

# PROAKTIV

BYA 30 % - ingen byggeklausul

Sjelden mulighet!  
2 store solrike tomter i  
hjertet av Gullhaug.

GURANNVEIEN 11



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gurannveien 11, 3089  
HOLMESTRAND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 53, bnr. 206, i Holmestrand  
kommune

**Prisantydning:** 1.800.000,-

**Omkostninger:** 46.350,-

**Totalpris:** 1.846.350,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1950

**Garasje/Parkering:** Det er rikelig med  
plass til parkering på tomten og etablere  
parkeringsplasser.

**Tomt: Totalt** 2825 m<sup>2</sup>  
Hhv. 1110 kvm. eneboligtomt og  
1716 kvm. tomannsboligtomt.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

24

Kjerneinformasjon

28

Vedlegg

42

Budskjema

"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."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Stein Erik Lie**



**Stein Erik Lie**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 87 32 87  
**E-post:** lie@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand  
**Telefon:** 977 44 247  
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

## TOMT MED MYE POTENSIALE

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre. En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Selveier tomt på totalt 2825 kvm, Tiltent enebolig og tomannsbolig i hjertet av Gullhaug - BYA 30%. Sentralt og likevel tilbaketrukket i familievennlig område.

Velkommen til Guranneveien 11  
Her har man en ypperlig mulighet til å bygge drømmehjemmet.

På grunn av sin store størrelse og attraktive beliggenhet har eiendommen et meget stort potensiale.  
Det er gitt rammetillatelse på enebolig og tomannsbolig og godkjent deling av tomten og det er foretatt oppmålingsforretning.

På eiendommen står det idag oppført to eldre bygninger. Disse er det gitt rivningstillatelse på.

Tomten passer utmerket for bygging av en enebolig og en tomannsbolig.

TOMT 1: 1110m2  
Prisantydning 1.800.000,-

TOMT 2: 1716m2  
Prisantydning 2.600.000,-

Utnyttelse, maks: 30 % BYA inkl. parkering.

*Stein Erik Lie*  
Eiendomsmegler MNEF  
**Stein Erik Lie**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**  
**E-post:**  
drammen.lier@proaktiv.no

### Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



# HOLMESTRAND

*Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand*

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til Gurannveien 11 - Her har man en ypperlig mulighet til å bygge drømmehjemmet. På grunn av sin store størrelse og attraktive beliggenhet har eiendommen et meget stort potensiale. det er gitt rammetillatelse på enebolig og tomannsbolig og det er foretatt oppmålingsforretning. På eiendommen står det idag oppført to eldre bygninger, som må anses for å være rivningsklare. Det er gitt rivingstillatelse på bygg som står på tomt.

Tomten passer utmerket for bygging av en enebolig og en tomannsbolig.

TOMT 1: 1110m2 Prisantydning 1.800.000,-  
 Utnyttelse, maks: 30 % BYA inkl. parkering  
 Parkering: 2 plasser a 18m2 pr. boenhet over 90m2 BRA.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Gullhaug Linje 42, 46, 47	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	6 min 🚶 4.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	36 min 🚶
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 26 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Extra Gullhaug Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.8 km

## VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Holmestrand	4 min 🚶

## SPORT

⚽ Gullhaug Idrettspark Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏫 Botne skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏃 Sporty24 Holmestrand Express	21 min 🚶
🏃 Sporty24 Holmestrand	8 min 🚶



TOMT 2: 1716m2 Prisantydning 2.600.000,-  
 Utnyttelse, maks: 30 % BYA inkl. parkering  
 Parkering: 2 plasser a 18m2 pr. boenhet over 90m2 BRA

Tomten har en super beliggenhet i hjertet av Gullhaug med gode solforhold og bilfri gangavstand til barneskole, barnehage, fotballbane og marka. Kun 5. minutter til påkjøring E-18.

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

Holmestrand sentrum er idyllisk om sommeren med badestrand og båthavn. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra tomten finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka og i Bergskogen som ligger kun 2 minutters gange fra eiendommen.

Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 10 minutter å kjøre til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og



Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:  
Botne Skole 1-7 klasse.  
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.  
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.  
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:  
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.  
Gullhaug barnehage 1-5 år.  
Gaupås barnehage 1-5 år.  
Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.

**Bebyggelse**  
Tomten ligger i et område med eneboliger og rekkehus.

## SKOLER

Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	6 min 4 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	6 min 3.7 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 18.6 km

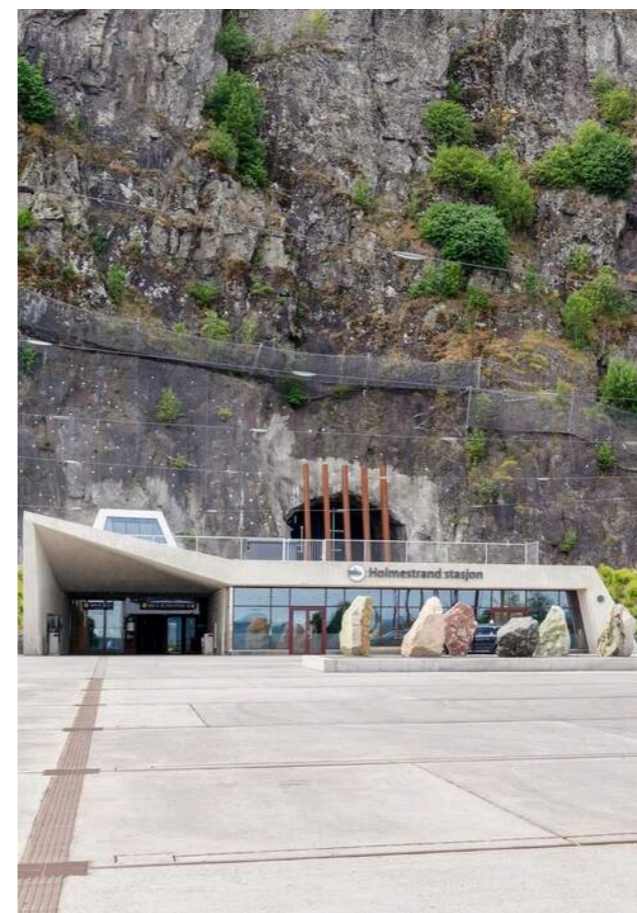
## BARNEHAGER

Preg barnehager Fredly (1-5 år) 28 barn	3 min 0.3 km
Gullhaug barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Botne (2-5 år) 19 barn	16 min 1.3 km

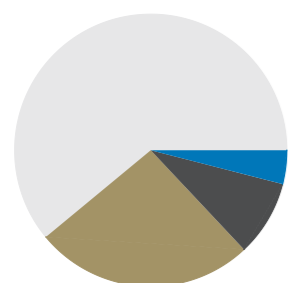


## Adkomst

Egen adkomst til ny- og gjenværende eiendom. For nytt gbnr må det opparbeides ny avkjørsel fra eksisterende vei og som ligger på ny eiendoms tomt. Tiltaket medfører at øvrige naboeiendommer som benytter arealer berørt av dette tiltaket som sin adkomstvei må sikres tinglyste veiretter.



## BOLIGMASSE



61% enebolig  
26% rekkehus  
4% blokk  
9% annet







**TOMT 2:**  
**For tomanns**  
**bolig**  
**ca. 1716m2**

**TOMT 1:**  
**Enebolig**  
**ca. 1110m2**





**TOMT 1:**  
**Enebolig**  
**ca. 1110m<sup>2</sup>**

**TOMT 2:**  
**For tomanns**  
**bolig**  
**ca. 1716m<sup>2</sup>**







# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 2 825 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det er gjort en avtale med nabo om felles hekk:

Denne avtalen gjelder en hekk som er plassert langs grensen mellom eiendommene gnr. 53, bnr. 206 og gnr. 53, bnr. 141. Hekken går noe inn på inn på begge eiendommer, og denne avtalen regulerer vedlikehold og ansvar for hekken i samsvar med partenes ønsker og norsk lovgivning. Se vedlagt avtale i denne i salgsoppgaven.

### Parkering

Det er rikelig med plass til parkering på tomten og etablere parkeringsplasser.

## ØKONOMI

### Offentlige/kommunale avgifter

Per dags dato påløper det ikke offentlige avgifter, all den tid det ikke er tilknyttet offentlig vann eller avløp.

### Faste løpende kostnader

Det er ingen faste løpende kostnader annet enn eiendomsskatt.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

### Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boliger og gangvei og omfattes av reguleringsplan 3802 3012 "Gullhaug" datert 29.03.1973. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 53 Bnr. 206 i Holmestrand kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Før bolig/boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløp (kloakk), må det søkes om sanitærabonnement. Arbeid opp imot kommunalt vann- og/ eller avløpsanlegg kan ikke påbegynnes før søknad om sanitærabonnement er behandlet og godkjent, samt ev. byggetillatelse gitt.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger for eneboligtomten:

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
46 350,- (Omkostninger totalt)  
1 846 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør

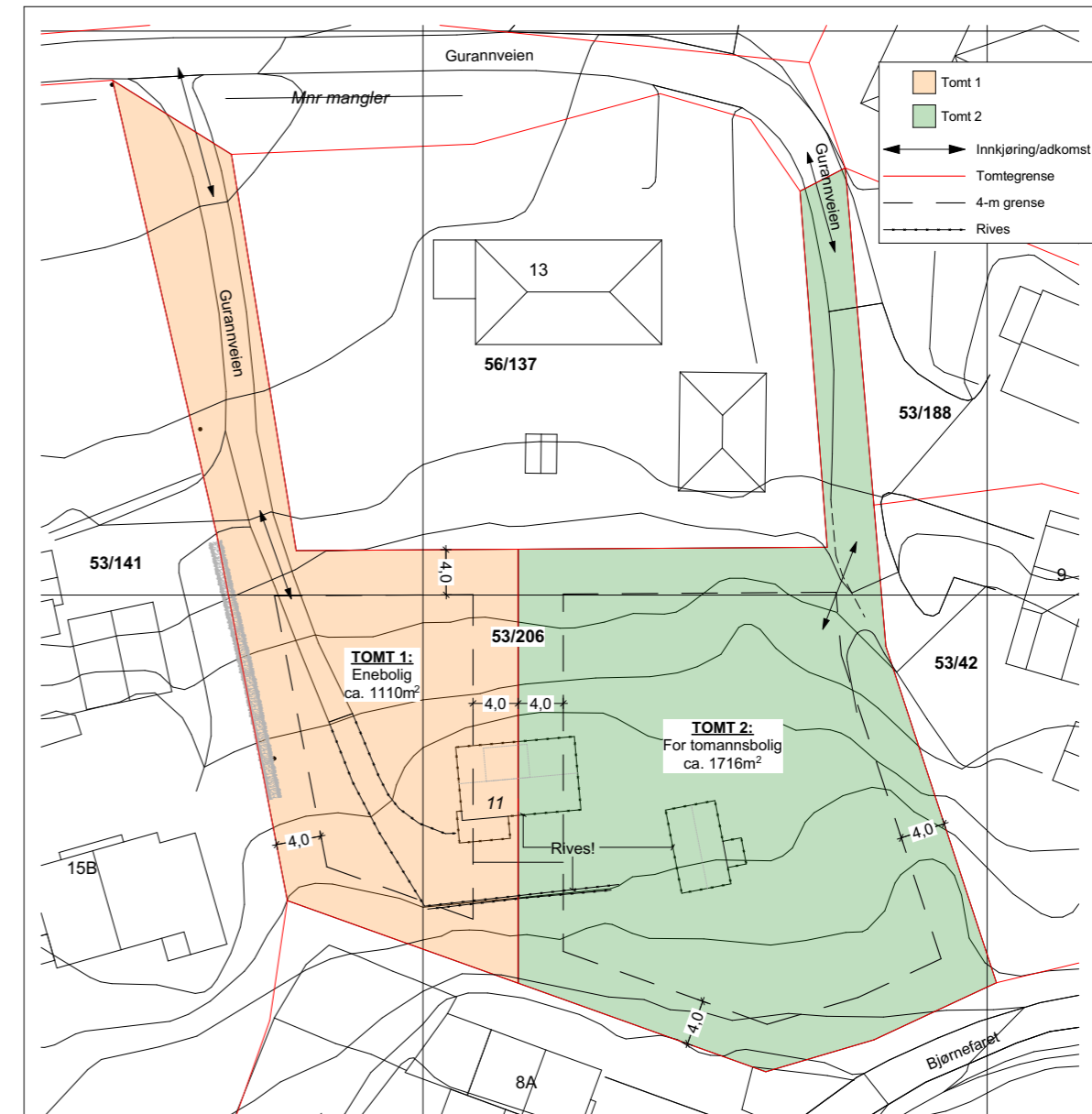
Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

### Lov om hvitvasking

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



# VEDLEGG



1:500 Tomtedelingsplan

**Generelt:**  
 Digitalt kart og 3D-modell fra Norkart, datert 10.06.24, er lagt til grunn for opptegning av situasjonsplan og terrengsnitt.  
 Det tas forbehold om feil i kartverket, og endringer av koter/høyder som ikke er registrert i karter.

**TOMT 1: 1110m<sup>2</sup>**  
 Utnyttelse, maks: 30 % BYA inkl. parkering  
 MUA: 80m<sup>2</sup> pr. boenhet, maks 1:3 bratt,  
 bør ha min. 8m hageside (fasade-grense)  
 Parkering: 2 plasser a 18m<sup>2</sup> pr. boenhet over 90m<sup>2</sup> BRA.

**TOMT 2: 1716m<sup>2</sup>**  
 Utnyttelse, maks: 30 % BYA inkl. parkering  
 MUA: 80m<sup>2</sup> pr. boenhet, maks 1:3 bratt,  
 bør ha min. 8m hageside (fasade-grense)  
 Parkering: 2 plasser a 18m<sup>2</sup> pr. boenhet over 90m<sup>2</sup> BRA.

Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		<b>Tomtedeling og ny bygging</b>	Dato	<b>20.06.24</b>
TEGNINGTITTEL:		<b>AT-02 Tomtedelingsplan</b>	TEGNET	A10
TILTAKSHAVER:		Gurannveien 11 AS Weidemanns gate 9A, 3080 Holmestrand	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		<b>Gurannveien 11, 3089 Holmestrand</b>	GNR/BNR:	<b>53206</b>
 Boblen Arkitektkontor Oslo: 06722781 Adr: Einar Østvedts gt. 17B, 3724 Skien Tlf: 0672525 e-post: ans@boblen.no		Målestokk	Format	<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST
		<b>1:500</b>	<b>A3</b>	<input type="radio"/> SØK.TEGN.
		Tegn.nr.:	<input type="radio"/> ARB.TEGN.	
		<b>A10-2</b>	<input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.	



1:500 Situasjonsplan

**Generelt:**  
 Digitalt kart og 3D-modell fra Norkart, datert 10.06.24, er lagt til grunn for opptegning av situasjonsplan og terrengsnitt.  
 Det tas forbehold om feil i kartverket, og endringer av koter/høyder som ikke er registrert i karter.

**TOMT 1:**  
 BYA bolig m/carport: 117m<sup>2</sup>  
 Parkering på mark: 18m<sup>2</sup>  
 (krav om 2 plasser)

BYA totalt: 125m<sup>2</sup>  
 Tomteareal: 1110m<sup>2</sup>

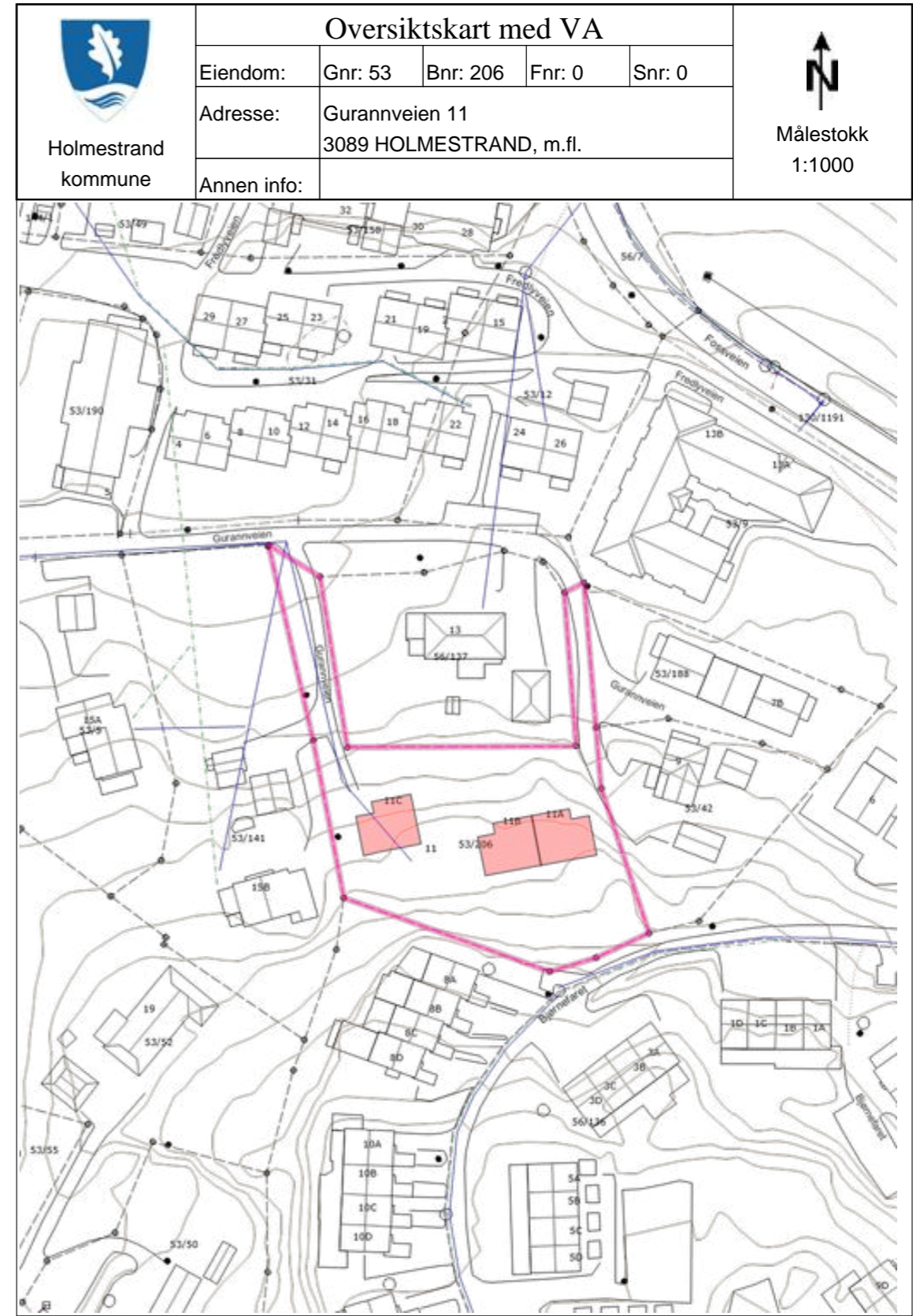
% BYA = 11,3% BYA

**TOMT 2:**  
 BYA bolig m/carport: 228,9m<sup>2</sup>  
 Parkering på mark: 36m<sup>2</sup>  
 (krav om 2 plasser pr.boenhet)

BYA totalt: 264,9m<sup>2</sup>  
 Tomteareal: 1716m<sup>2</sup>

% BYA = 15,4% BYA

Rev.A:	Ant.	Justert parkering, gårdsplass og grøntareal på eneboligtomt	AiH	19.07.24
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:	Tomtedeling og ny bygging		20.06.24	
TEGNETITTEL:	AT-01 Situasjonsplan		A10-1	
TILTAKSHAVER:	Gurannveien 11 AS Weidemanns gate 9A, 3080 Holmestrand		KONTROLLERT TEGNET	
BYGGEPLASS:	Gurannveien 11, 3089 Holmestrand		GNR/BNR: 53/206	
Boblen Arkitektkontor Oslo, 0617278, Myr Adr: Einar Østheids gt. 178, 3724 Skien Tlf: 90672525 e-post: ana@boblen.no		Målestokk	Format	<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK. TEGN. <input type="radio"/> ARB. TEGN. <input checked="" type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.
		1:500	A3	
		Tegn.nr.:	A10-1	



11.03.2025 08:00:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

## Tegnforklaring

	Kum - annen eier		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Forsenkingskurve		Høydekurve



Holmestrand  
kommune

Plan- byggesak og landbruk  
Holmestrand kommune

Tlf: 33 05 95 00  
postmottak@holmestrand.kommune.no  
Org.nr.: NO 917 151 229

Gurannveien 11 AS  
Christian Eyde  
Montebelloveien 8  
3085 Holmestrand

**Utvalg**  
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø

Saksbehandler: *Jørgen Haugen*

Deres ref.: Vår ref.: 24/75037

**Saksnummer**  
948/24

Arkiv: GBNR-53/206,  
TYPE-MS-NyMatrikel, FA-  
L31

20.12.2024

#### Gbnr 53/206 - Gurannveien 11 - tillatelse til ny matrikkelenhet

##### DELEGERT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav m gis tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet fra gbnr 53/206, som omsøkt iht. søkers situasjons- og tomtedelingsplan, begge datert 20.06.2024.

Spillvann knyttes til kommunal spillvannsledning. Overvann vil håndteres lokalt på eiendommene og skal ikke ledes inn i kommunalt ledningsnett. Det forutsettes godkjent søknad om sanitærabonnement før søknad om igangsettingstillatelse.

##### GIJENOMFØRING OG TINGLYSING

For gjennomføring med tinglysning av tiltaket må det ved eventuelle urådigheter innhentes samtykke fra rettighetshavere, samt at diverse nødvendige rettigheter må sikres ved tinglysning. Alle nødvendige dokumenter må foreligge med originale underskrifter. Dette mv. er forklart nedenfor. Det spesifiseres iht. gebyrregulativet § 1-2 at dersom saken ikke kan fullføres pga. mangelfull oversendelse av nødvendig dokumentasjon, vil gebyr for utført oppmålingsforretning faktureres separat, altså uten at tiltaket til da er tinglyst.

##### ANSVAR OG KONTROLL

Tiltaket krever ikke ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 første ledd og 20-4 første ledd bokstav d.

##### SAKSOPPLYSNINGER

###### Plan og bygningslov:

Planstatus: Arealet er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 for Holmestrand kommune, vedtatt 19.06.2024. Videre ligger arealet innenfor hensynssone ras- og skredfare

Søknad om:	Oppretting av ny matrikkelenhet til boligformål
Søknad innkommet:	26.07.2024
Søknaden komplett pr.:	17.12.2024, ved seneste komplementering av søknad
Rekvirent/søker:	Boblen Arkitektkontor v/ Ane Ingeborg Heskestad
Forhåndskonferanse:	Nei
Nabovarsel sendt:	02.07, 26.09 og 05.11.2024
Merknader fra naboer:	Ja, det kommet merknader fra naboeiendommene gbnr 53/141 og gbnr 56/137. Er utdypet nedenfor
Tomtestørrelse:	Ca. 1716 m <sup>2</sup>
Adkomst:	Egen adkomst til ny- og gjenværende eiendom. For nytt gbnr må det opparbeides ny avkjørsel fra eksisterende vei og som ligger på ny eiendoms tomt. Tiltaket medfører at øvrige naboeiendommer som benytter arealer berørt av dette tiltaket som sin adkomstvei må sikres tinglyste veiretter. Er utdypet nedenfor
Vann og avløp:	Nye bygg knyttes til kommunal vann- og avløpsledning. Spillvann og overvann fra eiendommen må separeres. Er utdypet nedenfor

Saken gjelder søknad om oppretting av ny matrikkelenhet fra eiendommen gbnr 53/206 (Gurannveien 11) iht. søkers situasjons- og tomtedelingsplan. Hjemmelshaver til eiendommen er Gurannveien 11 AS. Byggesøknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bygg, og oppføring av enebolig og tomannsbolig på tomtene, er til behandling hos kommunen med saksnummer 24/7937.

#### Nabomerknader, relevant utdrag for fradelingssaken – søkers redegjørelse

##### «Overvannshåndtering:

Takvann og overvann skal håndteres i tråd med kommunens bestemmelser om overvannshåndtering. Det skal føres til terreng, men endelig løsning vil først være ferdig prosjektert til søknad om igangsettelse. Det er utarbeidet en alternativ løsning på gårdsplassen som viser at det er mulig å få til mer grøntareal også på inngangssiden med ønsket plassering på tomt.

##### Tilkobling til VA-ledninger:

Prosjektering av vann- og avløp vil først være ferdig ved søknad om igangsettelse, men tomtene skal tilkobles kommunalt ledningsnett. Avklaring rundt tilkoblingspunkt; om dagens tilkobling opprettholdes eller om det legges ny tilkobling med pumpe til ledningsnettet i Bjørnefaret må avklares i prosjekteringen av utvendig VA og med kommunen.

##### Tomtegrenser:

Digitalt kart fra Norkart datert 10.06.24 er lagt til grunn for opptegning av situasjonsplan og terrenglinjer. Koordinatene til grensepunktene mot Gurannveien 15B er kontrollert mot koordinatene i matrikkelkartet og funnet at det stemmer overens.»

#### VURDERINGER

##### Nabomerknader

Sammen med varsling for delesaken har søker varslet om bygging av ene- og tomannsbolig. Merknadene som gjelder plassering av eneboligen på tomten, samt ift. håndtering av overvann, relaterer seg i det vesentligste til byggesaken og ivaretas i denne. Øvrige merknader innkommet fra naboeiendom gbnr 53/141 relaterer seg til tilkobling til VA og tomtegrenser.

Bygningsmyndigheten viser til søkers vurderinger og anser seg enige i disse. Videre vises til uttalelse nedenfor fra STM Forvaltning og Prosjekt, samt opplysninger om VA og overvann i vedtaket for øvrig. Merknad om tomtegrenser og nøyaktighet på grenser i øst gjeldende for gbnr 53/141 er kontrollert. Eiendommen gbnr 53/141 ble opprettet ved delingsforretning fra gbnr 53/5 den 19. mai 1981. Det ble da oppmålt i landsnettet, den gangen i NGO – akse III. Koordinatene fra målingene i 1981/82 er sjekket, punkt for punkt, langs grense i øst mot gbnr 53/206 og gbnr 53/136, med koordinatene som ligger i

matrikkelen/kartet. Sammenligningen viser at koordinatene er på cm like.

##### Oppretting av ny matrikkelenhet

Arealet som søkes opprettet som en ny matrikkelenhet er ca. 1716 m<sup>2</sup> (for tomannsbolig) på østre del av tomten, iht. søkers situasjons- og tomtedelingsplan. Gbnr 53/206 har et areal på ca. 2826 m<sup>2</sup> og gjenværende eiendoms areal vil med det være ca. 1110 m<sup>2</sup> (for enebolig). Gbnr 53/206 er avsatt til boligbebyggelse i KPA, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 1. Sørvest på eiendommen er et areal på omkring 200 m<sup>2</sup> del av reguleringsplan for Gullhaug, planID 3012, vedtatt 29.03.1973. Hovedsakelig er reguleringsformålet til bolig. Dette arealet med samsvarende arealformål med KPA blir tilliggende gjenværende eiendom og er uten betydning for vurderingene i saken.

Tiltaket faller inn under KPAs planbestemmelse § 1.7.1 om unntak fra krav om reguleringsplan innen byggeområder for boligbebyggelse (fortetting unntatt plankrav), herunder vilkåret i bokstav i) om at tiltaket ikke må medføre oppretting av mer enn 3 nye eiendommer inkl. opprinnelig eiendom. Tomtene overholder videre retningslinjen om minimum tomtestørrelse på 1000 m<sup>2</sup> for tomannsbolig og gjenværende tomt er innenfor min. tomtestørrelse på 600 m<sup>2</sup> for enebolig. KPAs krav til uteoppholdsareal og utnyttingsgrad på ikke mer enn 30% BYA overholdes. Tiltaket tilfredsstillende krav til egnethet for tomter, jf. pbl. § 26-1. Da arealet ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare (faresone H310\_1 kvikkleire aktsomhetsområde) så er det gjennomført en geoteknisk vurdering som konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet på eiendommen. Da det er en samtidig pågående byggesak for ny ene- og tomannsbolig ivaretas øvrige vilkår i § 1.7.1 i byggesaken.

Fradelingen er i tråd med arealformål og det gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom.

##### Kommunalteknisk infrastruktur

Vann- og avløpsavdelingen (STM Forvaltning og Prosjekt) i Holmestrand kommune har uttalt seg vedrørende tilknytning til VA for tiltaket, jf. kravene i pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er kapasitet på kommunalt avløp (spillvann) i området. I området rundt gbnr 53/206 er det god kapasitet for forbruksvann. Det er imidlertid begrensinger på brannvannsutttaket i ledningsnettet i høytrykksonen på Gullhaug (Fossveien/Bjørnefaret). Det er vilkår om at godkjent søknad om sanitærabonnement (tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg) foreligger før søknad om igangsettingstillatelse.

#### KLAGEADGANG

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

#### GEBYR:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2024.

Kapittel	Beskrivelse	Sum
3.17.1.1	Fradeling av tomt	9.400,-

Gebyret vil bli sendt Gurannveien 11 AS, org.nr. 925 348 872, Montebelloveien 8, 3085 Holmestrand.

#### Oppmåling

Oppmålingsforretningen er rekvirert, og saken oversendes oppmålingsmyndigheten for innkalling til oppmålingsforretning innen lovfestet frist på 16 uker fra delingstillatelsen ble gitt.

#### Tinglysing

Rettighet over annen manns grunn (veirett) må før tinglysing av tiltaket sikres for berørte naboeiendommer. Benytt skjemaet «Erklæring om rettighet i fast eiendom» med kartvedlegg over avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Følg eventuelt veiledningen til skjemaet. Likeledes må rettighet ift. stikkledning sikres dersom den krysser annens manns grunn. For at rettighetene kan sikres

ved tinglysing må kommunen ha skjemaer med originale underskrifter. Rettigheter tinglyses samtidig med fradelingen.

Ved eventuelle tinglyste råderettsbegrensende heftelser (urådigheter), må søker innhente samtykke fra rettighetshavere. Dvs. at det er et tinglyst forbud mot visse disposisjoner ved eiendommen som medfører at den som har grunnbokshjemmel ikke kan bestemme fritt over eiendommen. Samtlige nødvendige dokumenter sendes kommunen i originaler.

Uten dette ovennevnte kan ikke tiltaket tinglyses og søker/eier er selv ansvarlig for at dette ordnes.

#### Kostnader

Det påløper gebyr for oppmålingsforretningen med kr 30.800,- samt evt. kr 1.840,- per usikre grensepunkt som må klarlegges i saken og kr 1.030,- i tillegg per nye grensepunkt som opprettes i saken, og tinglysningsgebyr kr 500,- etter satsene for 2024.

#### Kontaktpersoner:

Oppmålingsrelaterte- og spørsmål om matrikkelføring må rettes til:

Kjersti Bråten, tlf. 902 26 701, kjersti.braten@holmestrand.kommune.no

Øvrige henvendelser kan rettes til:

Jørgen Haugen, tlf. 901 77 932, jorgen.haugen@holmestrand.kommune.no

Med hilsen

Kjersti Bråten  
tjenestekoordinator

Jørgen Haugen  
rådgiver

#### Vedlegg:

18.12.2024	Tomtedelingsplan dat. 20.06.2024	735147
18.12.2024	Situasjonsplan dat. 20.06.2024	735148

#### Kopi til:

Alv Smith Johansen	Gurannveien 15b	3089	Holmestrand
Bo Dong			
Lilly Jorunn Ruteig	Gurannveien 13	3089	Holmestrand
Villy Hansen Ruteig	Gurannveien 13	3089	Holmestrand

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## NABOAVTALE FOR FELLES HEKK

### Avtale mellom:

- **Part 1:** Eier av eiendom gnr. 53, bnr. 206 Gurannveien 11 AS v/Tommy Kongsten
- **Part 2:** Eier av eiendom gnr. 53, bnr. 141 Alv Smith Johansen

### Bakgrunn:

Denne avtalen gjelder en hekk som er plassert langs grensen mellom eiendommene gnr. 53, bnr. 206 og gnr. 53, bnr. 141. Hekken går noe inn på begge eiendommer, og denne avtalen regulerer vedlikehold og ansvar for hekken i samsvar med partenes ønsker og norsk lovgivning.

### 1. Hekkens plassering

Hekken er plantet langs grensen mellom eiendommene gnr. 53, bnr. 206 og gnr. 53, bnr. 141, og går noe inn på begge eiendommer. Begge parter erkjenner og aksepterer hekkens plassering.

### 2. Ansvar for vedlikehold

- Hver part forplikter seg til å vedlikeholde sin side av hekken. Dette inkluderer trimming, klipping og andre nødvendige tiltak for å sikre at hekken holder en jevn høyde og bredde.
- Begge parter er enige om at hekken ikke skal overstige en høyde på 2 meter, med mindre begge parter skriftlig blir enige om noe annet.

### 3. Fordeling av kostnader

- Kostnader for større tiltak, som utskifting av planter, behandling av sykdommer på planter eller nyplanting, skal deles likt mellom partene, med mindre annet avtales skriftlig.

### 4. Inngrep eller endringer i hekken

- Ingen av partene kan fjerne eller gjøre vesentlige endringer i hekken uten skriftlig samtykke fra den andre parten.
- Mindre justeringer, som klipping og trimming, kan gjøres uten samtykke, så lenge det ikke påvirker den andre partens eiendom eller hekkens struktur.

1 av 2

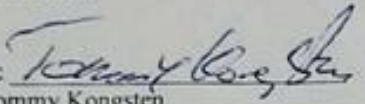
### 5. Varighet og oppsigelse av avtalen

- Denne avtalen gjelder så lenge hekken eksisterer i sin nåværende form og plassering.
- Eventuelle endringer eller oppsigelse av avtalen må gjøres skriftlig og godkjennes av begge parter.
- Grunneier av 53/141 har ansvar og kostnad for å tinglyse avtalen.

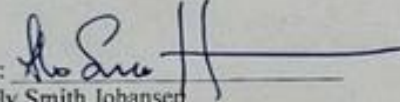
### 6. Signaturer

Vel å signere denne avtalen bekrefter begge parter at de er enige om betingelsene som er beskrevet ovenfor:

#### Part 1:

Signatur:   
 Navn: Tommy Kongsten  
 Dato: 09.01.2025

#### Part 2:

Signatur:   
 Navn: Alv Smith Johansen  
 Dato: 09.01.2025



2 av 2



# 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.

## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



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:

Gurannveien 11, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 53, bnr. 206, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250053  
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



 [proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Stein Erik Lie**  
Eiendomsmegler MNEF  
91 87 32 87  
[lie@proaktiv.no](mailto:lie@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, [drammen.lier@proaktiv.no](mailto:drammen.lier@proaktiv.no)