnet. Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbare (grunnet åpninger i dekke). "Lannkum" er skjønnsmessig medtatt i arealet, hvor arealet er stipulert. Det må påregnes avvik utover standardens krav da standarden ikke er tilpasset denne type bygninger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Driftsbygningen/låven er eldre, men er i senere år oppgradert og tilrettelagt for mer allsidig bruk. Det er blant annet utført arbeider med elektrisk anlegg, belysning, oppvarming, ventilasjon, vanninnlegg og innvendige overflater. Bygningen har fortsatt et tydelig låvepreg, med åpne arealer, synlige konstruksjoner og en enkel, robust materialbruk. Bygget er ikke tilpasset moderne dyrehold eller dagens krav til rasjonell landbruksdrift. Kjøper må påregne at enkelte forhold har landbruksmessig/eldre standard, og at deler av dagens innredning og bruk kan kreve nærmere offentligrettslige avklaringer.

Oppvarming

Det er montert to varmepumper i bygget.





Modernisering og påkostninger

Etter det opplyste ble den eldre låven delvis revet og erstattet med ny, solid driftsbygning på midten av 1960-tallet. Bygget ble oppført på stengrunn, med underetasje og deler av 2. etasje i betong. Det er også opplyst om betonggulv i underetasjen og armerte betongskiller mellom etasjene. Dagens eier overtok eiendommen i 2018, og det ble i årene etter overtakelsen utført en betydelig oppgradering av bygget. Arbeidene ble etter det opplyste gjort med sikte på å gjøre låven mer komfortabel for opphold, samtidig som byggets funksjonalitet og karakter som låve i stor grad ble bevart. Oppgraderinger og påkostninger som er opplyst omfatter blant annet:

- montering av vindsperre, isolasjon og diffusjonstett plast i vegger/tak
- innvendig panel i tak og 12 mm kryssfinerplater på vegger
- etablering av "gulv" over deler av tidligere sauefjøs
- innsetting av vinduer i sør- og nordvegg for bedre dagslys
- nytt elektrisk anlegg over tre plan, utført av El-installatørfirmaet Solberg Thomsen AS
- hovedsikringsskap i 2. etasje og underskap i øvrige deler av bygget
- rikelig med stikkontakter og ny takbelysning på alle plan
- utvendig veilys
- fornyet og forsterket hovedstrømledning mellom hus (minusmåler i Sanddalsvegen 36) og låve. Kjøper gjøres oppmerksom på at det må etableres eget nettabonnement for driftsbygningen.
- to luft-til-luft-varmepumper
- ventilasjonsanlegg med kanalføringer til 1. og 2. etasje
- rengjøring av alle tre etasjer etter tidligere dyrehold
- malte gulv i 1. og 2. etasje
- avretting av gulv i 2. etasje med ca. 1,5 tonn avrettingsmasse
- fornyet vanninntak og stoppekraner
- vannmåler og innvendig stoppekran montert i skap i underetasjen
- varmekabel på vannledning i underetasjen
- 200 liters varmtvannsbereder
- tre toaletter, dusj og håndvask (ikke søkt om).
- rør-i-rør-system utført av rørleggerfirmaet Olav Mørner
- avløp tilkoblet felles septiktank med naboeiendommen 8/205, etter det opplyste ikke omsøkt.
- fornyet toppdekke på privat vei våren 2026, utført som felles tiltak mellom oppsitterne

Selger opplyser at det utover normalt vedlikehold ikke har vært utført nyinstallasjoner på låven de siste 5-6 årene, og at endringene i hovedsak ble utført i årene like etter overtakelsen.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

35 222 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har et estimert samlet areal på ca. 35 dekar, fordelt på flere teiger. Arealet er ikke nødvendigvis nøyaktig oppmålt, og oppgitte arealtall må derfor betraktes som omtrentlige. Etter NIBIO gårdskart består eiendommen av ca. 10,1 dekar fulldyrka jord, 7,9 dekar overflatedyrka jord, 0,3 dekar innmarksbeite, 12,4 dekar produktiv skog, 0,4 dekar annet markslag og 4,5 dekar bebyggd/annet areal.

Eiendommen har en variert arealstruktur med jordbruksarealer, skog-/naturarealer og bebygde arealer knyttet til eksisterende driftsbygning/låve. Arealene ligger fordelt på flere teiger, og deler av eiendommen har historisk vært benyttet i landbrukssammenheng. Det tas forbehold om avvik i areal, markslag og grenser som følge av kartgrunnlag, avrunding og eventuell manglende oppmåling.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

465.954,- for 2024

Info kommunale avgifter

Bergen kommune har eiendomsskatt, og eiendomsskatt faktureres normalt sammen med kommunale avgifter. I mottatt rapport fremkommer det imidlertid ikke egen

fakturalinje for utskrevet eiendomsskatt på eiendommen. Det tas derfor forbehold om at eventuell eiendomsskatt kan komme i tillegg dersom dette fremgår av kommunens skatteseddel/årlige melding eller senere opplysninger fra kommunen.

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt faktureres normalt over fire terminer per år, med hovedforfall 20.02, 20.05, 20.08 og 20.11. Avgiftene kan variere fra år til år, og endringer i bruk, forbruk, gebyrsatser, eiendomsskattetakst eller tilknytninger kan medføre endrede kostnader.

Kommunale avgifter

4.646,- for 2025

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og har vannmåler. Kommunale vanngebyrer for 2026 er i mottatt rapport oppgitt med abonnementsgebyr vann, a-konto vann og målerleie for vannmåler Qn 2,5 DN20 3/4". Oppgitt årsbeløp for kommunale avgifter/vanngebyrer er kr 3 716,37 ekskl. mva., tilsvarende kr 4 645,46 inkl. mva.

Vannforbruk avregnes etter målt forbruk/a-konto etter kommunens til enhver tid gjeldende satser. Kostnadene kan variere ved endret bruk, forbruk, gebyrsatser eller endringer i tilknytning/abonnementsforhold.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og



skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av delvis ny driftsbygning datert 6. okt. 1965.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger og ferdigattest for driftsbygningen/låven. Ferdigattesten er datert 03.03.1965 og gjelder «delvis ny driftsbygning». Kjøper gjøres samtidig særskilt oppmerksom på at det etter det opplyste er utført flere senere arbeider og etablert flere installasjoner på



eiendommen/låven som ikke er omsøkt eller særskilt offentlig godkjent. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

- Innsetting av vinduer i låvens langvegger og i møne/endevegger for å gi bedre naturlig lys. Det er opplyst at dette ikke er omsøkt som fasadeendring.
- Innlagt vann og etablerte sanitærinstallasjoner i låven, herunder toaletter, dusj, håndvask, varmtvannsbereder og røropplegg. Det er opplyst at dette ikke er omsøkt/godkjent.
- Avløp fra låven til felles septiktank med naboeiendommen gnr. 8 bnr. 205. Tilkoblingen er etter det opplyste ikke omsøkt eller særskilt godkjent av kommunen.
- Elektrisk anlegg i låven, der strømforsyningen etter det opplyste går via naboeiendommen gnr. 8 bnr. 205, med minusmåler for avlesning av forbruk på låven. Kjøper må påregne å rekvirere og etablere eget strømabonnement/egen måler for låven, herunder nødvendige avklaringer med netteier/BKK og eventuelle kostnader knyttet til dette.
- Bro/kryssing over bekk. Det er opplyst at tiltaket ikke er omsøkt.
- Terrassering/terrengbearbeiding på eiendommen for bedre utnyttelse av arealet. Det er opplyst at tiltaket ikke er omsøkt.
- Etablert gulv fra låven og over deler av tidligere sauefjøs. Det er opplyst at tiltaket ikke er omsøkt.
- Innvendige arbeider, herunder isolering, kledning, kjøkkenkrok, ventilasjon, oppvarming og øvrige tekniske installasjoner. Det foreligger ikke garanti for at slike arbeider er omsøkt, godkjent eller i samsvar med offentligrettslige krav.

Eiendommen/låven er opprinnelig godkjent som driftsbygning/låve. Dagens innredning, tekniske installasjoner og bruk kan avvike fra det som er offentlig godkjent.

Selger og megler gir ingen garanti for at eksisterende tiltak, installasjoner, bruk, vann- og avløpsløsninger, strømforsyning, terrengarbeider, parkering, bekkekryssing eller innvendige arbeider er lovlige, godkjente, byggemeldte, dimensjonerte eller kan videreføres. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning og overtakelse, med de offentligrettslige forhold, avvik og mulige lovlighetsmangler som foreligger.

Kjøper bærer risikoen for fremtidige krav fra kommunen, netteier eller annen offentlig myndighet, herunder krav om søknad, dispensasjon, dokumentasjon, bruksendring, tilbakeføring, oppgradering, frakobling, ny tilknytning, egen strømforsyning, separat vann-/avløpsløsning eller tilknytning til offentlig avløpsnett. Eventuelle gebyrer, prosjekteringskostnader, entreprisekostnader, pålegg, avslag, forsinkelser og øvrige økonomiske konsekvenser knyttet til slike forhold bæres fullt ut av kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 5. oktober 1965

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1856/900010-1/106 15.04.1856 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 2
Med flere bestemmelser

1872/900060-1/106 04.09.1872 UTSKIFTING

1881/900070-1/106 02.05.1881 BESTEMMELSE OM VEG
OVERFØRT FRA GNR.8, BNR. 3 SOM ER SAMMENFØYD
MED
BNR. 2

1918/900571-1/106 01.02.1918 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 21

1927/901210-1/106 28.06.1927 SKJØNN
BERGEN KOMMUNE OG BERGENSHALVØENS KOMM.
KRAFTSELSKAP

1937/302063-3/106 03.06.1937 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 27
Med flere bestemmelser

1941/302638-1/106 02.07.1941 SKJØNN
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 41 bnr 18-53-84 og 117
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/300313-4/106 28.01.1943 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 31
Bestemmelse om vannrett
BESTEMMELSER OM KLOAKKLEDNING

1947/302205-3/106 03.05.1947 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 40

1947/302206-3/106 03.05.1947 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 41
BESTEMMELSER OM KLOAKKLEDNING

1950/305400-3/106 12.08.1950 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 46
BESTEMMELSER OM KLOAKKLEDNING

1951/309196-1/106 28.12.1951 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 41

1952/910024-1/106 28.04.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: DALE-BERGEN (I)-HELLDAL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/302942-1/106 25.04.1953 SKJØNN
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/303312-1/106 09.05.1953 BESTEMMELSE OM
VANNRETT
OVERFØRT FRA GNR. 8, BNR. 61 SOM ER SAMMENFØYD
MED BNR. 62
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/300600-1/106 27.01.1955 BESTEMMELSE OM
VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/304373-2/106 18.07.1961 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER ET OMRÅDE CA. 9 MÅL AV D.E.
MED FLERE BESTEMMELSER

1963/304471-1/106 23.07.1963 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/304542-3/106 02.07.1964 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 100
BESTEMMELSER OM KLOAKKLEDNING
Med flere bestemmelser

1979/14618-1/106 28.06.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 31

1987/23718-2/106 20.07.1987 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 175
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser



1987/25099-1/106 04.08.1987 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Anleggsseksjonen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/20667-1/106 12.08.1991 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 175
VEIRETT OG LEDNINGSRETT. A 484

1996/25532-1/106 20.09.1996 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 15
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1998/16412-1/106 29.06.1998 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 37
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2018/1309614-1/200 24.09.2018
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 156

2018/1309614-2/200 24.09.2018
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 156

Grunndata:
906001-1/106 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
1856/900004-1/106 15.04.1856 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 2



1918/900027-1/106 01.02.1918 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 21

1937/302063-1/106 03.06.1937 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 27

1943/300313-1/106 28.01.1943 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 31

1947/302205-1/106 03.05.1947 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 40

1947/302206-1/106 03.05.1947 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 41

1950/305400-1/106 12.08.1950 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 46

1964/300714-1/106 31.01.1964 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 100

1975/990016-1/106 19.02.1975 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 132

1977/919002-1/106 08.09.1977 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 147

1986/14504-1/106 07.05.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 156

1987/2904-2/106 28.01.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 175

1997/26159-1/106 19.09.1997 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 205

2007/206402-1/200 19.02.2007 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/16121-1/200 08.01.2015 AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 91 520
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 22

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 for Bergen kommune, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. Eiendommen ligger i hovedsak i område avsatt til LNF-formål. For deler av eiendommen viser planinformasjonen også en mindre andel avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er berørt av flere hensynssoner. Planopplysningene viser blant annet faresoner knyttet til aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, samt 200-års flom med klimapåslag for Nesttunvassdraget på deler av eiendommen. Deler av eiendommen er også berørt av gul støysone fra vei, og mindre arealer kan være berørt av rød støysone. Det fremgår videre av planinformasjonen at deler av eiendommen inngår i grønn støysone/stille områder.

Eiendommen ligger i et område hvor det også er registrert planer i nærheten, herunder arbeid med ny kommuneplanens arealdel, KPA 2027. Planstatus, hensynssoner og eventuelle krav etter kommuneplanen kan få betydning for fremtidig bruk, tiltak, bruksendring, fradeling eller utvikling av eiendommen.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i gjeldende planopplysninger, kommuneplanens bestemmelser og eventuelle øvrige offentlige føringer. Det tas forbehold om endringer i planer, planstatus og kommunens behandling av fremtidige tiltak.



kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle økonomiske ansvaret for et eventuelt tap ved slikt videresalg.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 000 000,00 (Prisantydning)

5 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

125 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 090,00 (Omkostninger totalt)

5 126 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Dato salgsoppgave
15.7.2026

Vei/Vann/Avløp

Avløp fra låven er etter det opplyste tilknyttet septiktank som deles med nabo eiendommen gnr. 8 bnr. 205. Selger har opplyst at tilkobling av avløp fra toalettene på låven ikke er omsøkt eller særskilt godkjent av kommunen. Det foreligger etter det opplyste ikke egen offentlig godkjenning for denne avløpsløsningen.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at dagens avløpsløsning kan være ulovlig, mangelfull eller utilstrekkelig, og at kommunen eller annen offentlig myndighet kan stille krav om søknad, godkjenning, endring, frakobling, oppgradering, etablering av separat avløpsløsning eller tilknytning til offentlig avløpsnett. Dette kan medføre betydelige kostnader for kjøper.

Selger og megler gir ingen garanti for at eksisterende vann- og avløpsløsninger er lovlige, godkjente, dimensjonerte for dagens eller fremtidig bruk, eller kan videreføres. Kjøper overtar eiendommen med de vann- og avløpsløsninger som foreligger på overtakelsestidspunktet, og bærer risikoen for alle offentlige krav, pålegg, søknadsprosesser, gebyrer, tekniske tiltak og kostnader knyttet til vann, avløp, septiktank og eventuell fremtidig tilknytning.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom med estimert samlet areal på ca. 35,6 dekar. Etter foreliggende opplysninger består eiendommen blant annet av ca. 10,1 dekar fulldyrka jord og ca. 7,9 dekar overflatedyrka jord, samlet ca. 18,0 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord.

Basert på foreliggende arealopplysninger synes eiendommen å kunne erverves konsesjonsfritt etter reglene for bebygd eiendom som ikke overstiger 100 dekar totalt, og som ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det tas uttrykkelig forbehold om kommunens kontroll og endelige vurdering.

Kjøper forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Egenerklæringen må bekreftes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Dersom kommunen ikke konstaterer konsesjonsfrihet, eller det av andre grunner viser seg at ervervet er konsesjonspliktig, plikter kjøper å søke konsesjon for ervervet og dekke eventuelle gebyrer i den forbindelse. Kjøper bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.

Dersom konsesjonsfrihet ikke konstateres, eller eventuell søknad om konsesjon ikke blir innvilget, plikter kjøper selv å sørge for videresalg til noen som kan få konsesjon eller som



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Eier
Torleif Garmann Sørli

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 125 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 22 000,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 250,00. Sum faste vederlag kr. 54 325.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 7 750,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Sikring/Hjemmelserklæring fra drift kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 8 595. Totale kostnader kr. 62 920. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

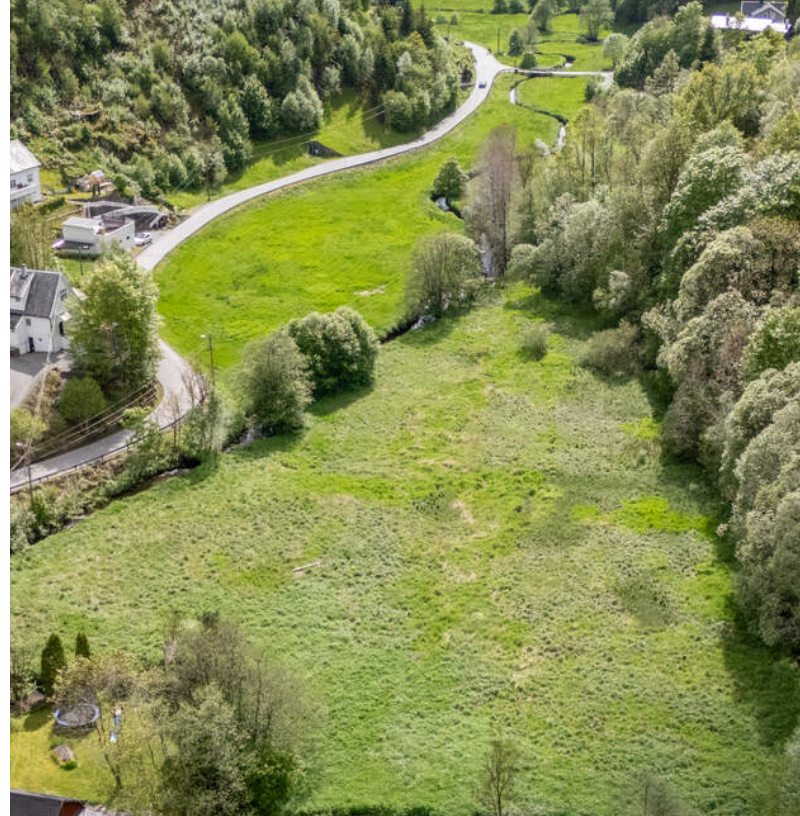
Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
15.7.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

NOTAT

Sanddalen Gård, 5221 Nesttun

Eiendom/matrikkel	Gnr 8, bnr. 1 – Bergen kommune (4601)
Hjemmelshaver	Frølich Ingrid, Torleif Garmann Sørli
Befaringsdato	23.03.2026
Notatdato	01.06.2026



1. Bakgrunn og formål

Dette notatet er utarbeidet i forbindelse med eiendommen Sanddalen Gård på Nesttun.

Notatet er ikke en tilstandsrapport og ikke en verditakst. Det er ikke gjort målinger eller undersøkelser ut over det som er observert ved befaring, og det er ikke gjort vurderinger av teknisk tilstand, restlevetid eller markedsverdi. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen, og det kan derfor være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt her.

2. Beliggenhet og område

Eiendommen har en landlig men sentral beliggenhet. Fra eiendommen er det kort vei til de fleste fasiliteter og servicetilbud på Nesttun, Midttun og Paradis. Her finner man også Bybanen med hyppige avganger mellom Flesland og Bergen sentrum. I tillegg til bybanen finner man på Nesttun en sentral bussterminal med forbindelse til hele bussnettet i regionen. Barnevennlig område med kort gange til fotballbane med kunstgress, hyggelige turområder gjennom Sædalen og videre opp mot Ulriken, skole og barnehage.

3. Tomt

Tomten er foruten bygningsmassen opparbeidet med plen og grusede innkjørsler.

4. Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Vegger mot grunn i betong og naturstein.

Yttervegger:

Yttervegger i trekonstruksjon (reisverk/bindingsverk). Utvendig kledd med trepanel, samt parti med korrugerte (stål)plater og liggende, enkeltfalset trekledning.

Tak:

Takkonstruksjon med frittstående takstoler, avstivet med skråband ned til gulv. Taket er tekket med korrugerte metall-/stålplater.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av hovedsakelig betong.

Vinduer og dører:

Vinduer med isolerglass og enkeltlagsglass, av varierende alder. Plankedører.

5221 Nesttun · Gnr 8, bnr 1

5. Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber/plast. Avløpsrør av plast. Stoppekran i kjeller.
Varmtvannsbereeder på 200 liter.
Balansert ventilasjon.
To varmepumper.



Sikringsskap med automatsikringer.



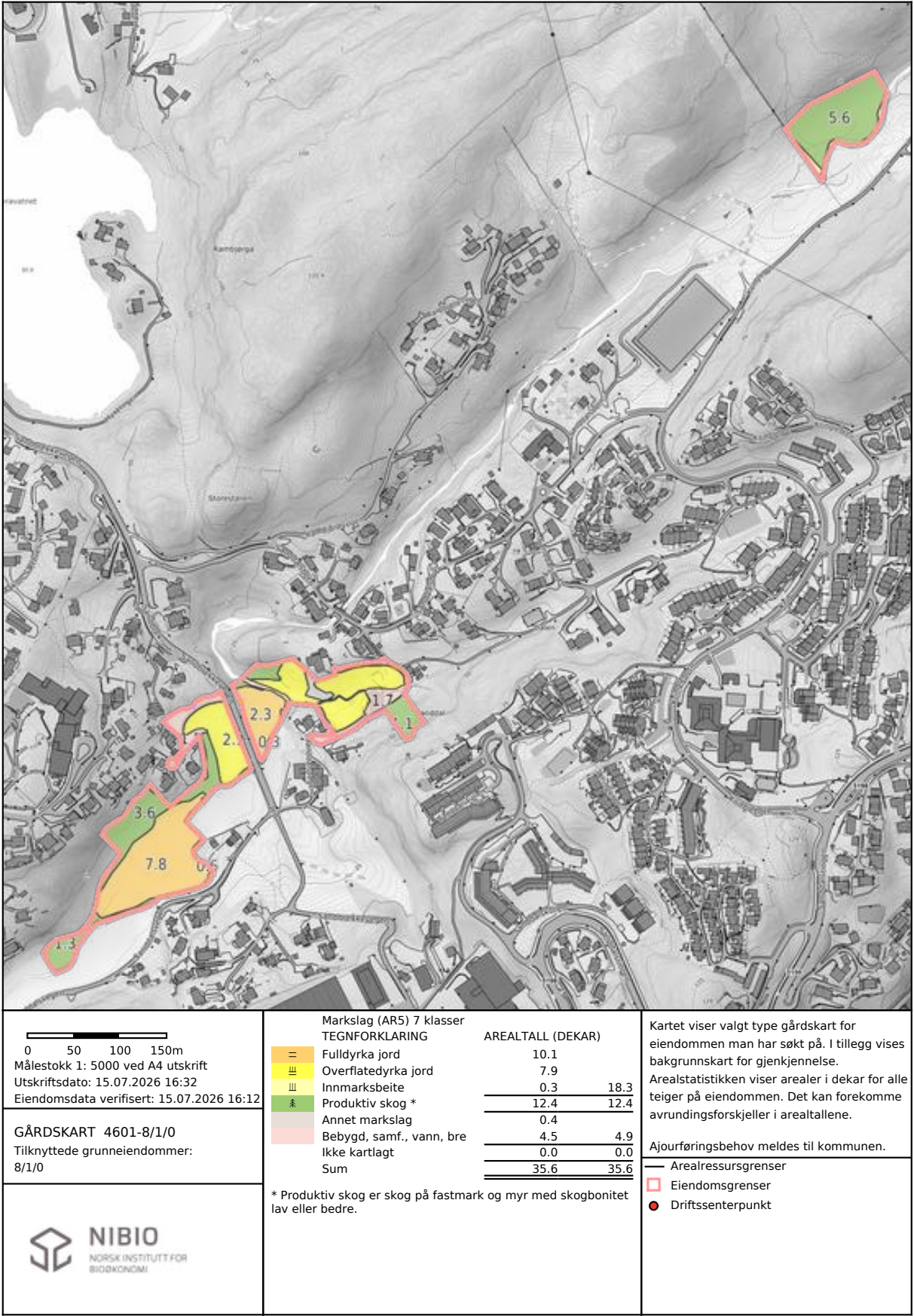
Kursfortegnelse i sikringsskapet.



Varmtvannsbereeder (200 liter).



Vannfordeling / stoppekran i kjeller.



P/ZMR
Sandal. 3.nr. 8, b.nr. 1. Byggesmelding datert 27-2-1964
fra Johs L. Sandel for ham selv. Oppføring av drifts-
bygning.
Sendes tilbake til herr Johs. L. Sandel, Sandal, Nesttu
Byggesmeldingen godkjennes.
Statisk beregning av jernbetongkonstruk-
sjoner må innsendes.
Bygningskontrollen må veresles når arbeid
igangsettes.
Nesttun, den 2. april 1964.
BYGNINGSSJEFEN I FANA

Sven Løvik
Sven Løvik

Birger Palmstrøm
Birger Palmstrøm

ANMELDELSE

Til Bygningsjefen i Fana.

Herved anmeldes at der i eiendommen Grd. nr. 8 Br. nr. 1
tilhørende *Johannes L. Sandal*
aktes *oppført delvis ny driftsbygning*

*Guller støper. Betongdekker
mellom etasjer. etle nødvendige
muregger oppføres i 25 cm. beto-
nstein. Sparvete taket med
hölgeskivert.*

Johs. L. Sandal

Fana, den *27-2-1964*

3000 12-62 Betingsmøte

INGENJØR ØYSTEIN BRUGGER
M. N.L.T.O.
RÅDGIVENDE INGENJØR I BYGNINGS-
TEKNIKK
BYGGLISLSE
Telefon kontor 30571
Bdlig. 75287

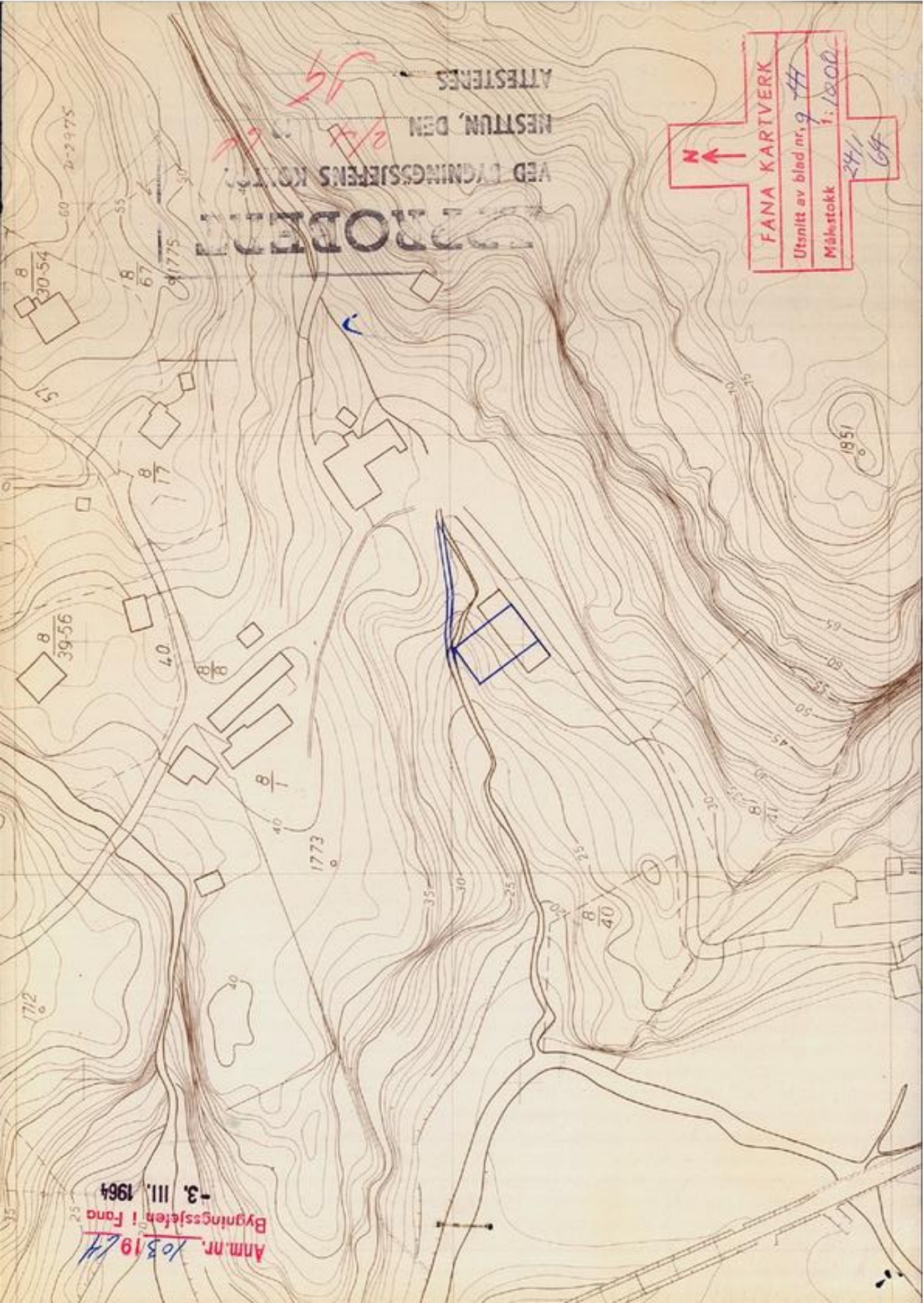
Anm. nr. *103. 1964*
Bygningsjefen i Fana
BERGEN, den 11/6 1964
17. VI. 1964

Bygningsjefen i Fana,
Nesttun.

Vedr. nytt landbruksbygg, pr.nr. 8, br. nr. 1. Johannes Sandel.

Vedlagt sendes statistiske beregninger med tilhørende
armeringstegninger for ovennevnte bygg.
Til grunn for beregningene er lagt anmeldelses-
tegninger utarbeidet av herr Olav Sandal.
Grunnarbeidet er ikke behandlet av meg.

Sven Løvik
Sven Løvik



FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 103/64
Løpenummer: 203/65

Gjenpart
FERDIGATTEST

Sandal G.nr. 8 B.nr. 1

Arbeidets art : Delvis ny driftsbygning

Byggherre : Johannes L. Sandal

Byggemelder : Johannes L. Sandal

Ansvarshavende :

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 6. oktober 1965.

J. L.
Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedkommande i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisttasalg 3-62

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivningsplattform, 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:

Sanddalsvegen, 5221 NESTTUN. Gnr. 8, bnr. 1, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260099
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, 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



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no