

PROAKTIV

To ubebygde eiendommer
på til sammen ca. 30 daa med
sjøtilknytning på Blåsternes

Eiendommene gnr. 43 bnr. 639
og 640 i Austevoll kommune

AUSTEVOLL / HEIMARKSPOLLEN



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 MinID.

2. 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 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 grunnnet 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.

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**
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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: 4625-43/639/0/0 , 5394
KOLBEINSVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 639, i Austevoll
kommune

Prisantydning: 500.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Totalpris: 501.350,-

Boligtype: Landbruk

Tomt: 30000 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
20	25	40	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

«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 trygge og ivare tatt 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, nøy 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: Ingvard 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."

Amalie Aimée Thorkildsen
& Brynjulf Hardang



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: amalie@proaktiv.no

Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

– DIN MEGLER

To ubebygde eiendommer på til sammen ca. 30 daa med sjøtilknytning på idylliske Blåsternes

Eiendommen består av to ubebygde eiendommer på til sammen ca. 30 daa, beliggende på naturskjønne Blåsternes. Området er preget av furuskog, svaberg, sjø og et åpent kulturlandskap med gamle steingarder og terrasseringer som vitner om tidligere generasjoners bruk av stedet. Eiendommene har sjølinje mot nord, øst og vest, og fra de høyereliggende partiene er det flott utsikt over sjøen og øyriket rundt. Med sine betydelige arealer, sjøtilknytning og flytebrygge fremstår eiendommene som et attraktivt tilskudd til eksisterende fritidseiendommer i området.

Eiendommene ligger i et område avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Det foreligger flere tinglyste rettigheter, herunder adkomstrett, rett til vannforsyning, båt feste i Kvalsvika og bruk av badestrand med fri tilkomst.

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!



AUSTEVOLL

Kommune: Austevoll / **Område:** Austevoll / Heimarkspollen

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Blåsternes Linje 530, 531, 532	12 min 🚶 1 km
✈️ Bergen Flesland	2 t 22 min 🚗

DAGLIGVARE

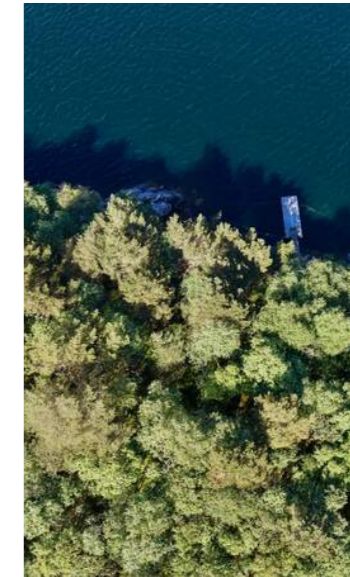
Coop Extra Storebø PostNord	5 min 🚗 3.9 km
Rema 1000 Storebø Senter Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.5 km

VARER/TJENESTER

🏠 Handelshuset Odd Larsen	1 t 27 min 🚗
🏪 Apotek 1 Austevoll	7 min 🚗

SPORT

🏃 Austevoll idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 🚶 3 km
🏫 Storebø skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 5.7 km
🏊 Livsstilsenteret	7 min 🚶
🏊 Fitjar Treningssenter	1 t 27 min 🚶



Beliggenhet

Eiendommen består av to utmarksparseller på til sammen om lag 30 daa, beliggende på naturskjønne Blåsternes. Området er preget av furuskog, svaberg, sjø og et åpent kulturlandskap som vitner om tidligere generasjoners bruk av stedet.

Gamle steingarder og terrasseringer i terrenget forteller historien om arbeidet som gjennom generasjoner er lagt ned for å skape livsgrunnlag på Blåsternes. Samtidig bidrar de til et særpreg og en kulturhistorisk karakter som er sjelden å finne i dag.

Eiendommene har sjølinje mot nord, øst og vest, og fra de høyereliggende partiene er det flott utsikt over sjøen og øyriket rundt. Med sine betydelige arealer, sjøtilknytning og flytebrygge fremstår eiendommene som et attraktivt tilskudd til eksisterende fritidseiendommer i området.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Eiendommene ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel. Arealene består i hovedsak av skogs- og utmarksområder. Ifølge arealressurskartlegging (AR5) omfatter gnr. 43 bnr. 639 blant annet produktiv skog, innmarksbeite og overflatedyrket jord, mens gnr. 43 bnr. 640 hovedsakelig består av produktiv skog og annet markslag. Det foreligger samtidig flere tinglyste rettigheter knyttet til eiendommene, herunder adkomstrett til fylkesveien, rett til

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

etablering av vannforsyning, båtfeste i Kvalsvika og rett til bruk av badestrand med fri tilkomst.

Bebyggelse

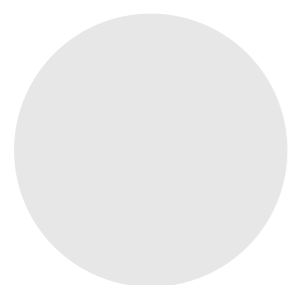
Tomtene ligger usjenert til på Blåsternes omgitt av natur og vegetasjon. Eiendommene er ubebygde og ikke opparbeidet. Nærmeste bebyggelse er Blåsternesvegen 70 og 72. Det går delvis opparbeidet gangsti gjennom området, og flere eldre steingarder er fortsatt synlige i terrenget. Det er registrert kulturminne på deler av gnr. 43 bnr. 640.



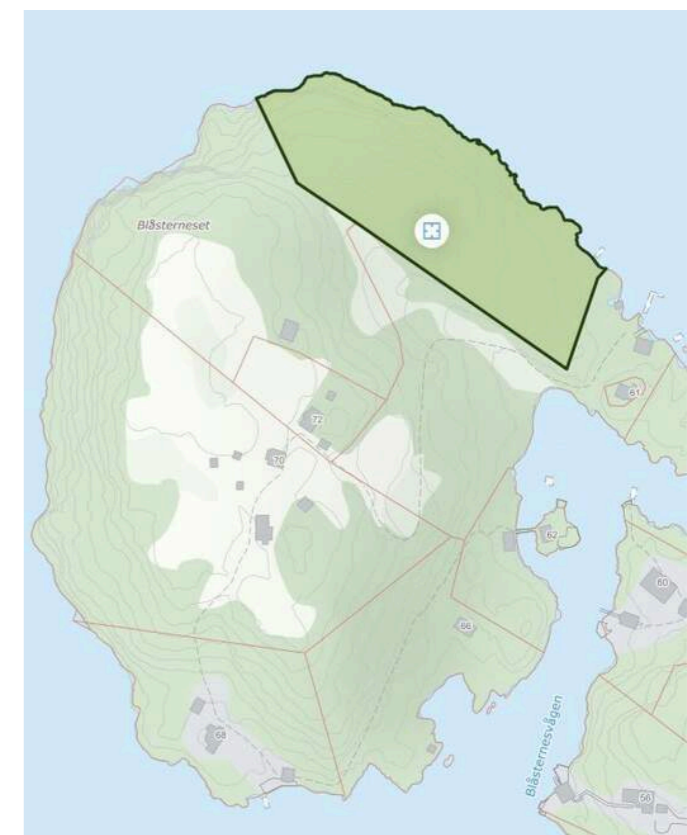
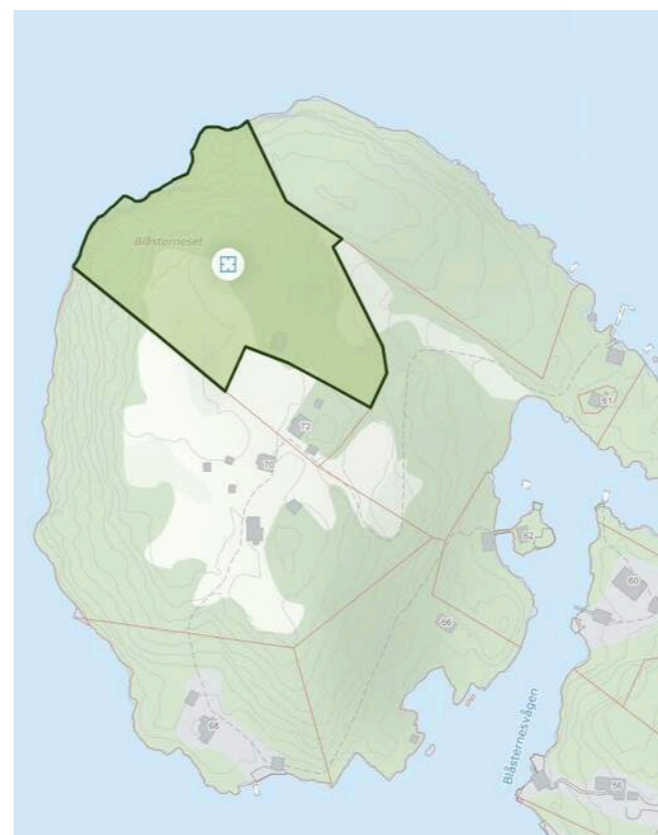
Adkomst

Eiendommene har tinglyst rett til tilkomst til fylkesveien på lik linje med gnr. 52 bnr. 4. Det er ikke etablert kjørevei frem til eiendommene. Eiendommene er ikke tilknyttet veilaget for Blåsternesveien. Megler har vært i kontakt med representant for veilaget, som opplyser at en eventuell søknad om veirett må behandles av styret. I henhold til veilagets vedtekter er det en forutsetning for rett til andel at bruker har parkering på egen eiendom eller skaffer seg parkering i tilknytning til veien.

BOLIGMASSE



■ 100% enebolig



Eiendommen består av to utmarksparseller på til sammen om lag 30 daa, beliggende på naturskjønne Blåsternes.

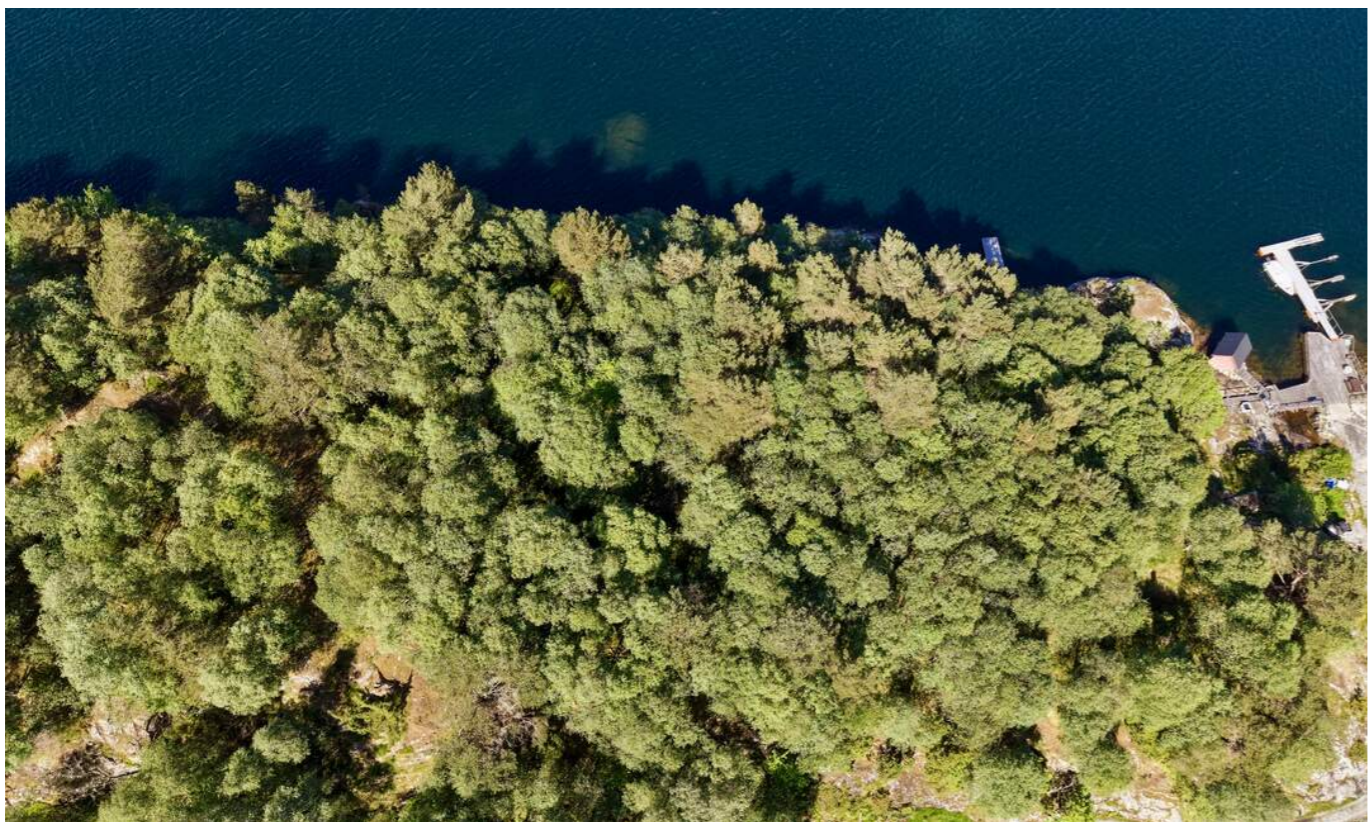
4625-43/639





4625-43/640





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

30 000 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen består av to matrikkelenheter med et samlet areal på ca. 30 daa, fordelt på ca. 16,2 daa for gnr. 43 bnr. 639 og ca. 13,8 daa for gnr. 43 bnr. 640. Arealopplysningene er hentet fra matrikkelen og foreliggende oppmålingsdokumentasjon. Det tas forbehold om at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal.

ØKONOMI

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det 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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eierne av gnr. 43 bnr. 639 og gnr. 43 bnr. 640 har følgende tinglyste rettigheter:

Rett til tilkomst til fylkesvegen på lik linje med gnr. 52 bnr. 4. Rett til, etter tilvisning fra eier av gnr. 52 bnr. 4, å etablere brønn og legge vannledning på hovedbruket gnr. 52 bnr. 4 dersom vann ikke finnes på parsellene. Rett til båtfeste i Kvalsvika på gnr. 52 bnr. 4. Rett til, etter avtale med eier av gnr. 52 bnr. 4, å fjerne eller få fjernet trær som skygger for solen. Den som fjerner trærne skal rydde opp etter seg og kan etter avtale med grunneier nyttiggjøre seg veden. Rett til å benytte badestranden på gnr. 52 bnr. 49, samt fri tilkomst til denne.

For gnr. 43 bnr. 639 foreligger det i tillegg tinglyst rett til båtfeste for småbåt i «fløyte» ved badestranden på gnr. 52 bnr. 49.

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

4625/43/639:
09.11.1960 - Dokumentnr: 204523 - Erklæring/avtale BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2002 - Dokumentnr: 15128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1586446 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:639

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å nytte badestranda

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17

11.01.2005 - Dokumentnr: 350 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

09.11.1960 - Dokumentnr: 204523 - Erklæring/avtale BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2000 - Dokumentnr: 4918 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1119593 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:640

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å nytte badestranda

11.01.2005 - Dokumentnr: 350 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

4625/43/640:
09.11.1960 - Dokumentnr: 204523 - Erklæring/avtale BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2002 - Dokumentnr: 15128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1586446 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:639

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å nytte badestranda

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17

11.01.2005 - Dokumentnr: 350 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

09.11.1960 - Dokumentnr: 204523 - Erklæring/avtale BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
Overført fra: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2000 - Dokumentnr: 4918 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1244 Gnr:43 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1119593 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:43 Bnr:640

11.01.2005 - Dokumentnr: 348 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å nytte badestranda

11.01.2005 - Dokumentnr: 350 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:52 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift).

Kommunen opplyser at det føres en restriktiv praksis når det gjelder bygging, endring og fradeling av eiendommer innenfor LNFR-områder, da det som hovedregel gjelder bygge- og deleforbud. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn tiltak som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Vei/Vann/Avløp

Det er ikke etablert vann- eller avløpsanlegg på eiendommene.

Eierne av gnr. 43 bnr. 639 og gnr. 43 bnr. 640 har imidlertid tinglyst rett til, etter tilvisning fra eier av gnr. 52 bnr. 4, å etablere brønn og legge vannledning på hovedbruket dersom vann ikke finnes på parsellene.

Eiendommene har videre tinglyst rett til tilkomst til fylkesvei på lik linje med gnr. 52 bnr. 4.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven. Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap. Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:

1. fratse avtalen uten å kunne kreve noe overforhverandre, eller
2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy, eller at kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingsaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsignering.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.

Videre skal også kommunen vurdere om kjøpers eierform, dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 350,00 (Omkostninger totalt)

501 350,00 (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 overtagedesdato. 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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Kjerneinformasjon

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Eier

Magne Jostein Søreide
Tordis Klefstad
Karstein Søreide
Ivar Søreide
Grete Johanne Søreide
Arvid Pator Søreide
Kari Søreide

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

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>

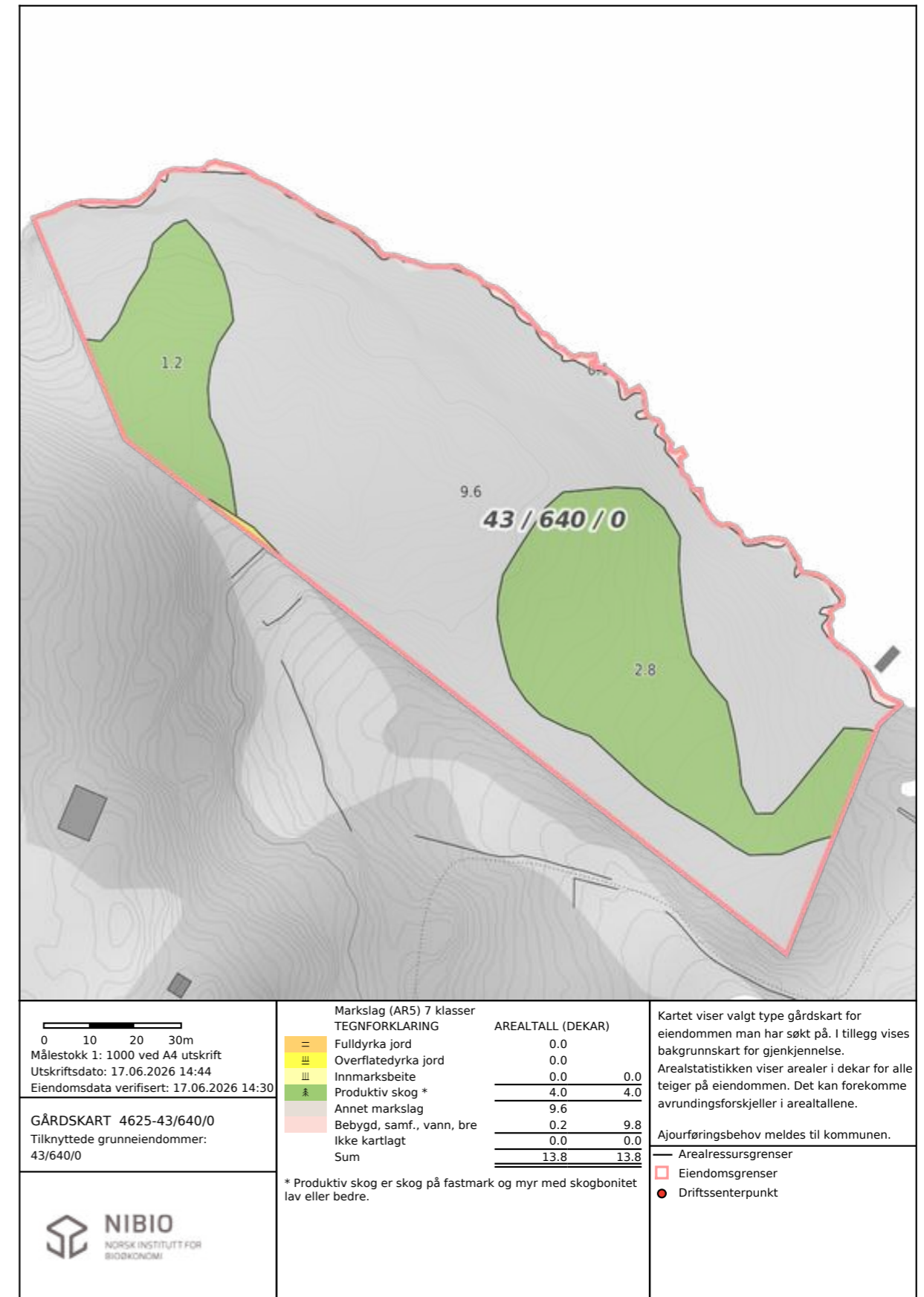
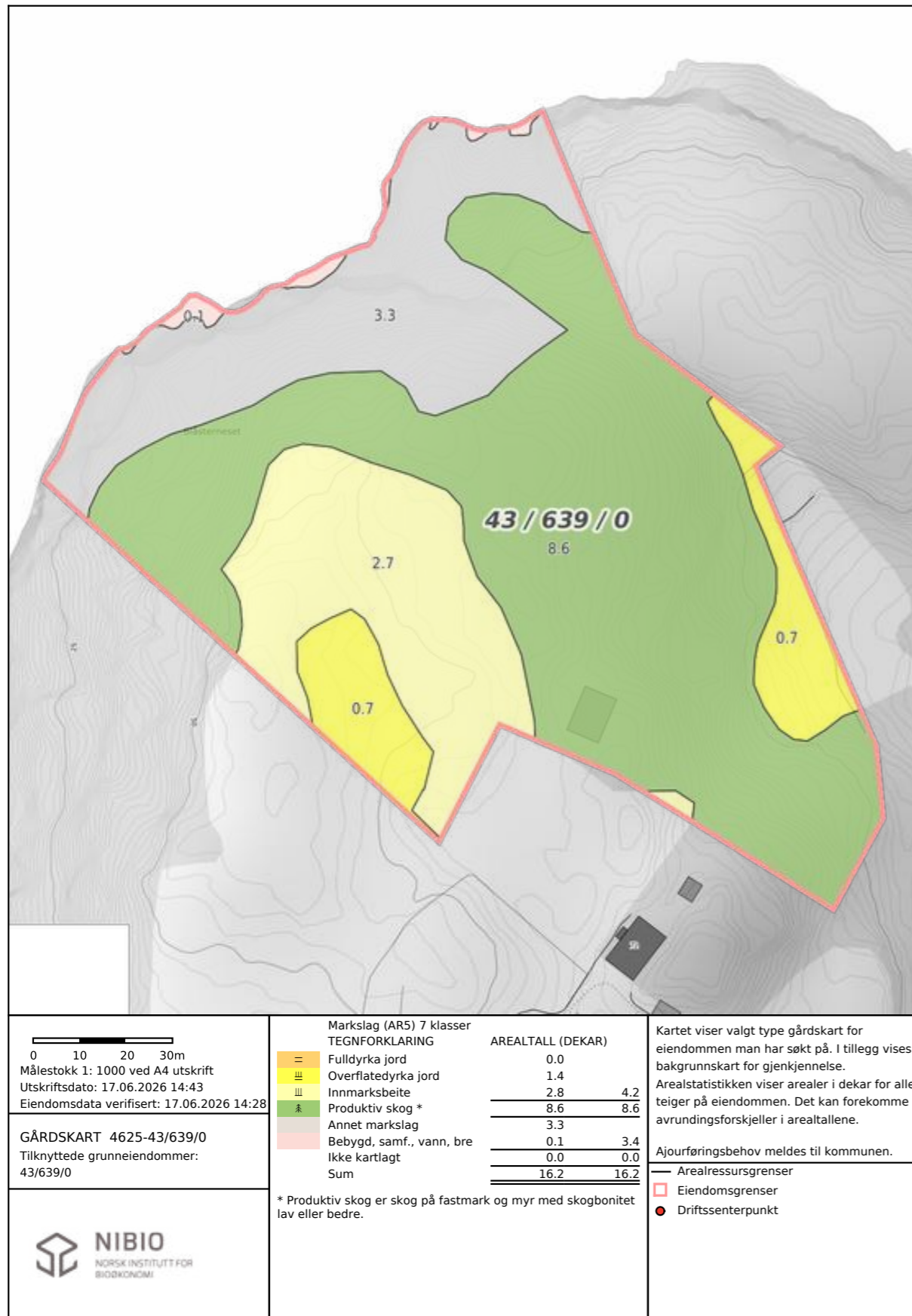
Hvitvaskingsreglene

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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Attestert kopi av dok.nr. 2000/4918/50
Attesteringsstidspunkt 2026-06-09 14:36

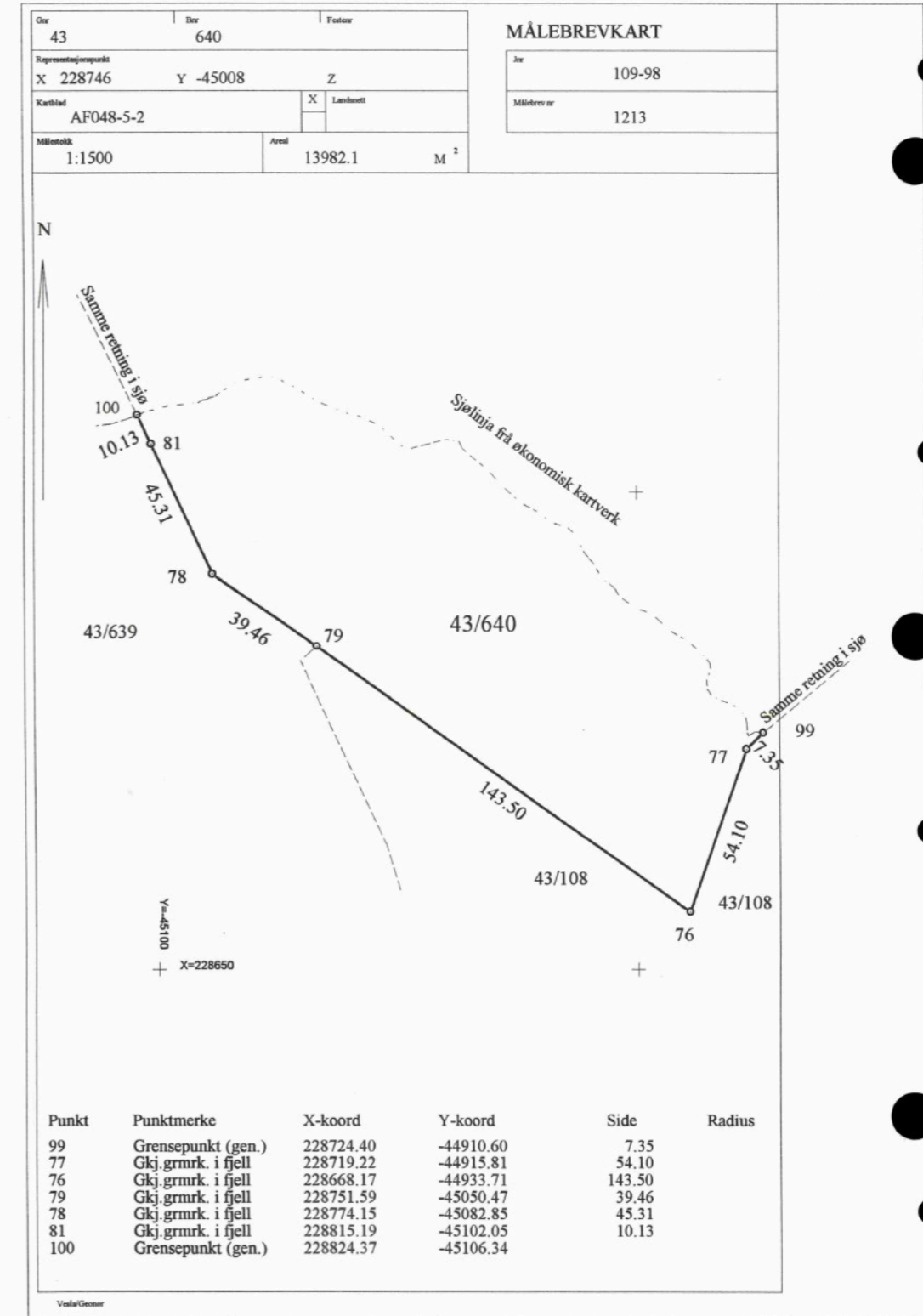
Side 1 av 2

Kommune AUSTEVOLL		DAGBOKFØRT - 2 MAI 2000 MIDHORDLAND SØRENSKRIVAREMBETE DAGBOKNR. 4918		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> utan grensejustering med grensejustering	
		J.nr. 109-98		Målebrev nr. 1213	
		Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.			
Målebrev over					
Eigedom	Gnr. 43	Bnr. 640	Festestr.		
Bruknavn/adresse					
Areal (m ²)	13982.1				
Delingslova § 4-2 første leddet. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.					
I samsvar med delingslova av 23 juni 1978 er det halde følgende forretning					
Dato for forretninga	21.03.2000				
Rekvirent	SOLVEIG SØREIDE M/FLEIRE				
Styrar	KJELL BERGUM				
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR. 43 BNR. 108, STOREBØ UTMARK. TIL UENDRA BRUK.				
Underskrift					
Stad	Dato	Underskrift			
STOREBØ	30.03.2000	 Kjell Bergum			
GAB		Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)			
Registreringstempel		Dagbokstempel			
		 Doknr: 4918 Tinglyst: 02.05.2000 Emb. 050 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Påteikningar (rettingar o.l.)					



Attestert kopi av dok.nr. 2000/4918/50
Attesteringsstidspunkt 2026-06-09 14:36

Side 2 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 2002/15128/50
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 14:38

Side 1 av 2

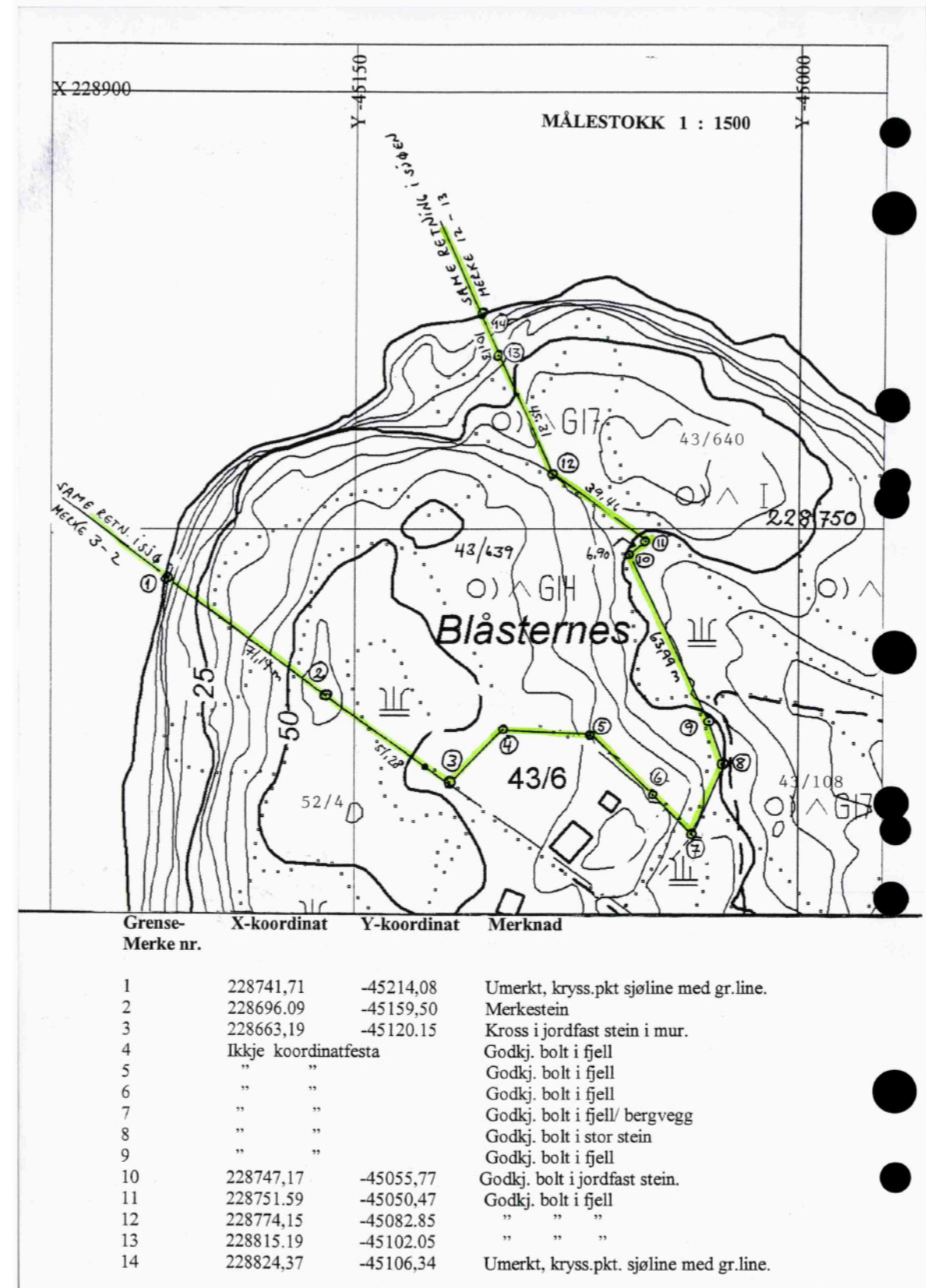
Kommune		TINGLYST	
AUSTEVOLL		- 7 NOV. 2002	
		MIDHORDLAND TINGRETT DAGBOKNR.: 15128	
Mellombels forretning for		MELLOMBELS FORRETNING	
Eigedom	Gnr 43 Bnr 639 Festenr	<input checked="" type="checkbox"/> utan grensejustering med grensejustering	
Representasjonspunkt	X 228 729 Y -45 110 Z Kartblad AF 048-5-2 Landsnett	J.nr 108-1998	
Delingslova § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, vert det attestert at det er rekvisitert			
Dato	24.09.1998		
Rekvisitert	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for ein parsell av kartforretning over festegrund av Gnr 43 Bnr 108		
Rekvisitert	Namn SOLVEIG SØREIDE, GUNNVOR SONGSTAD ANNA A. SØREIDE, RAGNHILD BRATTEBØ		
Løype	fast utval i møte den 16.11.1999 UTB0411/99 <input checked="" type="checkbox"/> adm etter delegasjon den 16.11.1999 UTB0411/99 Nødvendig løyve frå andre organ er også gjevne, sjå pbl § 93 1. ledd h) if § 95 nr 2.		
Spesifikasjon			
Lokalisering og grenser	<input checked="" type="checkbox"/> er påvist i marka Ca areal 16.800 M ² <input type="checkbox"/> er ikkje påvist i marka		
Innbetalte gebyr	17.033,-		
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 31.12.2005		
Underskrift			
Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenga fristen. Vilkåra for å fullføra forretninga er til stades.			
Stad	Dato	Underskrift	Oppmålingsmyndig
STOREBØ	17.10.2002	KÅRE HOLE	BJØRN WEFRING
Tinglysing			
Dagbokstempel	Tinglystingsstempel		
<p>Doknr: 15128 Tinglyst: 07 11 2002 Emb. 050 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>			
Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda			
Stad	Dato	Underskrift	

K-blankett 705834-N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-98



Attestert kopi av dok.nr. 2002/15128/50
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 14:38

Side 2 av 2





Dagboknr. 4523/60.

O. R. Sakfører
Alfr. Andenæs
Bergen

Stempelmark nr. 151-

Skjöte

Undertegnede Herborg Blåsternes, født 23/9-1888, skjöter og overdrar herved til fru Gjertina Karlsen, født 3/12-1901 den meg tilhjemlede eiendom:

"Nordre Blåsternes", gr.nr. 43, br.nr. 108 av skyld mark 0,06 i Austevoll herred

med tilhørende løe, utløe og naust for en omforenet kjøpesum av kr. 1.500 - ett tusen fem hundred kroner - som er betalt.

Eieren av hovedbruket skal ha bruksrett til naust, båtlanding på nordsiden, rett til den gamle gårdsvei til sjøen samt rett til kløvask i "Dalen".

Parsellen overdrages forövrig med de samme rettigheter og forpliktelser, hvormed jeg har eiet samme, fri for pengeheftelser.

Hermed blir jeg kjøperens hjemmelsmann etter loven.

Kolbeinsvik i Austevoll den 2 november 1960.

Herborg Blåsternes (-sign.)

Undertegnede Gjertina Karlsen forplikter seg herved til å respektere ovennevnte bruksrettigheter.

Gjertina Karlsen (-sign.)

Vi undertegnede bekrefter herved at skjøtet er underskrevet egenhendig i vårt nærvær og at begge underskriverne er over 21 år.

Johannes Hauge (-sign.)
Mons Søreide (-sign.)

m/s



TINGLYST
11 JAN. 2005
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 350

ERKLÆRING

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 52 bnr. 4 i Austevoll.

Eigarane av gnr. 52 bnr. 49, gnr. 52 bnr. 50, gnr. 43 bnr. 639 og gnr. 43 bnr. 640 skal ha følgende retter:

- Rett til tilkomst til fylkesvegen på lik linje med gnr. 52 bnr. 4.
- Rett til, etter tilvisning frå eigar av gnr. 52 bnr. 4, å lage brønn og leggje vassleidning på hovudbruket gnr. 52 bnr. 4, dersom vatn ikkje fins på parsellen.
- Rett til båtbeste i Kvalsvikja på gnr. 52 bnr. 4,
- Rett til, etter avtale med eigar av gnr. 52 bnr. 4, fjerne eller få fjerna tre som skyggjer for sola. Den som fjerner trea, rydder opp etter seg og kan etter avtale med grunneigar nytta veden.

Bergen, den juli 2004

Som hjemmelshavere:

Ragnhild Bratteli

.....

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Bergen, den juli 2004

Roy Husebø
Roy Husebø
Advokat

G:\DOKUMENT\aldse\40702rs Erkl.5 pkt. doc

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 boligjakt 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

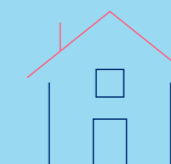
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 nettannonse, 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:

4625-43/639/0/0, 5394 KOLBEINSVIK, Gnr. 43, bnr. 639, i Austevoll kommune, oppdragsnr.: 1120260087
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, 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 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 budgiver 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



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
916 56 022
Amalie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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