

aktiv.





Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 45 792,-
Total ink omk.: Kr 3 895 792,-
Selger: Lars Tore Mesel

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
P-rom/BRA: 85/90 m²
Tomtstr.: 350 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 30

Oppdragsnr.: 1007230100

Valåsen/ Risør - Smarte nyoppførte funkisshytter i naturskjønne omgivelser

Drømmer du om et fristed du kan tilbringe helger og ferier? Er du på utkikk etter en splitter ny arkitekttegnet hytte med god standard, arealmessig effektive løsninger samt helårs standard. Da må du ta turen til Valåsen!

Hyttene består av to etasjer, hvorav 1. etasje inneholder; Entrè/gang, bod, bad og 3 soverom. 2. etasje vil inneholde toalettrom, åpen stue og kjøkken. Hytte 5, 6 og 7 har takterrasse. Hytte 8 har en stor veranda med utgang fra stue.

Priser:

Hytte 5: Kr 3 850 000,-

Hytte 6: Kr 3 950 000,-

SOLGT

Hytte 8: Kr 4 250 000,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	40
Kart	41
Reguleringsbestemmelser	43
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 90kvm

P-rom 85kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 45 kvm

2. etasje: 45 kvm

Primærrom

1. etasje: 40 kvm gang, bad og 3 soverom

2. etasje: 45 kvm åpen stue og kjøkken

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

350 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtene er ikke fradelt, men skal seksjoneres.

Beliggenhet

Ytterst på en tange mellom sommerperlede Risør og Lyngør, ligger Fie. Et idyllisk og fredelig område med spredt- bolig og fritidsbebyggelse. Området tilbyr fantastiske muligheter hva gjelder bading, båtliv, skjærgård, friluftsliv m.m. I umiddelbar nærhet til tomtene ligger blankskurte svarberg med fantastiske muligheter med fiskestangen.

Rett på nedsiden finner du Sandnesfjorden, samt Risør sentrum som kun en liten båttur unna. Mot vest ligger Lyngør, med et yrende liv sommerstid. En kort spasertur

unna ligger Sild med Nord Europas største jettegryte.

I gangavstand (ca. 15 min. unna) ligger Sørlandet Freiesenter med en rekke tilbud som: Nyåpnet badeland, sandstrand, kiosk, kafe samt lekeplass med ballbinge, trampoline m.m.

Samtidig som sjøen er rett ved døra er også mulighetene gode for dem som liker å ferdes i skog og mark, med flotte turløyper til bl.a. Hisåsen, et fantastisk utsiktspunkt mot Risør i øst og Lyngør i vest.

Din Joker nærbutikk ligger ca. 3 kilometer unna.

Ca. 3 kilometer unna ligger flotte tennisbaner, hvor nøkkel kan leies på Sørlandet Feriesenter. Her ligger også Hope Oppvekstsenter med barnehage og barneskole. Her finnes også lekeplass, fotballbane og skiløyper vinterstid.

Arendal & Omegn Golfklubb på Nes Verk som et av landets absolutt beste golfklubber ligger ca. 30 min. unna med bil.

En kort biltur unna ligger Risør, en av sørlandets perler. Byen kan by på et yrende liv med bl.a. Villvin-, Kammermusikk- og Trebåtfestival. Her finner man også postkontor, apotek, bank, serveringssteder, bensinstasjon m.m

Adkomst

Ta av E 18 ved Sørlandsporten mot Risør. Ta deretter av i Bossvik mot Laget. Følg deretter skilt mot Sørlandet feriesenter. Fortsett ca. 2 kilometer forbi Sørlandet feriesenter, du får da adkomsten til tomtene på venstre hånd mot Sildvika.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsbebyggelse.

Innhold

Drømmer du om et fristed du kan tilbringe helger og ferier? Er du på utkikk etter en splitter ny arkitekttegnet hytte med god standard, arealmessig effektive løsninger samt helårsstandard. Da må du ta turen til Valåsen!

Feltet har den senere tid fått positiv omtale både i interiørmagasinet og lokale aviser for å ha ivaretatt naturen på en harmonisk måte.

Hyttene består av to etasjer, hvorav 1. etasje inneholder; Entrè/gang, bod, bad og 3 soverom. 2. etasje vil inneholde toalettrom, åpen stue og kjøkken. Hytte 5, 6 og 7 har takterrasse. Hytte 8 har en stor veranda med utgang fra stue.

Hyttene ligger høyt i terrenget med solgang rundt hytten fra grytidlig morgen til sen

kveld.

*Det vil være biloppstillingsplasser utenfor hytta, samt mulighet for kjøp av båtplass. Båtplass i felles bryggeanlegg kan kjøpes mot tillegg i pris på kr. 70 000,- pr. meter båtplass, samt en mindre årlig leie.

Beliggenheten passer perfekt for den aktive familien, hvor man ut over alle mulighetene sjøen gir for bading, vannsport, båtliv og fiske, kan benytte den etablerte klatreveggen, eller den kommende balløkke og sandvolleyballbanen i feltet. Risør ligger kun en liten båttur eller kjøretur fra hytta.

Selger kan også tilby mulighet for jakt på rådyr og hare i godt jaktterreng et par helger i løpet av høsten, for eiere av hytter på Valåsen. Det vil arrangeres felles jakt, samt muligheter for trening av hund etter avtale. Terrenget ligger ca 15. minutter unna i trafikk sikke omgivelser.

Priser:

Hytte 5: Kr 3 850 000,-

Hytte 6: Kr 3 950 000,-

SOLGT

Hytte 8: Kr 4 250 000,-

Standard

Hytta bygges med god standard, gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og godt utnyttet planløsning. Hytten vil bli levert med følgende:

Gulv på grunn

Klassisk gulv på grunn konstruksjon utført med 30 cm L-element som ringmur, 20 cm isolasjon og 10 cm armert betong.

Yttervegger:

15+5 isolerte reisverk med inntrukken dampspærre og nødvendige forsterkninger.

Ytterkledning med malmfurukledning dimensjon 21x148.

Yttertak:

Utføres med takstol og takstein. Isoleres med min. 25 cm.

Vinduer:

Utførelse i tre, med en farge innenfor leverandør sine begrensninger (RAL farger).

Takvinduer er ikke medtatt i pris.

Plattinger/terrasse:

Impregnerte bjelker med terrassedekke av 28x120 impregert.

Rørlegger og elektriker:
Normal standard etter dagens krav.

Blikkenslager:
Alt av beslag og renner av plastbelagt stål eller aluminium.

Bod:
Utvendig sportsbod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Overleveres uten hvitevarer.

Parkering

Biloppstillingsplasser til to biler pr. eiendom, plassert på felles gårdsplass.

Diverse

Arealer er basert på tegning og det tas forbehold om avvik.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Årlig renovasjon ca. kr. 2 500- til RTA.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatten til Risør kommune antas å bli ca. kr. 1500,- pr. år basert på årets satser.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Forsikring, kommunale avgifter, renovasjon samt strøm.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 30 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Tomten er pt. ikke fradelt. Grunnboksblad eksisterer dermed ikke.

Etter fradeling vil følgende heftelser bli overført fra hovedbølet:

Servitutter registrert på hovedbølet vil følge eiendommen når tomten fradeles, og vil således fremkomme av eiendommens grunnboksblad. Disse vil ikke ha innvirkning på bruken av eiendommen. Konferer megler ved spørsmål.

Videre vil det fremkomme av eiendommens grunnboksblad hvilke eiendommer som har tinglyst rett til båt plass på hovedbølet. Dette anses ikke som en heftelse på eiendommen, og vil således ikke være grunnlag for tilbakehold av deler av kjøpesum fra kjøpers side. Disse vil på et senere tidspunkt slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger besørger dette før overtakelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommene blir tilkoplest offentlig vann og avløp. Tilkoblingsavgift tilkommer med kr 90 000,- totalt. Gebyret inkluderer: Et regionalt anleggsbidrag til kommunen for vann og avløp kr. 40.000,- ved påkobling. Standard påkoblingsavgift på kr. 18.750,- Samt gebyr for oppmåling.

Gebyret dekker også fibernett til tomtegrense.

Det vil opprettes velforening, som også vil drifte vedlikehold av vei, brøyting og andre avtaler som vil være i felles interesse. Velavgift må dermed påregnes.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan "Sildvika" datert 19.10.2012, revidert 23.10.2013.

Feltet er i sin helhet regulert til fritidsformål, samt en lagerhall ved innkjøring fra hovedvei.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger i salgsoppgave.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Ved salg til forbruker selges hyttene iht. bustadoppføringslova.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på

meglernes klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

28 750,- (Dokumentavgift (av tomteverdi på 1 150 000))

45 792,- (Omkostninger totalt)

3 895 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 792

Betalingsbetingelser

Se vedlagt kjøpekontrakt punkt 4.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr 14 900,-

Markedsføringspakke kr 9 990,-

Prospektpakke kr 4 490,-

Visninger kr 2 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar kr 4 990,-

Sikkerhetsstillelse kr 350,- + 2 promille av salgssum.

Nabolagsprofil kr 250,-

Grunnboksspøringer kr 990,-

Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr 585,-

Meglerlisens kr 393,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 2.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 24.900,-.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

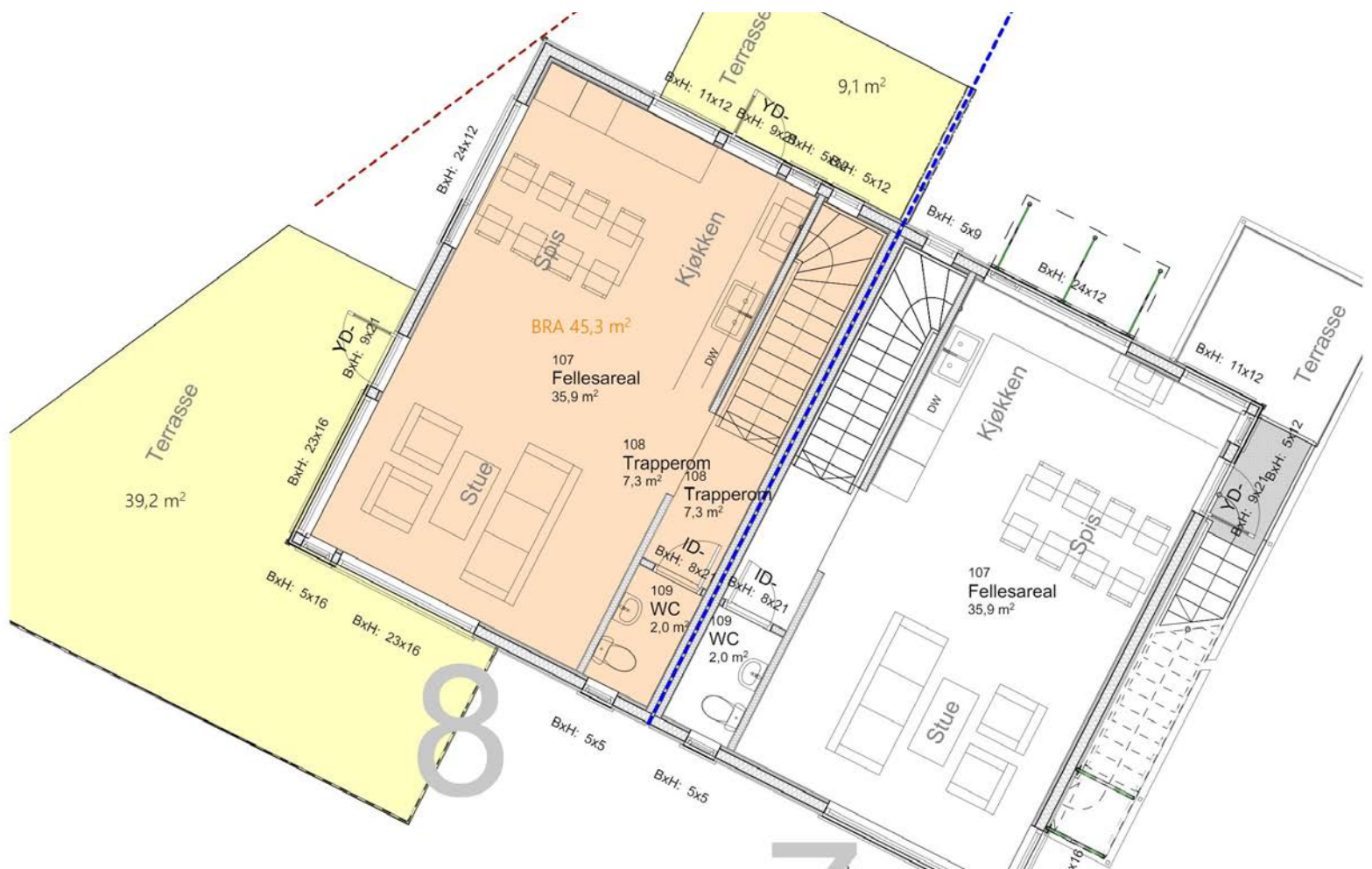
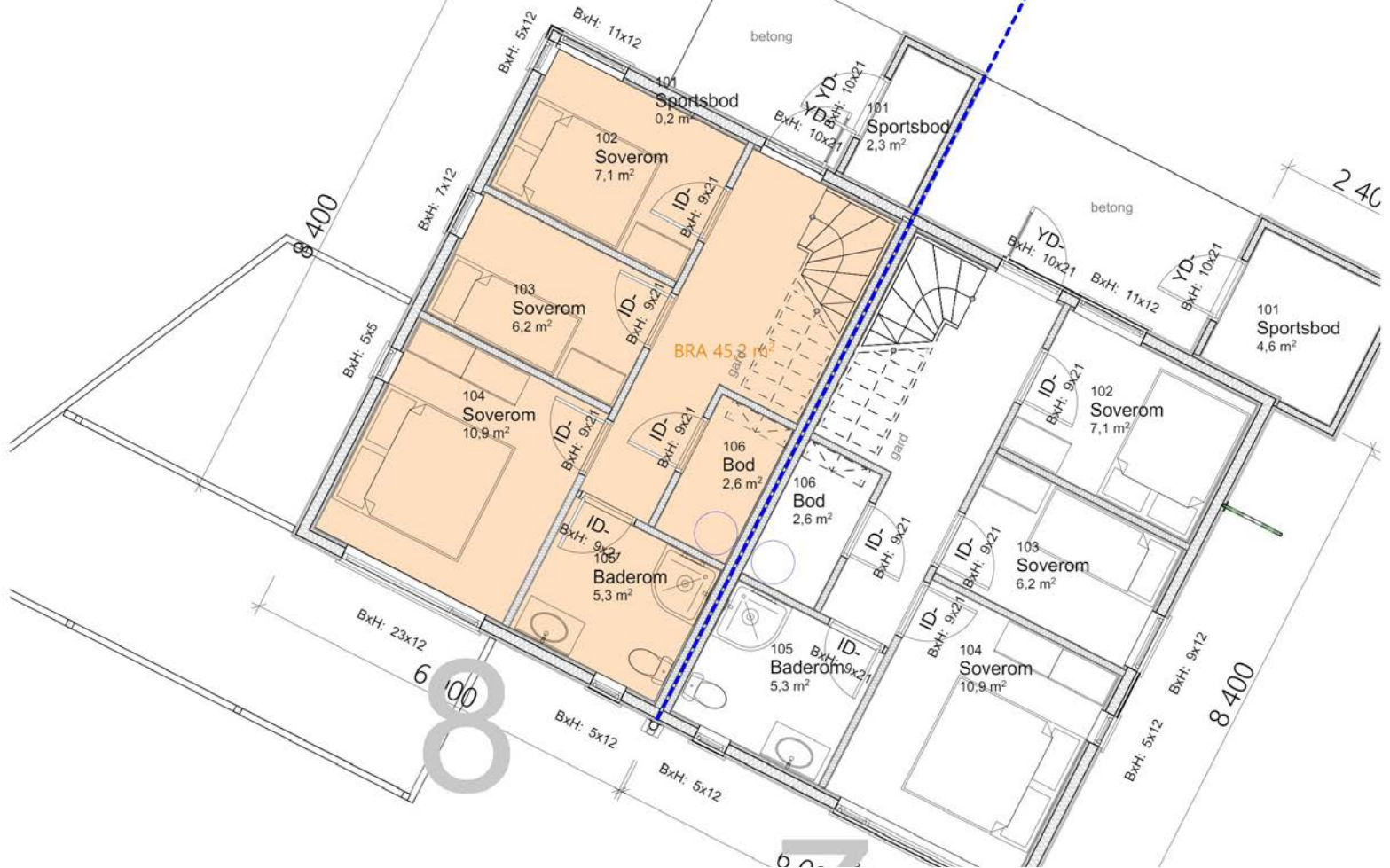
04.06.2024

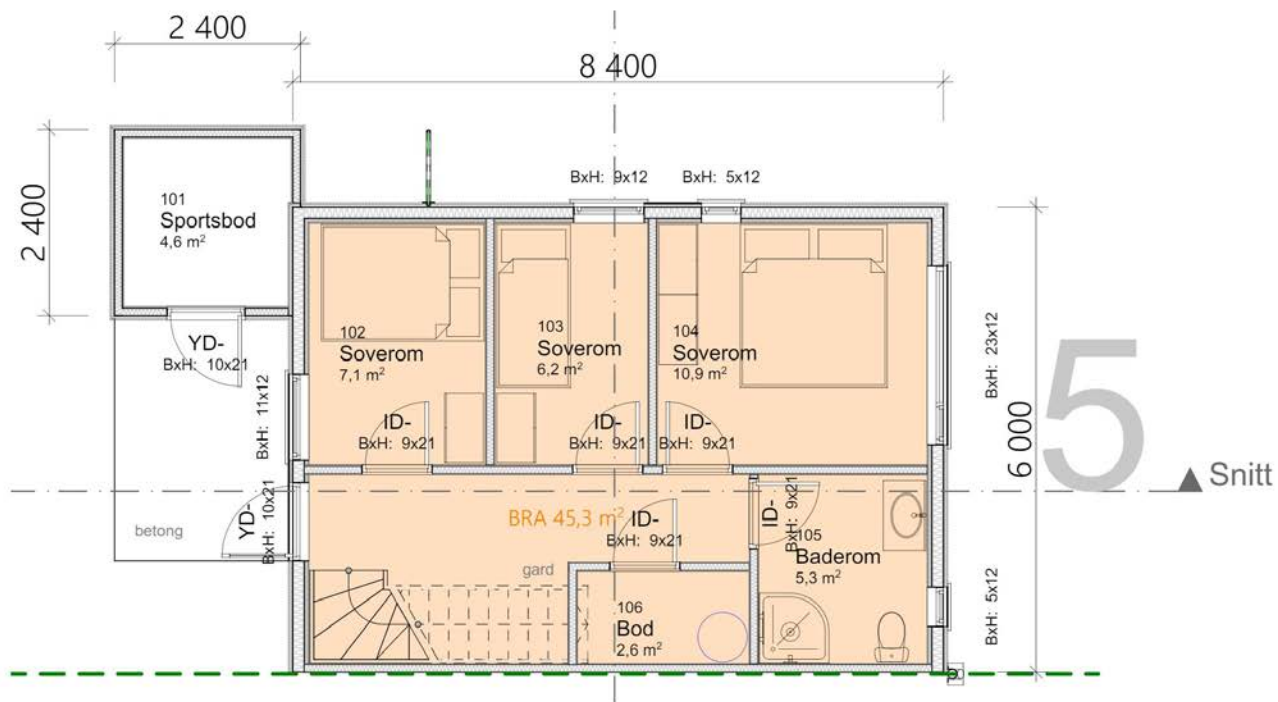
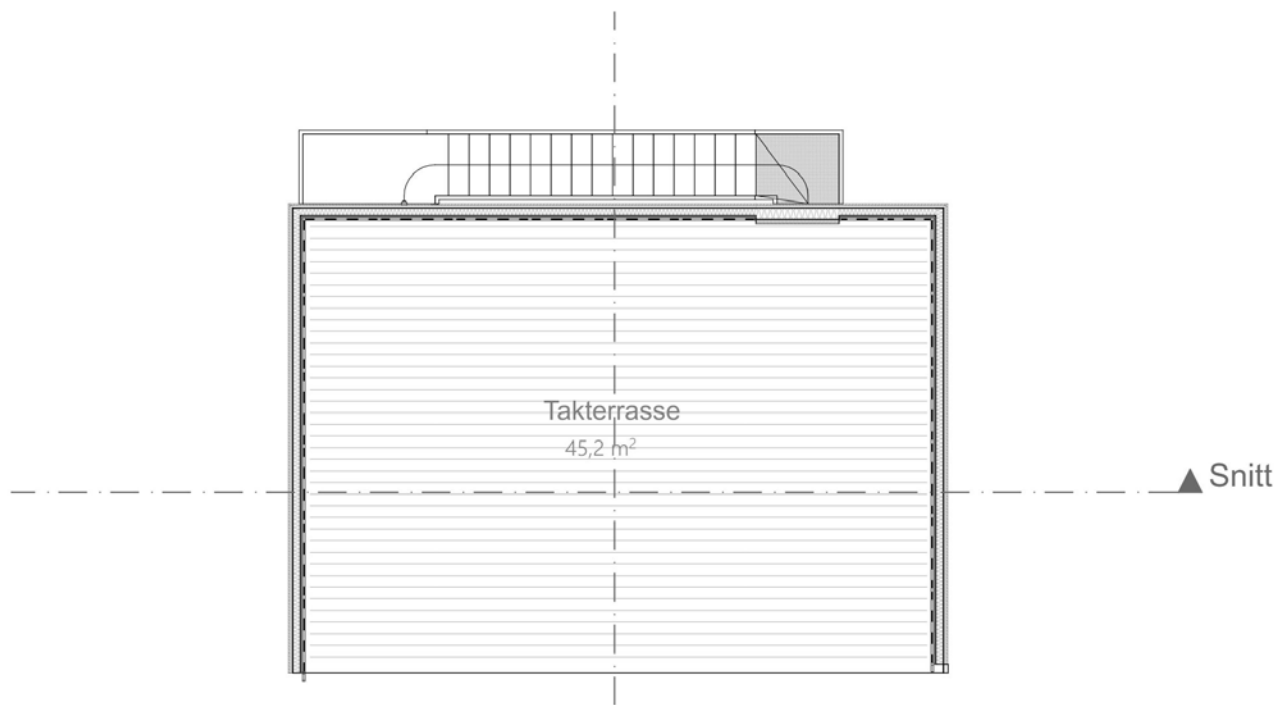


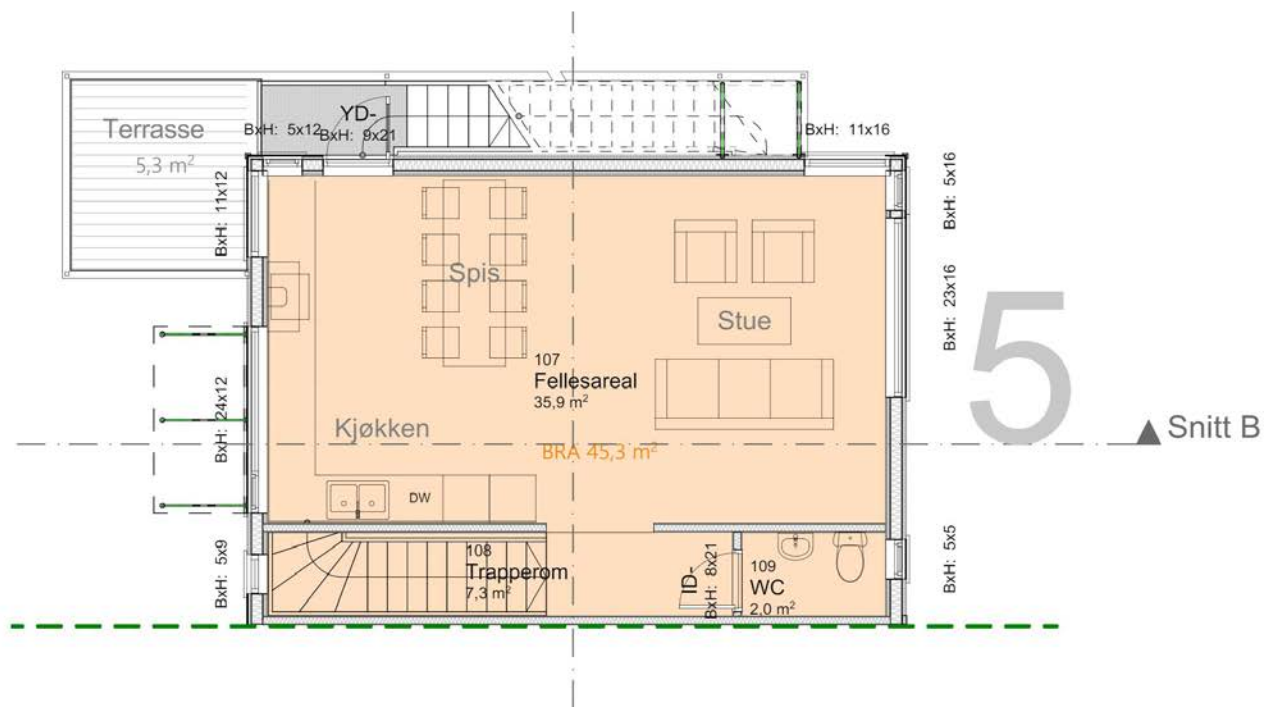


















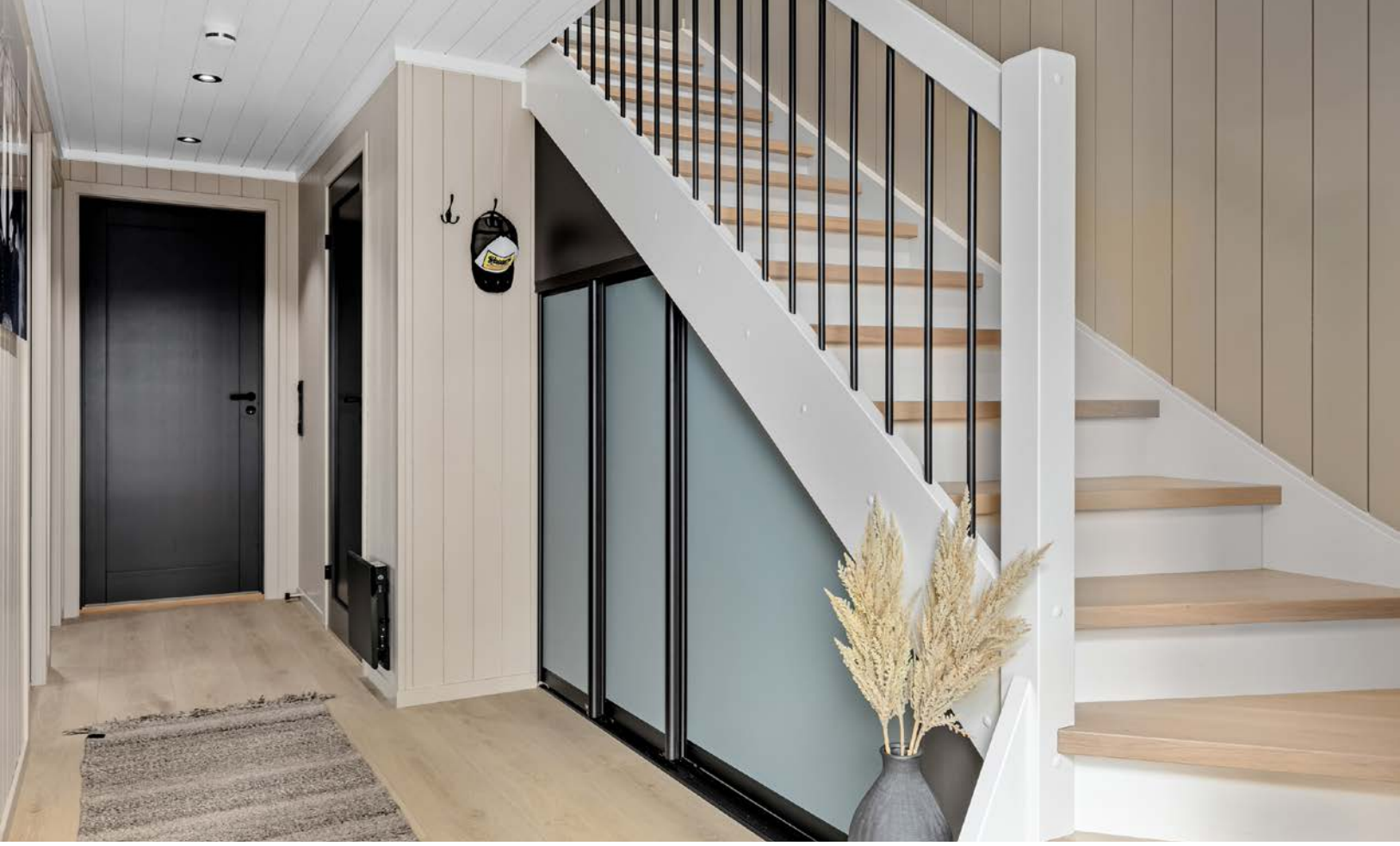




























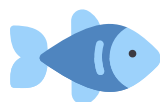


Vedlegg

Valåsen 21

Avstand til sjø

221 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 28 min 🚗
🚗 Sildevikveien Linje 162	12 min 🚶 0.9 km
🚗 Vintermyr Linje 162	15 min 🚶 1.1 km

Avstand til byer

Risør	26 min 🚗
Tvedestrand	30 min 🚗
Arendal	46 min 🚗
Kristiansand	1 t 27 min 🚗
Skien	1 t 28 min 🚗
Oslo	2 t 58 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørlandet feriesenter	5 min 🚗
🚗 Pauls Matservice, Båtbua Restaurant	23 min 🚗

Havner i området



- Sørlandet feriesenter - gjestehavn
Matvarer
- Stangholmen Gjstehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Finnøya Seilsenters Gjstehavn

Aktiviteter

Havgløtt Bad	5 min 🚗
Sørlandet Feriesenter bade plass	6 min 🚗
Kajakk- og kanoutleie - Lyngørporten B...	23 min 🚗
Båttutleie - Lyngørporten Bokhotell	23 min 🚗
Einarsvika bade plass	24 min 🚗
Bowling 1 Risør	25 min 🚗
Risør Kino	26 min 🚗
Norsk Steinsenter	28 min 🚗

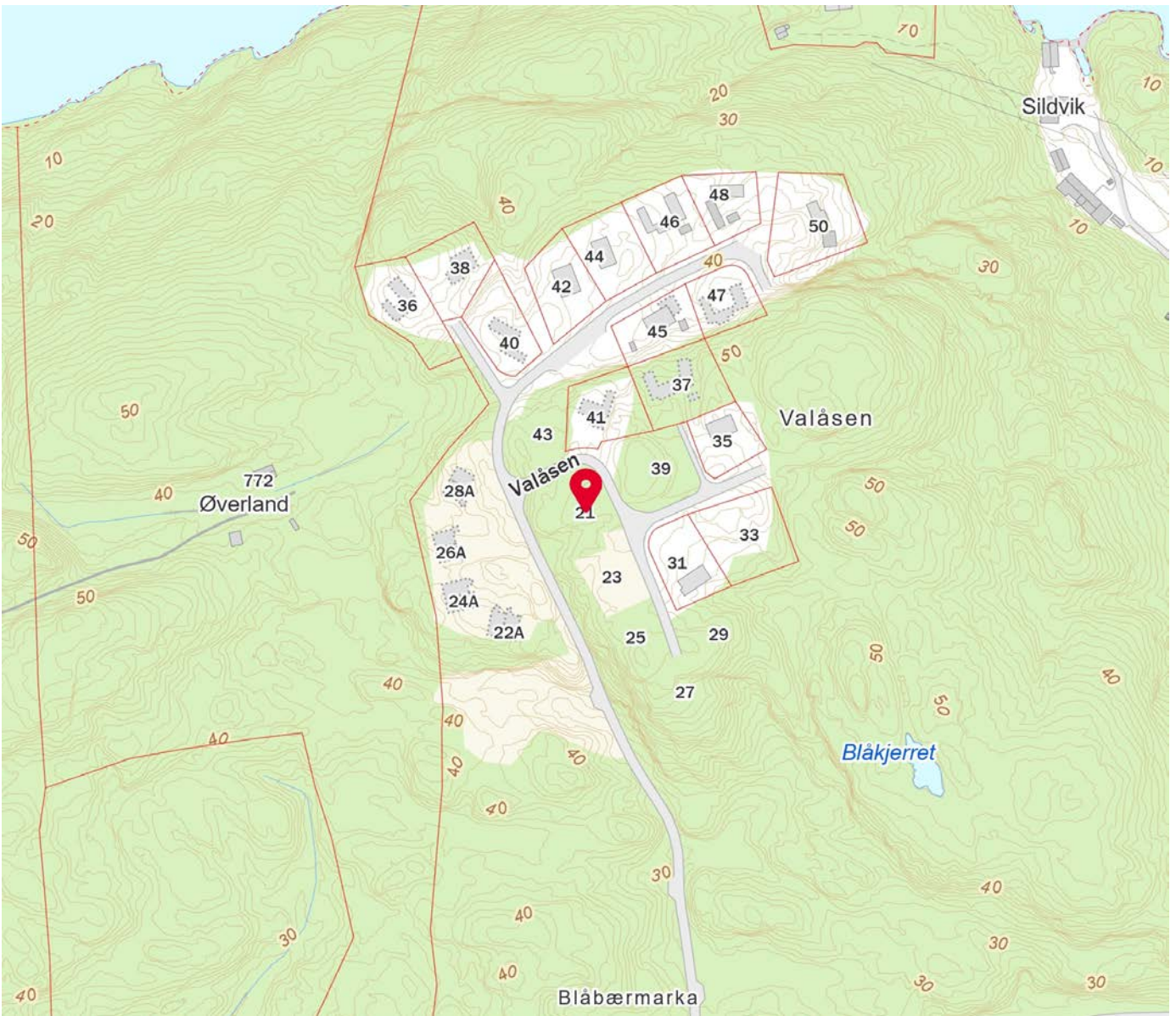
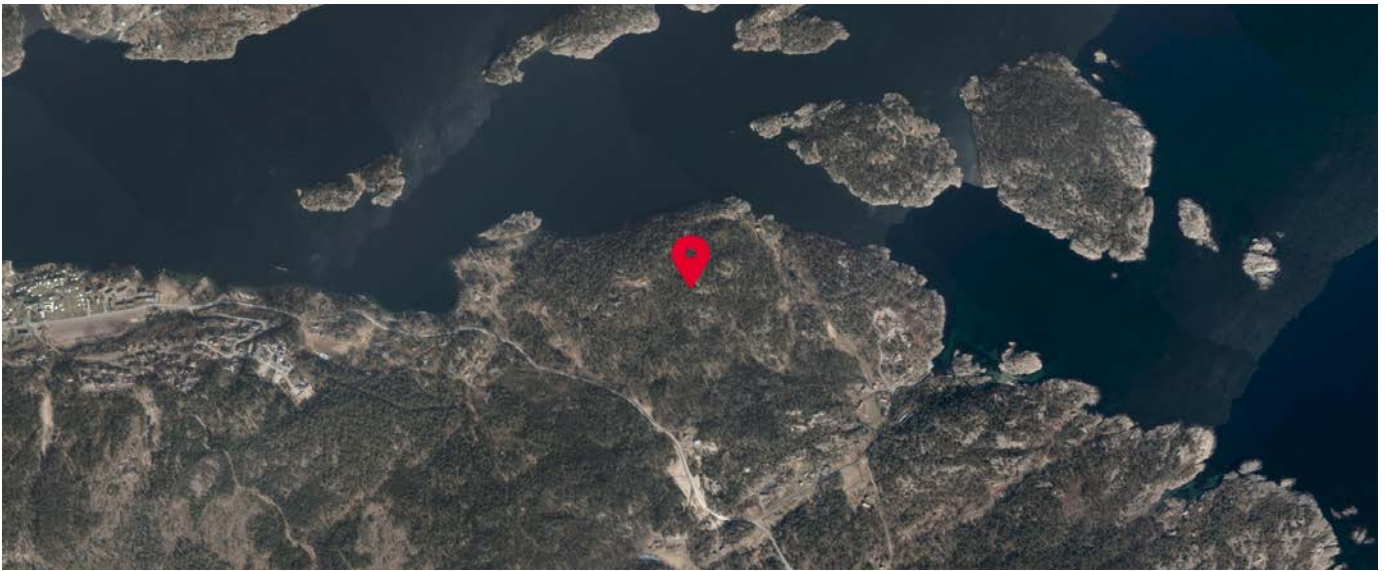
Sport

🏀 Sandnes Ballbinge Ballspill	5 min 🚗 3.1 km
🏀 Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 🚗 4 km
🏊 Atletix Risør	25 min 🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	27 min 🚗

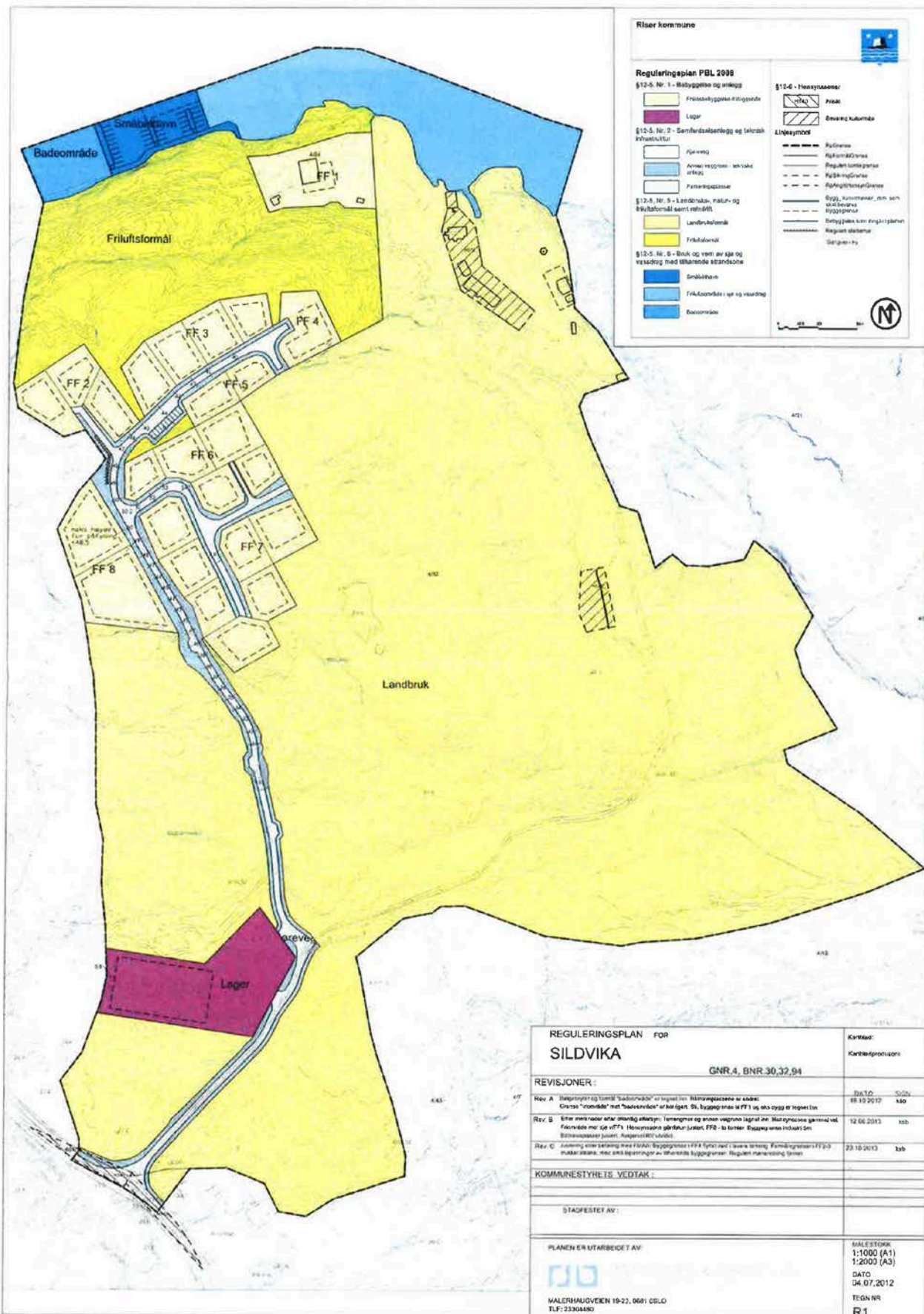
Dagligvare

Joker Hopestrand	7 min 🚗
Snarkjøp Lyngør Handelshus	7.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



REGULERINGSPLAN FOR		Kartblad:
SILDVIKA		Kartbladprosjekt:
GNR.4, BNR.30,32,94		
REVISJONER:		
Rev. A	Reguleringsplan for Sildvika (Badeområde) og Reguleringsplan for Friidriftsområdet er endret. Gjensidige "områder" med "Badeområde" er korrigert. De byggeplanene til FF 1 og 8A er oppgitt i Reguleringsplanen.	06.10.2012 130
Rev. B	Etter ønske er det utarbeidet planer for utvidelse av badeplassen og annen vegvesen lagringsanlegg. Reguleringsplanen er endret med tillegg av FF 7. Hensynsplan for FF 7 er utarbeidet og godkjent. Reguleringsplanen er endret med tillegg av FF 7.	12.06.2013 130
Rev. C	Samtidig er det utarbeidet planer for utvidelse av badeplassen og annen vegvesen lagringsanlegg. Reguleringsplanen er endret med tillegg av FF 8. Hensynsplan for FF 8 er utarbeidet og godkjent. Reguleringsplanen er endret med tillegg av FF 8.	23.10.2013 130
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:		
STADFESTET AV:		
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		
		SKALESTYKKE 1:1000 (A1) 1:2000 (A3) DATO 04.07.2012 TEIEN NR R1
HALDEN KOMMUNE 19-23, 0601 OSLO TELF: 23304480		

Reguleringsbestemmelser Sildvika, Risør

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 19.10.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.10.13

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.13

Dato for godkjenning:

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket dato 19.10.2012, revidert 23.10.13.

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål

Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Badeområde

§ 3 Hensynssoner

-Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø

Gjelder gårdstun med gamle bygninger og hage. Bygninger og hage kan utvides og utvikles i harmoni med bevaringsverdig miljø. Endringer på bebyggelse/anlegg og kulturmiljø skal forelegges Aust-Agder Fylkeskommunes kulturminnevernseksjon til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

-Sone med angitt særlige hensyn frisikt

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Bebyggelse og anlegg

§4 Fritidsbebyggelse

Felles:

Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Terrengforskjeller kan tas opp ved trapping av hyttekropp. Det skal som hovedregel benyttes saltak, men andre takformer kan unntaksvis godkjennes av kommunen. Møneretning og kotehøyde gulv skal godkjennes av Risør kommune. Det kan tillates oppført bod inntil 8 m², og anneks inntil 15 m². Disse inngår i T-BRA. Gjeldende utgave av NS 3940 skal gjelde for arealberegning. Hyttene skal oppføres med jordfargede fasader og dempede takflater som fremstår diskret i landskapet. Hvite, lyse farger tillates ikke. Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 1:

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 2 – FF 4

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse –frittliggende FF 5

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over ferdig planert terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 6

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 7

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 150 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 8

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 150 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Ved oppfylling kan området planeres til max kote 48,5. To p-plasser på egen grunn kan fylles opp til korresponderende vei høyde. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

§ 5 Lager

Største tillatte T-BRA må ikke overstige 800 m². Største tillatte mønehøyde er 10 m, største tillatte gesimshøyde er 7,0 m, begge målt over ferdig planert terreng. Kommunen kan fastsette sokkelhøyde. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6 Kjørveg

Eksisterende vegger kan opparbeides ihht. plankartet og kommunens vegnormaler.

Terrengingrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes for å få et tiltalende uttrykk.

Kryss mellom og avkjørsler til privat veg skal ha sikt lik 4 x 30 m, over 0,5 m høyde. Sikten regnes fra et punkt 4 meter fra vegkant inn i senter av avkjørselen, og 30 meter langs kant av privat veg.

Vegene er private men skal være åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

§7 Annen veggrunn

I områdene for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende. Murer skal utføres i naturstein.

§8 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal benyttes til parkering for hytteeiere og deres gjester i området. Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§9 Landbruk

Landbrukseiendom kan tillates bebygget for drivers behov til bosted, kårbolig og drift av landbruk og eiendom, som utvidelser eller separate nybygg.

Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier. Innenfor hensynssone samsvarer byggegrense med grense for hensynssone.

Nye bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende

byggforskrifter. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Kommunen kan tillate hus i to etasjer dersom huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge. Området kan benyttes til vanlig landbruks- og skogsdrift.

§10 Friluftsmål

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan opparbeides stier. Inntegnet sti til båthavn kan anlegges i inntil 1,2 m bredde, og gruses. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hoggning for utsikt skal skje etter tillatelse og i samråd med grunneier og kommunen. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§11 Småbåtanlegg

Brygger og bølgebryter kan plasseres ihht. plankartet. Mindre justeringer innenfor formåls grensene kan tillates. Det kan monteres flytende utriggere fra bryggene. Småbåthavnen er privat, men atkomst over bryggene til og bading fra bølgebryter i vest er tillatt for alle. Det kan tillates anlagt trapp for lettere adkomst til bading. Bølgebryter og flytebrygger skal ha tilfredsstillende markeringslys.

§12 Badeområde

Det skal legges ut badebøyer for å ivareta trygg bading fra brygga.

§13 Fellesbestemmelser

-Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i bygningsmiljøet i hyttefeltet og slik at den ikke fremstår i silhuett eller eksponert sett fra sjøen.

-Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i tre, mur, betong eller naturstein. Åpent rom mellom pillarer skal forblendes med murstein, treverk eller naturstein.

-Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser anleggenes/bygningenes plassering med høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne. Situasjonsplanen skal påføres høydekoter for ferdig terreng på hver enkelt tomt. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadeoppriss av alle fasader. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, innmåling av eksisterende vegetasjon mv.

-Nye bygninger skal radonsikres ihht gjeldende forskrifter.

-Transformatorstasjon kan i samråd med energiverket plasseres på hensiktsmessig sted i planområdet. Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé.

-Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke gjerdes inne. Sikringsgjerde kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. Form, farge og materialbruk bestemmes av kommunen.

-Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.

-Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for industri og lager.

-Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner. Pålegget gjelder også dersom kulturhistorisk materiale under vann påtreffes, eller ved mistanke om at slikt har skjedd eller kan skje.

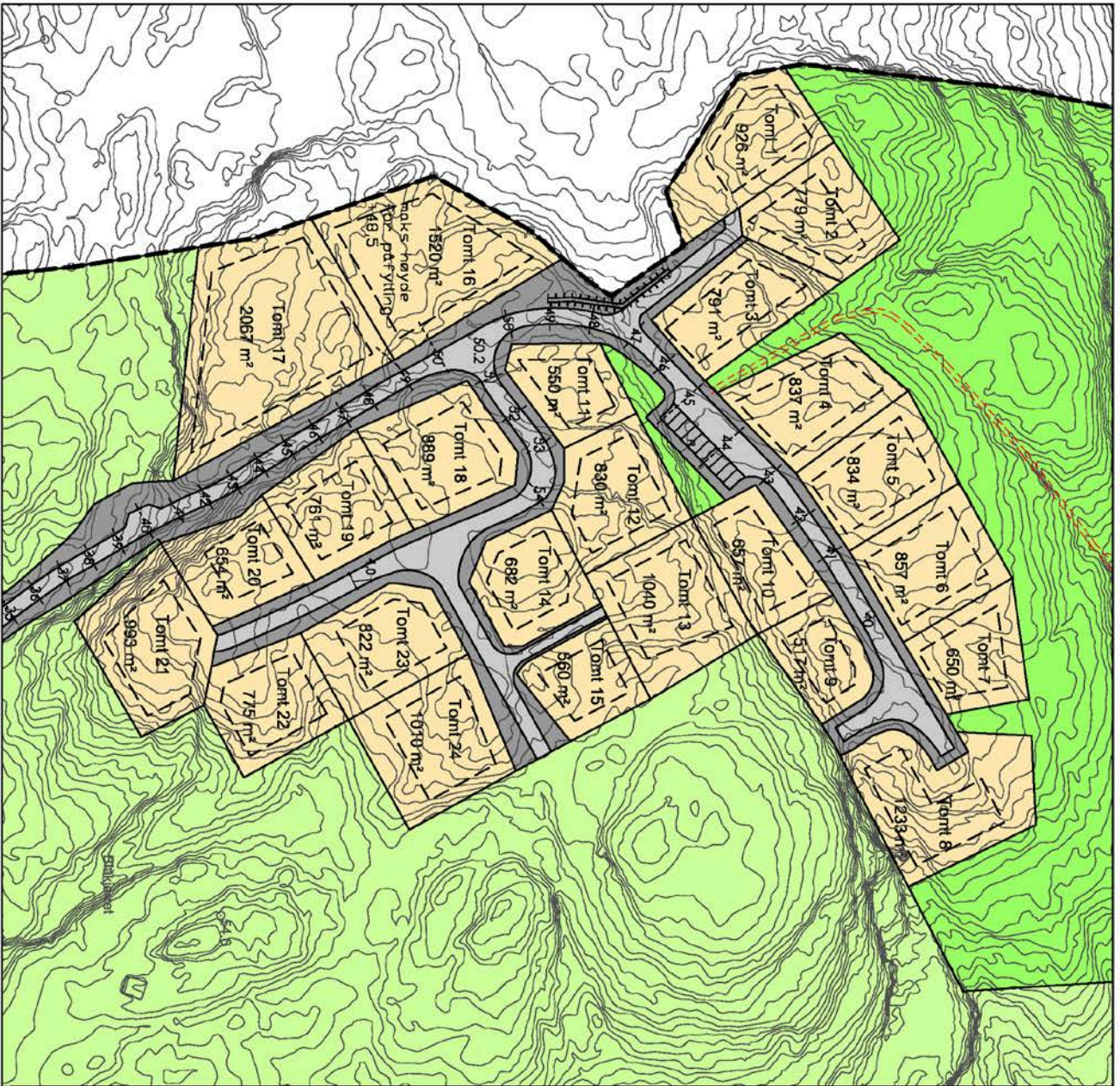
-Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.


§ 14 Rekkefølgebestemmelser

-Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge VA-plan for felles VA-anlegg godkjent av Enhet for eiendom og tekniske tjenester.

-Før utbygging skal det ihht. krav gitt i håndbok 017 til Statens vegvesen, utarbeides detaljtegninger for krysset med Fv1, som skal sendes Statens vegvesen for godkjenning. Nødvendig siktsprengning i innerkurve på Fv1 skal fremgå av detaljplanene, og utføres samtidig med omlegging av avkjørsel. Utbygging kan ikke igangsettes før avkjørsel fra privat veg til Fv 1 er opparbeidet ihht. reguleringsplanen og godkjente vegplaner.

-Renovasjonsløsning skal være klar til bruk og godkjent av RTA før det gis brukstillatelse for første hytte.



Prosjekt	10	Kontor	1409	Plan	05.01.2014	Skala	1:10000 A3
Utsendingsnummer	10	1409					
 ØSTENGEN & BERGQ AS Landbruksplanlegging							
Prosjekt: SIL DVJKA, Gnr. 4, Bnr 30, 32 Tittel: TOMTEPLAN Tegningsnummer: L2							



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Valåsen 5-8
4957 RISØRRisørMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Oppdragsnummer: 1007230100

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre