



Vedlegg til salgsoppgave for Solsiden 12 - Risør, inneholder:

1. Romplan og arealoversikt
2. Tinglyst avtale om adkomst
3. Grunnkart
4. Ledningskart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Budskjema

Meglerhuset Arendal AS

Tlf. 37 00 26 30

Eiendomsmeglere MNEF, Vestregt. 3, 4803 Arendal

Terje Hofvind
Mobil: 950 68 252



Guro R. Hofvind
Mobil: 922 81 738



Jan Terje Øygarden
Mobil: 952 39 559



Phong Thanh Tran
Mobil: 942 77 766



www.estate.no

Romplan:

Rom	Etg	Gulv	Vegger	Himling	Anmerkninger
Vindfang/ resepsjon	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	
Kontor	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Modulkjøkken, varmepumpe
Entré	1	Belegg	Malt panel	Malte plater	Inngang fra vestsiden, trapp til 2. etasje, wc-rom under trapp
Arkivrom	1	Belegg	Malt strie	Malte plater	
Garderoberom	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Sikringsskap
Vaskerom	1	Belegg	Malte plater	Malte plater	Håndvask, opplegg til vaskemaskin
Wc-rom	1	Belegg	Malte plater	Malte plater	Varmtvannsbereder
Gang	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Spiraltrapp til 2. etasje
Konferanserom	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Kjøkken, utgang/rømningsvei mot øst, varmepumpe, feieluke, glassvegg mot gang
Kontor	1	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Glassvegg mot gang
Kontor	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Doble dører mellom kontorene, spiraltrapp til 1. etasje
Kontor	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	
Gang	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Stedsbygd skap
Bad	2	Fliser	Malt strie	Malte plater	Wc, håndvask, liten varmtvannsbereder, skap
Kontor	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	
Kontor	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	
Datarom	2	Malt tre	Malt panel	Malt panel	
Gang	2	Imitert skipsgulv	Malt strie	Malte plater	Dobbelt skap, trapp til ½ etasje opp
Trappegang	2	Malt tre	Malt panel	Malt panel	Trappeløp til 1. etasje og loftsetasje
Kontor	2	Belegg	Malt strie	Malte plater	Varmepumpe
Trapperepos	2 ½	Malt tre	Malt panel	Malt panel	Utgang til bakhage
Arkivrom	2 ½	Lakkert furu	Malte plater	Malte plater	Diverse hyller
Gang	L	Malt tre	Malt panel	Malt panel	Trapp til 2. etasje
Disp. rom	L	Belegg	Tapet	Malte plater	Plastkum
Uinnredet loft	L	Åpent, uisolert rom, synlig tømmer, god takhøyde			
Gang	L	Diverse boder og skråkott, utgang til veranda mot bakhagen			
Boder	L	3 boder med utvendig inngang			

1. Etg.	148 m2 BTA	138m2 BRA	103 m2. Primær areal	35 m2 Sekundær areal
2. Etg.	177 m2 BTA	165 m2 BRA	143 m2 Primær areal	22 m2 Sekundær areal
3. Etg.	104 m2 BTA	98 m2 BRA	0 m2 P-areal	98 m2 Sekundær areal
Totalt	429 m2 BTA	401 m2 BRA	246 m2 P-areal	155 m2 S-areal

A V T A L E.

Mellom nåværende og fremtidige eiere av gnr.16 bnr.771, gnr.16 bnr. 772 og gnr.16 bnr.1192 er inngått følgende avtale vedrørende adkomst til respektive eiendommers hager og innganger på bak-siden av husene.

1. Eier av gnr.16 bnr.771 gis rett til å benytte eksisterende trapp/gangvei over gnr.16 bnr.772 og gnr.16 bnr.1192.
 - a) Hvis gårds plass mellom bnr. 772 og bnr.1192 blir avdelt med gjerde, skal rettigheten til bnr.771 gå over bnr.1192 fra gatenivå og frem til trappen.
2. Eier av gnr.16 bnr.772 gis rett til å benytte eksisterende trapper/gangveier til sine innganger og hager beliggende i to plan over gnr.16 bnr.1192.
3. Eier av gnr.16 bnr.1192 gis rett til å benytte eksisterende trapp på gnr.16 bnr.772.

Overnevnte avtale kan tinglyses på eiendommene.

Risør, den... 19.06.84.

For Risør kommune, eier av gnr.16 bnr.771

Tormod Tallaksen
ordfører

Risør, den.....

Eier av gnr.16 bnr.772

Tormod Tallaksen

080149 44703
Fødselsnr. (11 siffer

Til vitterlighet:

Solberg Gåseveien 3, Risør
Navn Adresse

170144 48187
Fødselsnr. (11 siffer

Thorvald A. Garthe, 4950 Risør
Navn Adresse

140150 35529
fødselsnr. (11 siffer

...18/6:84.....

S, eier av gnr.16 bnr.1192.

Ar Mykland

var Mykland

230942 2719

fødselsnr. (11 siffer)

lighet:

Helene, Hebanen 4F

Adresse

06075224943

fødselsnr. (11 siffer)

Oluf Kampenhamm?

Adresse

14105138715

fødselsnr. (11 siffer)

SITUASJONSKART

G.nr 16

B.nr 1192

F.nr

Målestokk: 1:500

RISØR

KOMMUNE

Adresse:

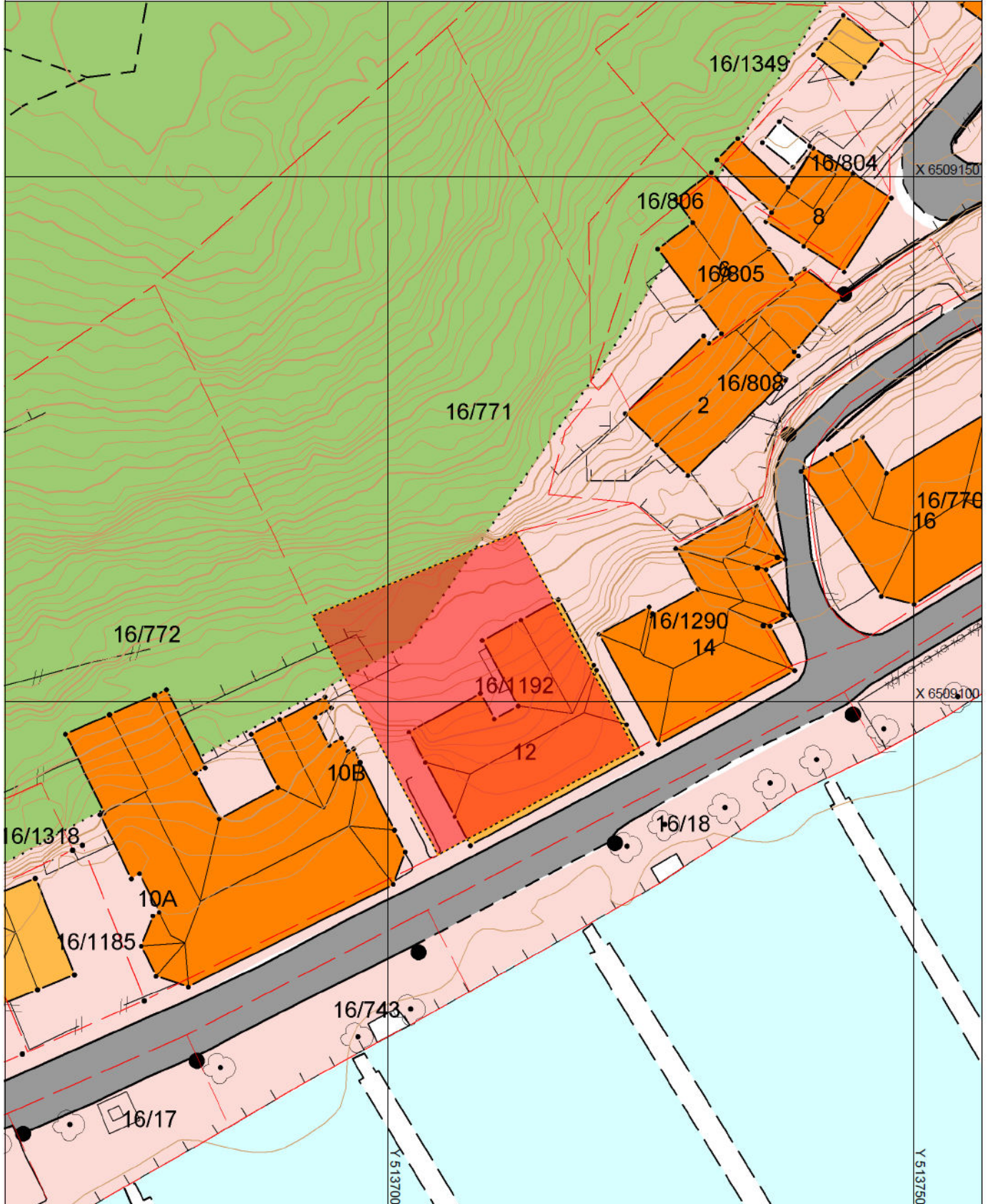
Sign.: sro Dato: 10.08.2009

Enhet for

Grensene er ikke rettsgyldige Areal/mrk.:

Byggesak

Hent kartet selv: www.risor.kommune.no (klikk på kart på hovedsiden)



16/771

2

16/1290

14

16/1192

12

10B

7169

16828

7156

PS 90

Solsiden

160

200

823

16/74824

825



Risør kommune

Postadresse: Pb 158
Postnr./-sted: 4952 Risør
Telefon: 37149600
Telefaks: 37149603
Email: teknisk@risor.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.risor.kommune.no>

10.08.2009

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	16	Bnr.:	1192	Fnr.:		Smr.:	
Adresse:							

1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest/boenheter

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anntall godkjente boenheter på eiendommen	0 stk.	
Merknader / antatt byggeår : ukjent		

1350 Gjeldende arealplan m/bestemmelser

Kommuneplan for Risør – plan periode 2006 – 2018, vedtatt 20.06.2006

Eiendommen ligger i: Regulert: Uregulert område:

Plan	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Sentrumsplanen	Forretning/bolig	1991
Bebyggelsesplan			

Dersom uregulert: Eiendommen ligger i område som i kommune delplan er planlagt til:
Merknader:



Risør kommune

Postadresse: Pb 158
Postnr./-sted: 4952 Risør
Telefon: 37149600
Telefaks: 37149603
Email: teknisk@risor.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.risor.kommune.no>

10.08.2009

MEGLEROPPLYSNINGER

1400 Innsendte arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid i området: Nei Ja

Merknader:

Opplysningene omfatter planer som kun vedrører selve eiendommen. Forhold vedrørende planer utenfor eiendommen kan bli tatt med dersom teknisk etat finner at det er av betydelig interesse. Kommunen er ikke ansvarlig for å ha unnlatt å gi slike opplysninger.

Vedlegg leveres pr. post:	
Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
Andre	<input type="checkbox"/>
I tilfelle hvilke?	

Reguleringsbestemmelser for Risør sentrumsområde

1. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISØR SENTRUM

Målsettingen med reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.
3. Å hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.
4. Å legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
5. Å opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
6. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
7. Å bedre de generelle trafikkforholdene i sentrum.

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL.

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§ 2 BEBYGGELSEN

2.0 Byggelinje

Byggelinjer er vist detaljert på plankart og følger som hovedregler eksisterende vegglinje mot ferdselsårer.

2.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk.

Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

I plan og byggesaker kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for hele eller deler av planområdet. Det skal utarbeides situasjonsplan for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling.

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljer og liknende, og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

2.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares.

Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og igangsetting.

Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, utnyttelsesgrad og brannsikring setter.

Veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning. Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

2.3 Ombygging, tilbygg og påbygg

Ombygging kan skje under hensyntagen til bygningens eget særpreg.

Løsninger som må velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

Det skal fortrinnsvis velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende kan gjenopprettes.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

Eventuell utvidelse/utvikling av en eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgårdsmiljøet.

Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende løsninger tillates ikke.

2.4 Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon.

Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verneverdi. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

Nybygg til erstatning for verneverdig bygning som er gått tapt, kan forlanges oppført som kopi av det opprinnelige eksteriør.

Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Garasje bør ikke overstige 20 m² i grunnflate.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer kan tillates dersom det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

2.5 Bruk/bruksendring

Bebyggelsens bruk fremgår av plankartet.

Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Risørs opprinnelige særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig.

Hvor bygningsrådet finner det forsvarlig, basert på en helhetsvurdering, kan det tillates annen bruk i byggeområdene enn angitt på plankart.

Bygningsrådet kan nekte etablering/bruk som er skjemmende, til ulempe, eller i strid med interesse i de enkelte bygningsmiljøer.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Anlegg for trafikkområder skal godkjennes av bygningsrådet.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Ny beplantning og komplettering av eksisterende bør være i samsvar med tradisjon eller beplantning, eller som gjenoppretting av sådan. Tiltak som felling og beskjæring, som vedrører ovennevnte, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 FRIOMRÅDER

Innenfor friområder tillates mindre anlegg og bygninger oppført bare når de skal tjene bruken av området og de øvrige tilfredsstiller bestemmelsens krav.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (TEKNISKE ANLEGG)

Endring av eksisterende og nye tekniske anlegg for offentlig og privat bruk på og ved bygningsmiljøet, skal godkjennes av bygningsrådet

§ 6 SAKSBEHANDLING

Bygningsrådet kan, i forbindelse med plan- og byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer i sammenheng før prosjekter tas opp til behandling.

Likeledes skal bygningsrådet innhente uttalelse fra, og samarbeide med, antikvarisk myndighet når det oppstår tvil eller det er nødvendig med faglig veiledning i forhold til reguleringsplanen.

Saker av prinsipiell karakter skal forelegges antikvarisk myndighet og kulturstyret.

§ 7 UTFYLLENDE RETNINGSLINJER

Til støtte for vurdering av de enkelte bygge- og plansaker kan bygningsrådet utarbeide utfyllende retningslinjer i samarbeid med antikvarisk myndighet.

§ 8 DISPENSASJONER

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra antikvarisk myndighet er innhentet.

Søknad om dispensasjon eller planendring skal forhåndsdrøftes med bygningsråd og antikvarisk myndighet.

Søknad om dispensasjon fra disse bestemmelsene skal være begrunnet.

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 07.05.91.

2. UTFYLLENDE RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSEN.

1. Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med bebyggelsens særpreg eller det nærmeste bygningsmiljøet.
2. Ved bruksendring er det av betydning at fasadeuttrykket mest mulig beholdes.
3. Tomtens fasadelengde er ofte liten og dette gir et gatebilde med tilsvarende oppdeling som er karakteristisk. Denne karakteren må søkes bevart.
4. Tilsvarende er det ofte smale mellomrom eller portrom mot naboeiendommer. Dette avspeiles også i gatebildet og bør bevares som karakter.
5. Saltak og halv-valm er fremherskende og må prioriteres brukt. Takvinkelen må være tradisjonell, vanligvis mellom 37 og 42 grader.
6. Flate tak bør ikke tillates.
7. Pulttak forekommer mest i gårdsinteriorer på underordnede bygninger og bør forbeholdes slike deler av eienommen. Løsningen bør imidlertid kunne aksepteres ved mindre tilbygg, vindfang o.l.
8. Mot offentlige plasser, gater og flater som ellers er eksponert for allmenheten er bygningene malt hvite. Dette bør ikke fravikes.
9. Overgang mellom tak og vegg er ofte utformet med markerte og rikt utskårne eller profilerte bånd, lister og konsoller. Dette bør tillegges vekt både i forhold til bevaring, ombygging og nybygging.
10. Det finnes flere typer ytterkledning - både stående og liggende, fordelt på områder som domineres av utbyggingstidspunkt, type bygning og tekniske og økonomiske ressurser da bygningene ble oppført.

Dette preger gatebilder og helheten for de forskjellige områdene og bygningsrådet bør påse at slike inntrykk ikke går tapt.
11. Ved loftsutbygging skal takvinduer på eksponert takflate i størst mulig grad begrenses.
12. Ved innsetting av overlys er taktekkingsmaterialet av særlig betydning. Det er viktig at glassflatene og takvinduets karmen ikke står i for stor kontrast til det øvrige taket.
13. Skal en sette vinduer i et tegltak, bør åpningene være så små som mulig, og etter modell av tradisjonelle loftsluker. (Husk at en vindusåpning i taket gir betydelig mer lysinnslipp enn en tilsvarende åpning i vegg.)
14. Takvinduer må trekkes godt inn på taket slik at avslutning mellom taksten og gesims ikke blir brutt.

15. Overlyskupler bør ikke tillates.
16. I utgangspunktet bør en søke å beholde og komplettere eksisterende takbelegg - moderne materialer (sementstein eller blikkplater) som på lang avstand skal se ut som teglpanner bør ikke brukes.
17. Dersom det finnes tilsvarende bygningstype som har utnyttet loftsetasjen opprinnelig, vil det være naturlig å ta utgangspunkt i disse løsningene.
18. Bemerk at metallsprosser på overlys er med på å integrere glasset i takflaten.
19. Takterrasser er, i motsetning til arker og overlys, et fremmedelement i forhold til eldre bygninger. Større utsparinger til terrasse tillates derfor generelt ikke i tilfeller hvor de er synlig fra gate eller offentlige områder. Møne og gesimspartiet bør stå urørt. Utsparinger bør trekkes bort fra gavlveggen og bygningens hjørner.
20. Arkens størrelse, form og proporsjoner må tilpasses bygningens arkitektur. Ta gjerne formelementer fra vindusomramming eller annen av fasadens ornamentikk til bruk i utforming av arkene. Arker bør ikke plasseres på takflater som er sterkt eksponert fra gate, offentlig plass eller sjøen.
21. Dersom arken bygges opp fra gesimsen, bør den i materialvalg utformes som en del av veggen. Dersom arken derimot bygges et stykke fra gesimsen, bør den i materialer være en del av taket.
22. Blir arken for stor vil den oppfattes som et nytt tak og forandre bygningens hovedform, noe en generelt bør søke å unngå.
23. Avstanden mellom arken og gesimsen avgjør i hvor stor grad arken oppfattes som en del av veggen eller som en del av taket. Som regel står en friere i plassering og utforming av arker jo lengre avstand de har til gesimsen.
24. På bygningens hjørner, særlig på gatehjørner, blir nye arkitekturelementer særlig synlige og frarådes i alminnelighet.

Bygningens hjørne er det vanskeligste punktet å forandre, flaten er så liten at selv små inngrep kan ødelegge.

25. Heving av tak.
26. Dette er den mest omfattende og vanskeligste måten å bygge ut en loftsetasje på.

Ved alle disse løsningene må forholdet til omkringliggende bebyggelse være avgjørende. Vanligvis er heving av taket bare en akseptabel løsning om huset er vesentlig lavere enn de omkringliggende.

Husets egne proposisjoner bør imidlertid søkes opprettholdt.

27. Bygningens høyde bør begrenses til to etasjer, eventuelt med tradisjonelt utformet sokkeletasje.

28. Innenfor Risørs karakter-ramme bør denne høyden ikke overstige 7,0 meter til overkant gesims.
29. Der bygningsmiljøets karakter tilsier det, bør høyden settes lavere slik at den fremherskende karakter ikke endres.
30. Bygningsrådet kan, i samarbeid med antikvarisk myndighet, øke utnyttelsesgraden dersom det ikke forringer omkringliggende bygningsmiljø og antikvariske verdier.
31. Det bør prioriteres reparasjon av autentisk materiale fremfor utskifting.
32. Når utskifting er nødvendig, skal den fortrinnsvis skje som kopiering med samme materialbruk, dimensjonering, detaljering, profilering og overflatebehandling som de utskiftede deler.

RETNINGSLINJER FOR BRUK/BRUKSENDRING

33. Anleggene bør fortrinnsvis brukes til opprinnelig formål eller virksomhet knyttet til næring i Risør.
34. Bygningsrådet kan tillate kombinasjonsbruk med andre formål når dette ikke er i konflikt med nabolagets interesser, strøkets karakter og intensjonene i reguleringsplanen og bestemmelsene.
35. Det er et mål at mangfoldet i den opprinnelige bystrukturen opprettholdes, gjenopprettes og utvikles.
36. Bruken kan endres ved å gi økonomisk grunnlag til å drive vern og vedlikehold, dersom det ikke er til skade for, eller i konflikt med planens intensjoner.
37. Likeså kan bruksendring avslås for å unngå bruk som er uforenlig med vernet av den bygningen eller det miljøet det gjelder.

RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

38. Berørte parter, offentlig og private, oppfordres til å ta opp med bygningsrådet problemstillinger, prinsipielle og detaljer, som har betydning for utvikling og forståelse av reguleringsbestemmelsene til rullerende behandling. Slik behandling bør fortrinnsvis skje minst hvert fjerde år.
39. Bygningsrådet og antikvarisk myndighet oppretter selv, ut fra erfaring og praksis, saksbehandlingsrutiner som sikrer faglige vurderinger og nødvendig fremdrift for saksbehandlingen.
40. Det anbefales at byggherrer selv tar kontakt med antikvarisk myndighet på et tidlig stadium i prosjekteringen, og at eventuelle uttalelser vedlegges byggesøknaden.
41. Det er generelt ikke tillatt å rive anlegg i planområdet.

42. Før eventuelle søknad om riving eller flytting av bygning/anlegg fremmes for bygningsrådet skal det foreligge skriftlig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

RETNINGSLINJER FOR TEKNISKE ANLEGG

43. Med tekniske anlegg forstås installasjoner og tiltak for veg-, vann-, kloakk, elektrisitet, tele- og parkvesen samt skilt, reklame o.l. tiltak rettet mot publikum.

04.12.90. SJ

Retningslinjene er sist revidert 23.10.91.

Bestemmelsene er rettet opp i henhold til bystyrets vedtak i møte den 22. oktober 1991 - sak 61/91.

Budskjema

Oppdragsnr.: Bud på eiendommen: Navn: F. pnr.: Navn: F. pnr.: Adresse: Tlf. arb.: Tlf. priv.: Tlf. mob.:

gir herved bindende bud stort

Kr.: Kroner:

på ovennevnte eiendom, + vanlige handelsomkostninger (tinglysningsgebyr, dokumentavg. m.m. i henhold til prospekt)

Finansieringsplan:

Kontant ved kjøpekontraktens underskrift betales: Kr. Finansieringsplan: (Bank/Saksbehandler) Kr. Kr. Kr.

Jeg/vi er klar over, at dette budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist nedenfor, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale. Videre er jeg/vi inneforstått med, at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud – uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgavens innhold eventuell takst/boligsalgsrapport og selgers egenerklæring vedr. eierskifteforsikring.

Overtagelse:

Ønsket overtagelsesdato for eiendommen: Budet er bindende frem til:

dag den

/

200

klokken Eventuelle forbehold:

Kjøpetilbudet forhøyes herved på for øvrig uendrede vilkår

Sted:	Dato:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byderens underskrift:	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byderens underskrift:	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Kjøpesum:	Står ved makt til:	Dato:	Signatur:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Trygghet når du handler eiendom



Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 8-6.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Megler skal ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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.
4. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. **Budets innhold:** I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgivers navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** 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 fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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.

Oppdatert 05.01.07

Trygghet når du handler eiendom

