



Fetsund - Villa Kampheim  
Hagaveien 6



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling.

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. *Aktiv Eiendomsmegling* tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritids-eiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne. Vi megler frem dine verdier.



### Boligen

- Herskapeilig og særpreget sveitservilla
- Meget innholdsrikt og med uthus på 60 kvm samt carport
- Stor tomt med antatt fradelingsmulighet

### Beliggenhet

- Landlig, usjenert og solrikt beliggende
- Stor tomt med fantastisk utsikt utover Glomma. Nærhet til Varsjøen og flotte friområder
- Kort vei til Fetsund sentrum med de fleste fasiliteter tilgjengelig. Kun ca 25 min. med bil til Oslo

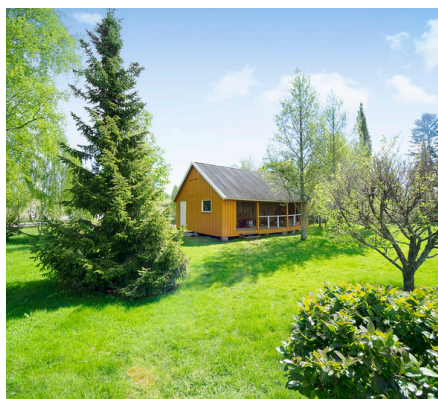


### Innholdsfortegnelse

- Oversiktskart
- Plantegninger
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
- Boligsalgsrapport
- Budskjema

## VILLA KAMPHEIM

### NØKKELINFORMASJON



Prisantydning:.....	Kr 6 750 000,- + omk.
Omkostninger:.....	2,5% + kr. 3.781,-
Verditakst:.....	Kr 7 100 000,-
Lånetakst:.....	Kr 6 000 000,-
Oppdragsansvarlig:.....	Petter Andre Aure
Tlf.:.....	63 80 59 90
Mob.:.....	45 00 70 97
Faks:.....	63 80 59 99
E-post:.....	petter.aure@aktiveiendom.no

Eiendom:.....	Hagaveien 6, 1900 FETSUND Gnr. 31, bnr. 79 i FET kommune
Eier:.....	Per Arne Botten Hjelm og Beate Christine Rognerud Hjelm
Boligtype:.....	Enebolig
Byggeår:.....	Ca1870
Bta/Bra/P-rom:.....	652 m <sup>2</sup> , 560 m <sup>2</sup> , 320 m <sup>2</sup>

Arealangivelser er hentet fra vedlagte Boligsalgsrapport avholdt av Jens Birkely  
Arealberegningene er utført iht. NS 3940.





**i** Romslig stue i 1. etg. Peis og utgang til terrasse / hage.





**i** Spisesal i 2. etg. Rommet har utgang til balkong med svært gode sol og utsiktsforhold. Flott vedovn. Fine ornamenter/rosett i himling.

## Beliggenhet

Boligen er beliggende i område med spredt bebyggelse på Roven i Fet kommune. Området ligger på østsiden av RV 172, mellom Fetsund og Sørumsand. Det er buss-stopp på RV 172 og jernbaneholdeplass på Svingen. I Fetsund sentrum finnes post, bank, apotek, legesenter, forretninger, togstasjon og andre servicetilbud.

Barneskole på Riddersand og ungdomsskole på Østersund. Gode rekreasjonsmuligheter langs Glomma og lensene med muligheter for fiske og båtliv. Kort vei til tur-/skiterreng og badevann på Varsjøen. Ca 12 km til Lillestrøm, ca 32 km til Oslo sentrum og ca 45 km til Gardermoen.

## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

## Adkomst

Fra Lillestrøm/Oslo følger man R 22 mot Fetsund. Etter Fetsundbroen tar man til venstre mot Sørumsand. Eiendommen har adkomst via off. vei - Hagaveien direkte fra R 172 etter

ca 4 km. Se vedlagte veikart.

## Beskrivelse av eiendommen

### Byggemåte

Antatt fast leirgrunn og gråsteins såle. Gråstein/teglsteins grunnmur. Tømmerbygging, utvendig stående panel i sveitserstil med utskjæringer og ornamenter. Sadlet tretak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål.

Uthus (ca 60 kvm): Fundamentert på pilarer, reisverk, utvendig kledd med stående panel. Uisolert. Sadlet tak tekket med eternitplater.

### Oppgraderinger:

2000: Innerrør i piper er montert.  
2002: Ny vindusfasade mot syd i 2 etg, veranda er pusset opp og vannmåler er installert. Uthuset er pusset opp og malt.  
2003: Nytt el-anlegg i 2 etg, nye kurser i 2. og 3. etg samt gjennomgang av det elektriske

opplegget i kjeller. Nytt lysarmatur i kjeller. Totalrehabilitert havestue. Nye hvitevarer.

### Innhold

Kjeller:  
Vaskerom med dusj, kjellerstue, toalettrom, kjølerom og div. boder og hobbyrom. Utgang til terreng.

1 etg. (P-rom: 160 kvm):  
Vindfang, hall, havestue, spisestue, kjøkken med spiseplass, bad og to soverom.

2 etg. (P-rom: 160 kvm):  
Gang, 4 soverom og ballsal. Utgang til veranda fra ballsal.

3 etg:  
Boder og disp.rom (tidligere beboelsesrom)

### Areal

Bra/P-rom: 560/320  
Bta: 652 m<sup>2</sup>.  
Uthus på ca 60 kvm. Carport.







### Standard

Gulv: Furu tregulv, kork og keramiske fliser

Vegg: Tekstiltapeter, furupanel, keramiske fliser, edelpanel.

Himling: Takess, plankett og kassetak.

Ornamenter/rosetter og bredt listverk i havestue.

Takhøyde: 3,2 m i 1. og 2. etg.

### Kjøkken:

Nyere innredning i eik med ventilator. God skapplass, fliser over benk, integrert komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin.

### Våtrom:

Bad 1 etg: badekar med dusj, klosett, servant. Hvit innredning. Vaskerom/bad kjeller: Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, 192 liter varmtvannsbeholder. Toalettrom kjeller: klosett og servant. Vann og avløp er ført opp til 2. etg. mtp. å innrede et av soverommene til et stort baderom.

Skyvedørgarderobe i soverom. Kabel-tv.

Nyere vinduer i 1. etg. samt ballsal i 2. etg.

Taklampe på kjøkken og lysekroner i stue og spisestue medfølger ikke.

### Diverse

Boligen er registrert i SEFRAK registeret.

### Oppvarming

To piper med peis i stue, vedovn i spisestuen og i alle rom i 2. etg. Varmefolie i himling i hall, kjøkken, bad og et soverom. Varmekabler i deler av kjellergulv, bad og vaskerom/bad. Ellers elektrisk oppvarming. Det er nylig installert varmepumpe. Se vedlagte boligsalgsrapport for mer info.

### Tomten

Eiertomt. Tomtens grunnareal: ca 5140 m<sup>2</sup>. Stor flat tomt som er opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Det er singlet innkjøring. Eiendommen har meget gode solforhold og ligger

usjenert med utsikt mot Glomma og Fetsund. !

Det er tidligere gitt muntelig positive signaler fra kommunen om mulighet for fradeling av tomter mot øst. Interessenter som ønsker å fradele tomt oppfordres til å kontakte kommunen for mer informasjon om denne eventuelle muligheten.

### Parkering

Carport til 2 biler. Ellers godt med parkeringsplasser på tomten.

### Vei/vann/avløp

Offentlig. Eiendommen har vannmåler.

### Ligningsverdi

Kr. 1.034.415,- for 2010.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr år ca. kr 9594,-.









### Ferdigattest

Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på eiendommen (hvilket heller ikke er vanlig på eiendommer oppført før 1900).

### Offentlige forhold

#### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen: Ingen servitutt eller heftelser utover selgers pantelån og disse slettes ved overskjøting til ny eier. Overskjøtes fri for heftelser til kjøper.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et LNF område.

### Prisantydning inkl. omkostninger

Prisantydning:	kr 6 750 000,-
Dokumentavgift	
2,5% av kjøpesum	kr 168 750,-
Tinglysing skjøte	kr 1 548,-
Tinglysing pant	kr 1 935,-
Attestgebyr	kr 298,-
Totalkostnad	kr 6 922 531,-

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

#### Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse, dog senest 7 dager etter budaksept, og resterende ved overtagelse. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger. Ovennevnte ordning innebærer et avvik fra avhendingslovens bestemmelser om ytelse mot ytelse.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring men har utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning, denne følger i prospektet.

#### Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på [www.help.no](http://www.help.no) og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.



Balkong i 1.etg. Usjenert hage, flat og pent opparbeidet.





### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut anbefales å ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for bolig, hybel og yrkesbygg med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

### Budgiving i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragsansvarlig i

forbrukerforhold å viderefremme bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli viderefremmet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til oppdragstaker.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 30. juni

2010, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.







### Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt.

- det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2).

### Meglernes vederlag og rett til dekning

### av utlegg

Meglerprovisjon 1.6% inkl. mva av salgssumm. Tilretteleggingsgebyr kr. 9.990,- og markedsføringspakke kr. 6.990,-.

### Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 18.05.2011 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: Egenerklæring og takst. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

### Diverse

Meget spesiell eiendom med en

interessant historie bak seg - se vedlagte utdrag fra Bosteds- og slektshistorie fra Roven. Eiendom med sjel og sjarme !

Høyt og fritt beliggende med kort vei til Glomma/Øyeren for båtliv, fiske og rekreasjon. Marka, buss og direkte tog like ved. Tomt på ca 5.140 mål med potensiale og huset kan også egne seg til flermannsbolig. I veggene sitter masse historie og flere av rommene har opprinnelige tegninger og ornamenter i tak fra 1870 tallet. Huset er meget godt vedlikeholdt over tid og tatt godt vare på. Mange detaljer og utskjæringer som skaper sitt spesielle preg.







Her er det bare å invitere til selskaper!

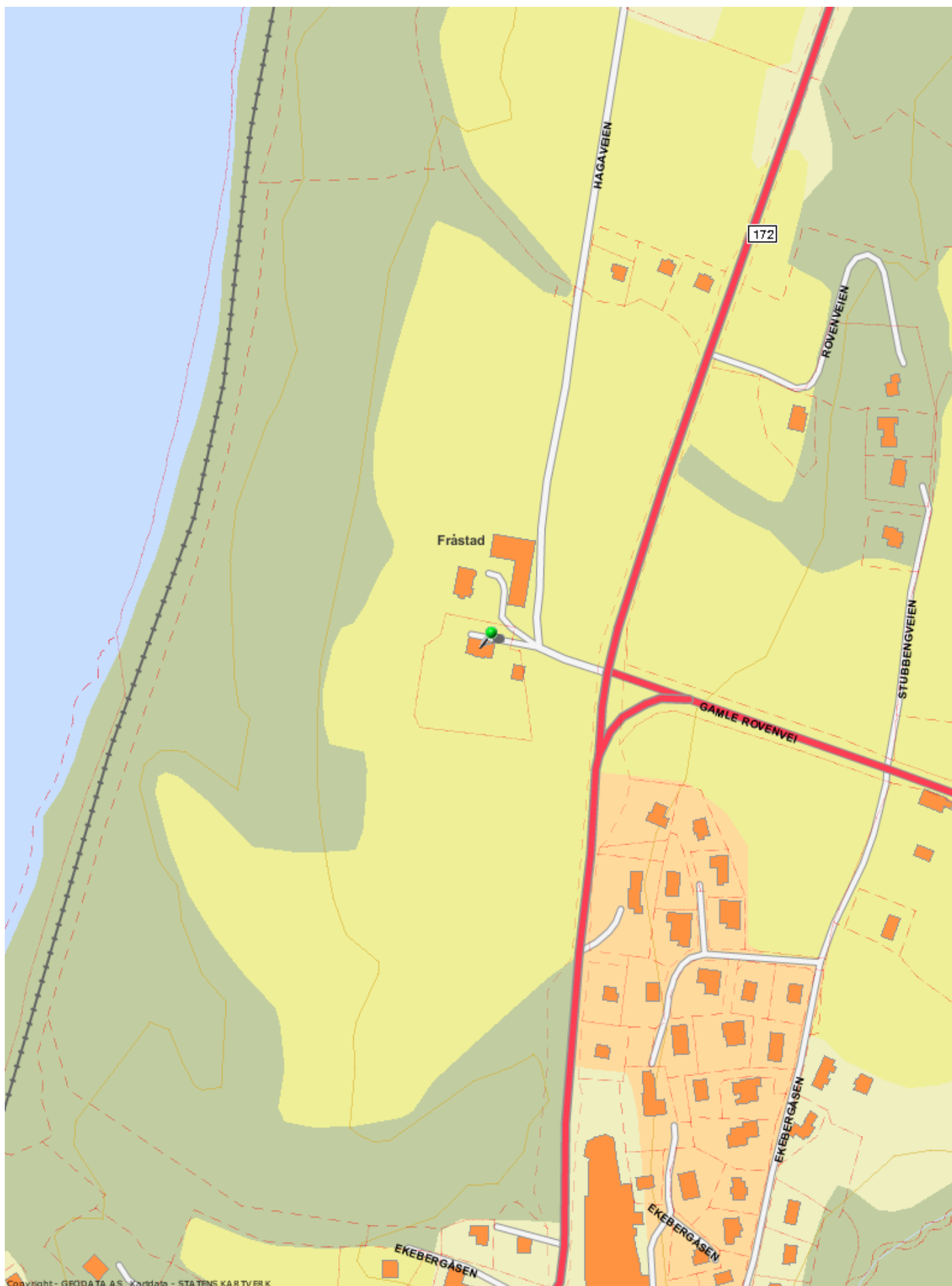








# Nabolagsprofil: Hagaveien 6





# Nabolagsprofil: Hagaveien 6



Kommune: Fet / Grunnkrets: Hval / Kirkesogn: Fet

## TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	39,4 km
	Svingen	1,5 km
	Fråstad	0,1 km*

## SPORT

	Leikvin Golfpark	3,4 km
	Ridderhallen	4,4 km
	Trento Sørumsand	7,4 km
	Lillestrøm Treningssenter	10,9 km

## VARER/TJENESTER

	Fokus Butikksenter	7,3 km
	Lillestrøm Torv	11,0 km
	Fetsund Postkontor	3,6 km
	Rimi Sørumsand Park	7,0 km
	Boots apotek Fetsund	3,6 km
	Alliance apotek Sørumsand	7,3 km
	Sørumsand Vinmonopol	7,3 km
	Lillestrøm Vinmonopol	10,9 km
	Spar Fetsund	3,0 km
	Rimi Fetsund	3,5 km
	Shell/7-Eleven Fetsund	2,5 km
	Mix Flora Tipp	7,4 km
	Shell/7-Eleven Fetsund	2,5 km
	Statoil Service Fet	3,6 km

## SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser /Avd	Elever/ barn	Distanse
Riddersand skole	1-7 kl.	-	-	3,2 km
Hovinhøgda skole	1-7 kl.	14 klasser	320	4,9 km
Garderåsen skole	1-7 kl.	10 klasser	234	5,7 km
Østersund ungdomsskole	8-10 kl.	-	-	2,9 km
Sørumsand videregående skole	-	-	-	7,0 km
Lillestrøm videregående skole	-	34 klasser	800	11,3 km
Huset på prærien familiebarnehage	-	-	-	1,7 km
Engebakken familiebarnehage	0-5 år	1 avdeling	10	2,1 km
Ramstadskogen barnehage	0-6 år	3 avdelinger	90	2,2 km

## OM STEDET

Fet kommune ligger sentralt i Akershus fylke, 30 km fra Oslo, ved Glommas utløp i Øyeren. Fet kommune grenser i nord mot Skedsmo og Sørum, i øst mot Aurskog-Høland, i sør mot Trøgstad og i vest mot Enebakk og Rælingen. Innbyggere i kommune kalles Fetsokninger. Kommunesenteret er Fetsund. I tillegg har kommunen tettstedene Åkrene og Fjellsrud. Kommunen er lokalisert langs innsjøen Øyerens øst- og nordside, og Glommas utløp i Øyeren danner Nordens største innlandsdelta. Deltaet er fredet og er erklært som naturreservat på grunn av sitt enestående plante- og dyreliv.

Kilde: Fet kommune, Wikipedia

Kommunenavnet Fet kommer av det gammelnorske ordet "feet" som betyr "frodige sletter mot vann". Ved Glommas utløp i Øyeren ligger Fetsund Lenser der tømmer fra skogene langs Glomma ble buntet sammen og fraktet med båter til Lillestrøm. Anlegget er bevart som museum, og framstår i dag som et enestående kulturminne og turområde. De viktigste næringsveiene i kommunen er jordbruk, skogbruk og industri. Svært mange av kommunens arbeidstakere har sitt arbeid utenfor kommunen.



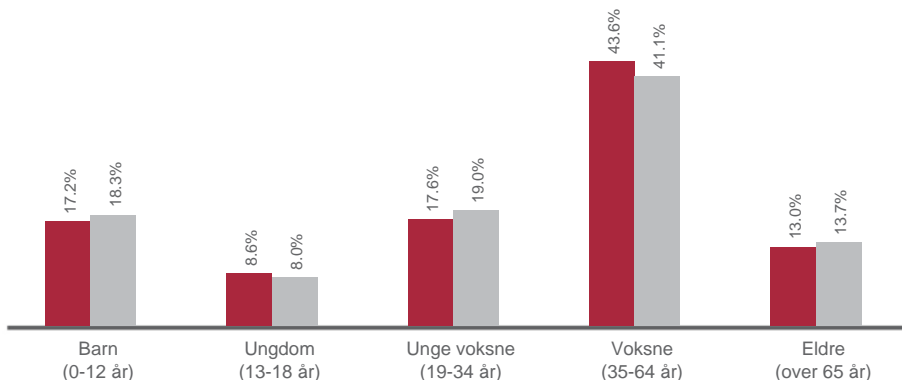
### DEMOGRAFI (Hval grunnkrets)

- 40% er gift
- 45% er barnefamilier
- 23% har høyskoleutdanning
- 31% har inntekt over 300.000
- 84% eier sin egen bolig
- 8% eier hytte
- 71% har bolig på over 120 kvm
- 35% av boligene er nyere enn 20 år
- 85% bor i enebolig
- 48% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

## BEFOLKNING

■ Kommune: Fet  
Antall pers.: 9 785

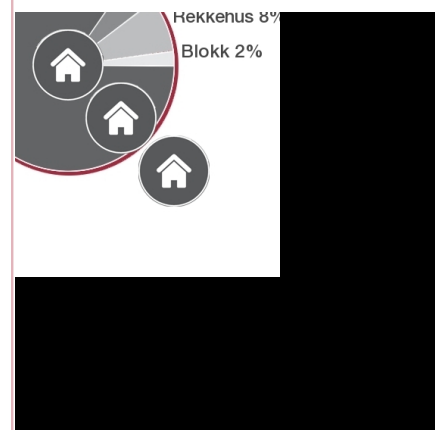
■ Grunnkrets: Hval  
Antall pers.: 1 959



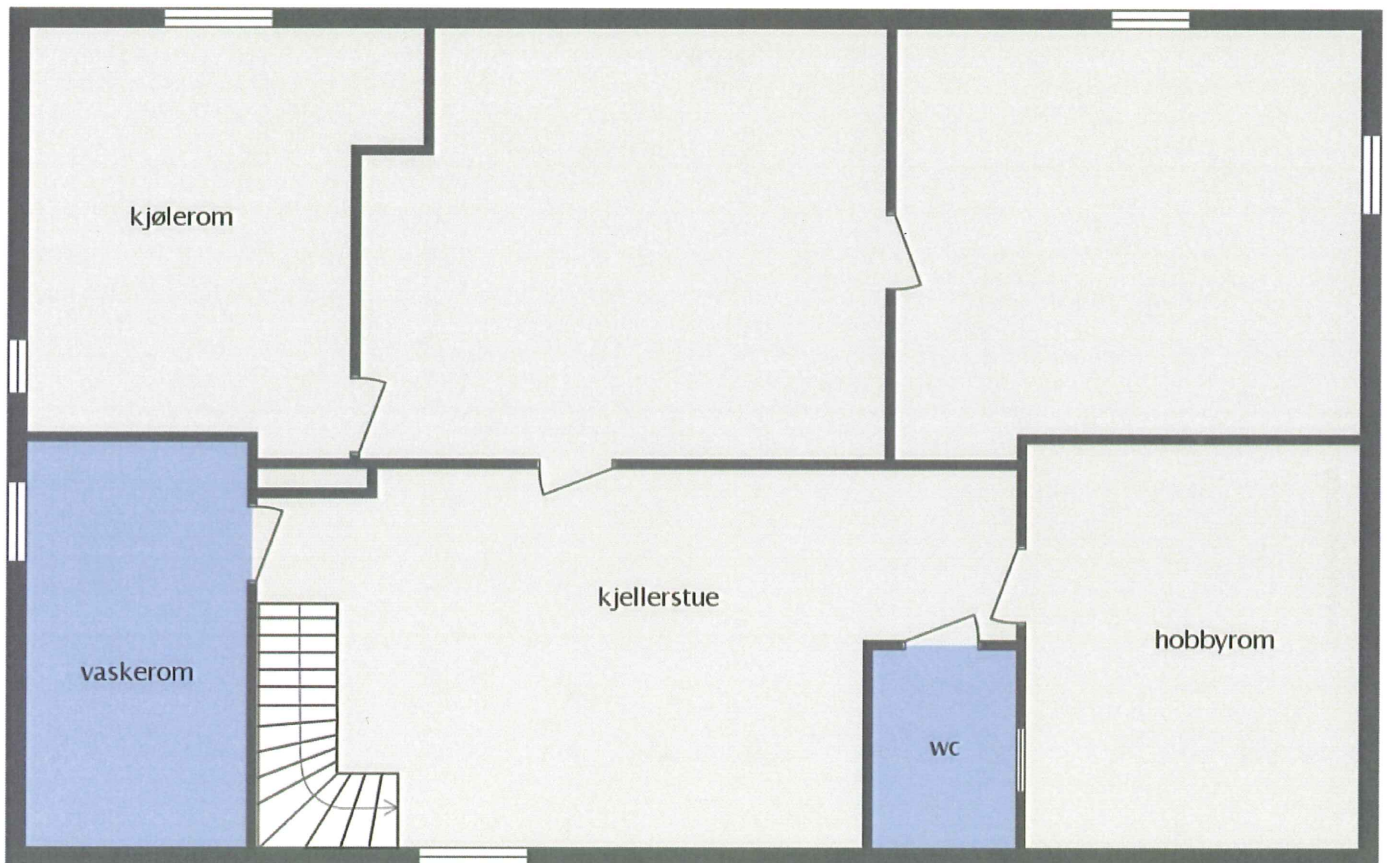
## LIVSSTIL (Hval grunnkrets)

Aktiviteter:	Idrettsarrangementer, motor, skisport, friluftsliv, dans, hage, båtliv
Interesser:	Motor, country, danseband
Radio & TV-vaner:	Hestesport, motorsport, vintersport, konkurranser
Lesevaner:	Nasjonale aviser, friluftsbilder, livsstilsblader, ukeblader, rubrikk på nett
Forbruk:	Motor, interiør
Ferievaner:	Campingferie, friluftsfier, bussferie
Bilmerker:	Volkswagen, Toyota, Volvo, Ford, Mercedes Benz

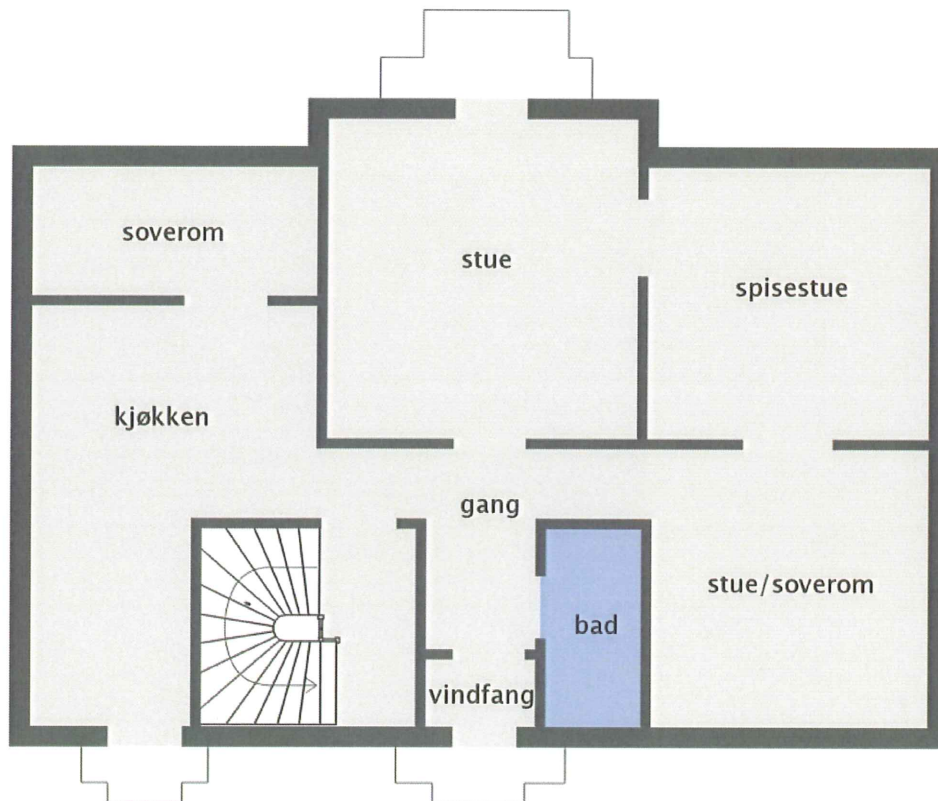
## BOLIGMASSE (Hval grunnkrets)



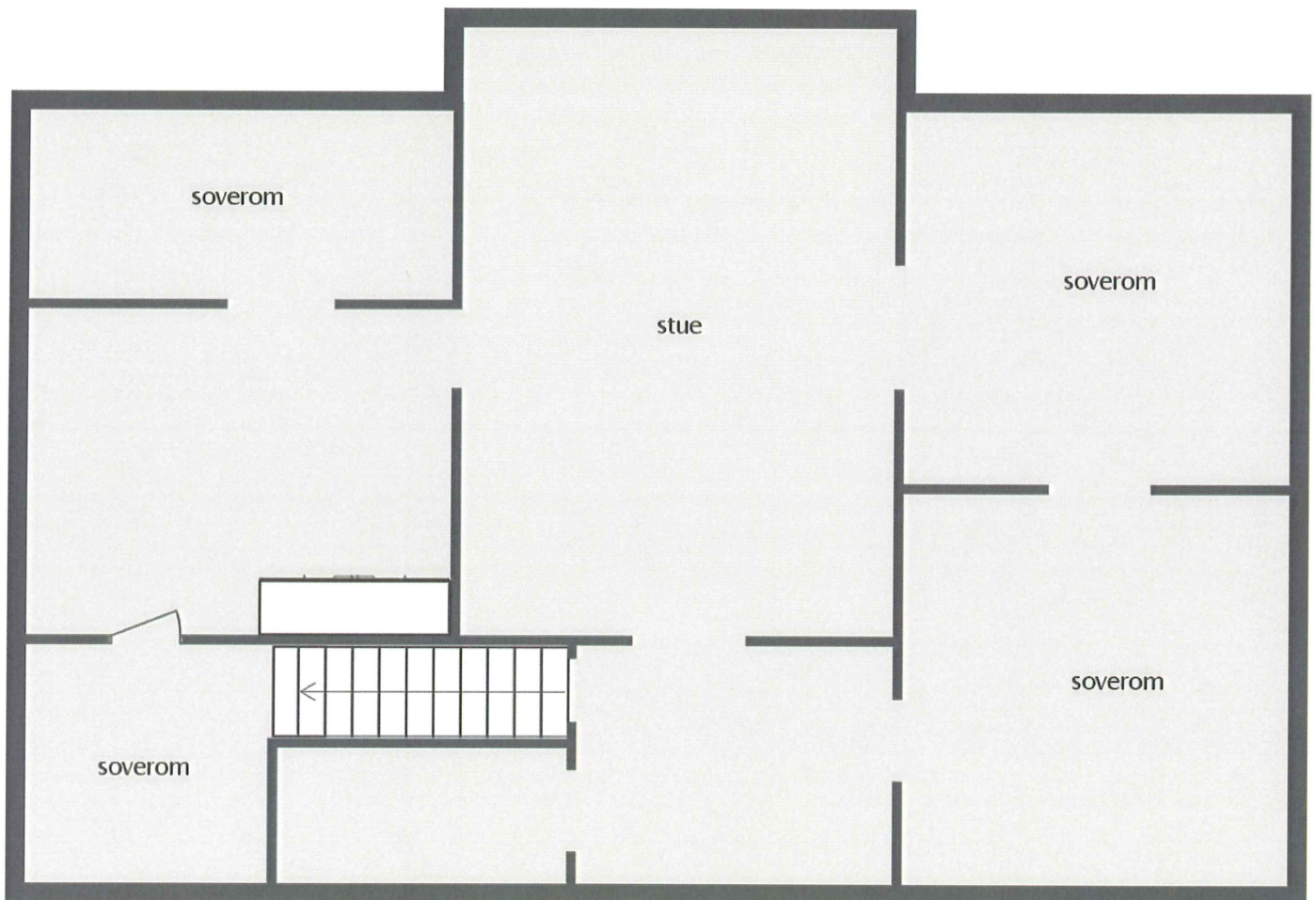
# Kjeller



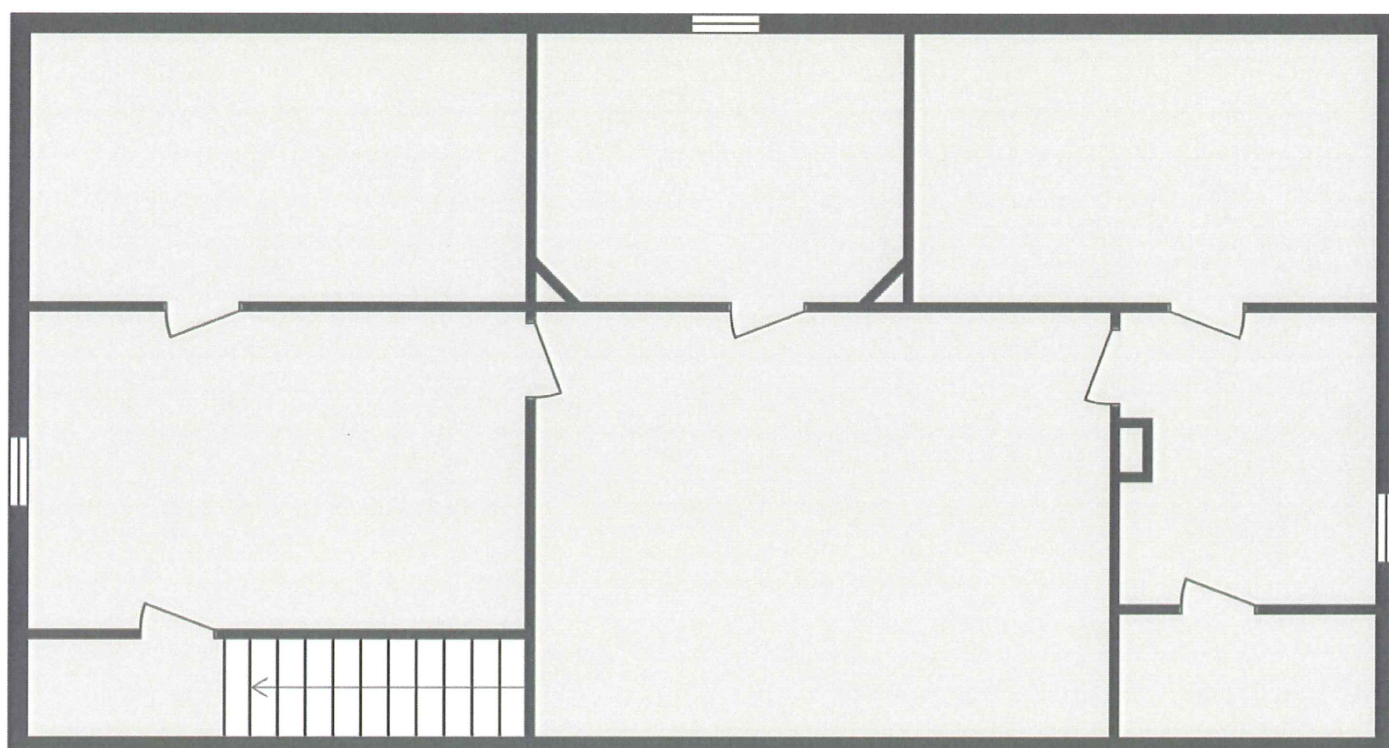
# 1 etg



## 2 etg



# Loft





# Egenerklærings skjema



AmTrust International Underwriters  
An AmTrust Financial Company

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven, og er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og dermed også forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Dersom du er usikker, gi uttrykk for dette.

## EIENDOMSMEGLER

Meglerforetak: Aktiv EM Lillestrøm Aure & Valskaar AS Avdeling: Lillestrøm  
Meglernes navn: P. Aure Meglernes oppdragsnummer: 5711217  
Hvilken takstrapport foreligger? Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport  Verdi og lånetakst  Ingen rapport

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

\* Definisjon blokk: bygning med mer enn 4 leiligheter fordelt på mer enn 2 etasjer.

Enebolig  Rekkehus  To-/Flermannsbolig  Tomt   
Selveierleilighet  Andel/Aksjeleilighet  Andel/Aksjeleil. i blokk\*  Hytte/Fritidsbolig   
Gnr.: 31 Bnr.: 79 Snr. eller andels-/aksjenr.: \_\_\_\_\_ Festenr.: \_\_\_\_\_  
Adresse: HAGAVEIEN 6 Postnr.: 1900  
Sted: FETSUND Kommune: FET  
Hjemmelshaver til eiendommen/andelen: Per Arne Botten Christine B.H. Byggeår: ca 1810  
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: if skadeforsikring  
Er forsikringen utvidet med supervillaforsikring, hussoppforsikring eller annen tilleggsdekning? Ja  Nei  Vet ikke   
Polise-/avtalenr.: 2078669

Hvis dødsbo, kryss av her:  Avdødes navn: \_\_\_\_\_

## SELGER

Navn: PER ARNE BOTTEN HJELM  
Tlf. priv.: 92605882 Tlf. arb.: 46632472 E-post: per.arne.botten@if.no per.arne.b.hjelm@if.no  
Ny adresse: HAGAVEIEN 6 Postnr.: 1900 Sted: FETSUND

## Selger (2)

Navn: BEATE CHRISTINE ROGNERUD  
Tlf. priv.: \_\_\_\_\_ Tlf. arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Ny adresse: HAGAVEIEN 6 Postnr.: 1900 Sted: FETSUND

## GENERELLE SPØRSMÅL

Når kjøpte du/dere boligen/eiendommen?: Juni 2010  
Hvor lenge har du/dere bodd i boligen/eiendommen?: 15.01.2011 Har du/dere bodd i boligen siste året?: ja  
Selges boligen/eiendommen som ledd i næring eller eiendomsutvikling? Ja  Nei   
Ihht forsikringsvilkårenes pkt. I, omfatter ikke eierskifteforsikringen salg av boligeiendom som ledd i sikredes næringsvirksomhet.  
Tomtestørrelse (hvis kjent ca angivelse): 5200 m<sup>2</sup>  
Har du/foreligger det målebrev for eiendommen? Ja  Nei  Vet ikke



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JÅ	KOMMENTAR/BESKRIVELSE
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, om det ble skiftet sluk, samt hvem som har utført arbeidene også om det er utført av ufaglært(e). Vennligst oppgi navn på firma/utførende dersom arbeidet er utført av fagfolk.			
3.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer? Vennligst oppgi navn på firma/utførende dersom arbeidet er utført av fagfolk.	X		
3.1	Kjenner du til om det foreligger samsvarserklæring for elarbeider utført etter 1999?	X		
3.2	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner, herunder evt. pålegg om utbedring?	X		
4.	Kjenner du til om det er utført andre bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufaglærte personer? Vennligst oppgi navn på firma/utførende dersom arbeidet er utført av fagfolk.	X		
5.	Kjenner du til problemer med ildsted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	X		
6.	Kjenner du til fuktighet/fuktmerker eller lekkasje/finnsig av vann i boligen (tak, kjeller eller andre steder)?	X		
7.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
8.	Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur, skjevheter i gulv eller lign.)	X		
9.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
10.	Kjenner du til uteltheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	X		
11.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan være av betydning for eiendommen eller eiendommens omgivelser?	X		
12.	Kjenner du til manglende ferdigattest/tillatelse, eller feil/skader/påbud/heltelser/krav, nabovarsler etc. for eiendommen?	X		
12.1	Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter som gjelder for eiendommen (f.eks. veirett, ferdselsrett, rett til parkering, vann-/avløpsledninger etc.)?	X		
13.	Dersom eiendommen selges med utleieenheter, hybel e.l., kjenner du til om denne er søkt og godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
14.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
15.	Kjenner du til andre forhold ved eiendommen som kan være av interesse for kjøper?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIG-AKSJESELSKAP		NEI	JÅ	KOMMENTAR/BESKRIVELSE
16.	Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (f.eks. vedlikeholdsbehov fasade, tak, drenering, bad, etc) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggs kommentarer

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne redusere eller helt fullstendig avslå erstatning, alternativt søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring og forsikringsavtaleloven kapittel 4. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premieilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 seks måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring. Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring/eiendomsutvikling, jf forsikringsvilkårenes pkt. I, og bekrefter å ha mottatt forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker (forsikringsmegler).

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Dato: 11.05.11 Sted: Fetland

Selger(1) sign.:

Selger(2) sign.:





## Kampheim, Fråstad gård, Hagaveien 6 – litt historie:

På Fråstad har det antagelig vært gårdsdrift siden vikingtiden. Navnet er første gang dokumentert i biskop Eysteins jordebok fra 1393, som Frastadum på Fet. Den var oppført som eiendom under Frogner kirke på Sørumsund. Sameiere var to biskoper. I 1647 var hele Fråstad Oslo Hospitals eiendom.

I 1669 solgte hospitalet gården til Christianiarådmannen Anders Pedersen. Rådmannens enke, Maren Stockflet, arvet Fråstad i 1682, og hun forpaktet bort deler av bruket til kammerråd Gjerd Andersen. Sistnevnte kjøpte så Fråstad av enkens arving, justisråd Mercher, i 1717, men allerede i 1718 solgte han videre til Madame Karen Leuch, som hadde sete på Bogstad gård. Dermed ble gården part av det ledende Christianiaborgerskaps inngiftede slekter Leuch, Collett og Ankers veldige eiendomskompleks. Etterhvert ble flere av naboeiendommene innlemmet i komplekset, og området omkring Fråstad ble fra 1770-tallet kalt Vårå-bruket.

Fra omkring 1780 var Fråstad, og Vårå-bruket forøvrig, eiet av Karen Leuchs dattersønn Bernt Anker. Det ankerske eiendomskompleks gikk konkurs i 1819, og eiendommen ble overtatt av trelastfirmaet Thomas Johannessen Heftye & Søn. En tid av handelshuset Paul Bertelsen, og senere grosserer Hans Gulbrandsen, medeier. Grosserereren overtok i 1849 hele Vårå-bruket, og hans arvinger lot grosserer Anders Olai Haneborg overta Vårå-bruket i 1873. Haneborg gjorde Fråstad til sentrum i sitt store eiendomskompleks langs Glomma. Det var Haneborg som lot oppføre dette våningshuset som nytt hovedhus på gården. Huset er senere skilt ut fra resten av gårdsbruket, og kalles Kampheim. Bygningen er en mektig sveitserstilvilla, med stolte proporsjoner, og en sikker arkitektonisk utførelse. Den er utstyrt med sirkeldecor i gavlene, noe man også ser på alle trestasjonsbygningene langs Kongsvingerbanen, også Fetsund. Stasjonshusene er tegnet av arkitektene Schirmer og von Hanno. På 1870-tallet opererte Wilhelm von Hanno på egenhånd, og kan meget vel være arkitekten bak dette huset, som sto ferdig i 1874. Både utvendig disposisjon og enkelte detaljer minner litt om von Hannos villa Fagerstrand i Bærum, som ble oppført samtidig. Spesielt etasjeskillerbordene er svært beslektet. Kampheim er en mer tradisjonell villa, med et dominerende verandaparti mot haven, men villa Fagerstrand er mer spektakulær. Haneborg lot dessuten oppføre en bestyrerbolig, som idag er Fråstads hovedbygning, og flere driftsbygninger.

Haneborg holdt gjestfritt hus på Fråstad, og hadde mange besøkende fra Kristiania, der han eiet flere bygårder. Den mest fornemme gjesten, kong Oscar II, var ofte på besøk.

Fråstad var på Haneborgs hender inntil 1906, da familien Moss overtok stedet. Fet kommune kjøpte eiendommen i 1918, og stykket den opp og solgte de fleste brukene. Fråstad har siden vært et vanlig gårdsbruk, som Kampheim ble utskilt fra i 1932. Den nye eier var Thoralf Smedsberg.

Fra 1933 benyttet Kampen menighet i Oslo huset som hvilehjem og feriekoloni for menighetsmedlemmer. Menigheten, som ga huset dets navn, solgte det i 1983, og det kom i privat eie.

### Anvendt litteratur:

Jan E. Horgen - Bygdehistorie for Fet, 1988

Carsten Hopstock - Bogstad, et storgods gjennom 300 år, 1997

# SEFRAK

Sefrak er en landsomfattende registrering av faste kulturminner – SEFRAK – startet i 1974-75. Registeret omfatter i hovedsak bygninger og ruiner etter bygninger som er oppført før 1900.

SEFRAK-registeret har fått navn etter Sekretariat for registrering av faste kulturminner i Norge. Registreringen er utført på en enhetlig måte og opplysningene er lagt inn i et landsomfattende register. Registeret omfatter alle bygninger i Norge i etterreformatork tid. Kulturminner eldre enn 1537 (reformasjonen) er automatisk fredet ved lov av 9. juli 1978. Den bakre grensen for SEFRAK-registreringen er derfor satt til dette året. Den øvre grensen er i de fleste kommuner satt til år 1900.

Årsaken til at registreringen kom i gang, er at stadig flere av våre eldre bygninger blir revet eller ødelagt på annen måte. Viktig informasjon og dokumentasjon om vår eldre bygningsarv er dermed gått tapt. Med SEFRAK-registreringen og evaluering av dette materialet, blir søkelyset rettet mot lokalmiljø, lokalhistorie og arkitekturhistorie.

I kulturminneplanleggingen danner SEFRAK-registeret et viktig grunnlagsmateriale. En evaluering, der bygningene blir inndelt i verneklasse A, B eller C, gjør registeret mer rasjonelt i praktisk bruk.

- Klasse A: Verneverdige bygninger med et fredningspotensiale.
- Klasse B: Verneverdige bygninger som er aktuelle for spesialregulering
- Klasse C: Bygninger som kun bør underlegges plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Registeret skal på den ene siden være et redskap for praktisk utvikling og utforming av lokalmiljøet, på den annen side være et hjelpemiddel for alle som søker kunnskap om vår historiske bakgrunn.

SEFRAK-registeret er et godt hjelpemiddel i det alminnelige kulturminnevernet, det vil si i arbeidet med verneverdige, men ikke fredede bygninger generelt. Når planer skal vurderes, kan en finne ut hvilke eldre bygninger som ligger i området, og en får konkrete opplysninger om hver enkelt. At en bygning er SEFRAK-registrert, trenger ikke nødvendigvis si noe om alder. Bygningens verneverdi må vurderes i hvert enkelt tilfelle SEFRAK-registeret blir brukt av fylkeskommuner og kommuner i saksbehandling og planlegging.

SEFRAK er tilgjengelig på data (fra 1999) gjennom Statens Kartverks GAB-register (GAB står for Grunneiendom-, Adresse og Bygningsregisteret.) Dermed vil man alltid ha oppdatert informasjon om hvem som eier huset, gårdsnummer/bruksnummer og lignende. Dette registeret er ikke tilgjengelig over vanlige nettsider, men man kan få ut opplysninger gjennom å henvende seg til den enkelte kommunen.

Gjennom GIS (geografiske informasjonssystem) kan man kople sammen informasjon fra SEFRAK og andre kulturminne- og miljøregistre med digitale kart. Dermed blir det mulig å systematisere informasjon omkring ulike typer kulturminner, geografisk utbredelse av en kulturminnetype og andre former for sammenstillinger som er nyttige. Dette vil også lette den kommunale saksbehandlingen ytterligere og bli et nyttig verktøy i verne- og oversiktsplanlegging og konsekvensutredning ved større tiltak. Ved å ajourføre slike registre kan vi også "overvåke" det som skjer med kulturminnene over lengre tid, på samme måte som Direktoratet for naturforvaltning og Statens forurensningstilsyn overvåker naturen.

## Om Fet Kommune:

Fet kommunes visjon er: "Sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet." Kommunens verdier er åpenhet, respekt og ansvar.

Kommunen ligger sentralt i Akershus fylke, 30 km fra Oslo, ved Glommas utløp i Øyeren. Kommunen er en landkommune med 10.000 innbyggere pr. juni 2008.

Kommunenavnet Fet kommer av det gammelnorske ordet "feet" som betyr "frodige sletter mot vann". Kommunen er lokalisert langs innsjøen Øyerens øst- og nordside, og Glommas utløp i Øyeren danner Nordens største innlandsdelta. Deltaet er fredet og er erklært som naturreservat på grunn av sitt enestående plante- og dyreliv. Fet er en gammel fløterkommune. Fløtingen på Glomma ble nedlagt i 1985, men anlegget i Fetsund er fredet og er fra 1990 et offentlig museum - Fetsund lenser - som er vel verdt å besøke sammen med naturinformasjonssenteret.

Fet kommune byr på rike muligheter for naturopplevelser og friluftsliv både til vanns og til lands. De mest benyttede utfartsstedene er Gansvika og områdene rundt Hvalstjern. Fetsund Lensemuseum er den mest kjente turistattraksjonen i kommunen.

## Om Fetsund Lenser

*En av mange fine stemninger du kan oppleve ved Fetsund Lenser*

Fetsund Lenser er et unikt industrielt kulturminne, tømmerfløtingsmuseum og natursenter. Disse tre attraksjonene ligger samlet i naturskjønne omgivelser langs Glomma og nær Øyerendeltaet, og utgjør et mangfoldig og attraktivt besøksmål for både kultur- og naturinteresserte. Her er det mye å se, lære om og oppleve for både store og små. Og en ting til - hos oss kan du gå på vannet!



Fløtingsanlegget var et av de største i Norge, og er i dag det eneste vi kjenner av denne størrelsen som er bevart. Vi kjenner ikke til noe tilsvarende i verden. Ved fredning av anlegget og overføring til Stiftelsen Fetsund Lenser ble det opprettet et fløtingsmuseum på området for å formidle fløtingshistorien gjennom utstillinger. Senere ble Nordre Øyeren Naturinformasjonssenter opprettet for å formidle naturfaglig informasjon i tilknytning til Øyerendeltaet, Nord-Europas største innlandsdelta med et unikt plante og dyreliv.

## Fet Golfklubb

Fet Golfklubb har en slopet 9-hulls korthullsbane, med hull fra 82-340 m, par 57. Banen ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat. Videre kan klubben tilby en drivingrange med 20 utslagsmatter, og et flott treningsfelt med tre greener og bunkere.

**Fasiliteter:** 9 hull, Proshop, Drivingrange, Kafè, Nærspillsområde, Benker på banen, Protimer & Nybegynnerkurs, Firmaordning



## Aktiviteter og tilbud i Gansvika



Skal du arrangere sommerfest eller ut-i-det-blå-tur?  
Bli med på Sør-Norges fineste båttur!

Vi tilbyr:

- ekte opplevelser , · fantastisk mat, · godt drikke, · utrolige omgivelser,
- et underholdende miljø, · priser langt under "fjordturer"

Vi seiler ut fra historiske Fetsund Lenser som er vel verdt verdt en del av turen, med sine mange muligheter. I Gansvika gjør vi strandhugg og spiser "større menyer" Gansvika kan også arrangere ditt party, vi har god forbindelse med veteranbussene som gir dere en god nostalgisk start.

Gansvika Opplevelser AS, Telefon: 63 88 26 66, E-post: [ogb@gansvika.com](mailto:ogb@gansvika.com), Hjemmeside: [www.gansvika.no](http://www.gansvika.no)



Øyeren båtservice/MS Øyeren:

### "SIGHTSEEING"

Hver søndag hele sesongen.

Vi tar deg ut i Nord Europas største innlandsdelta og Nordre Øyeren Naturresevat. 1,5-times guidet tur i deltaet og en kort tur ut mellom sandbankene i nordre del av Øyeren. Turen har utgangspunkt fra Fetsund Lenser, et nasjonalt kulturminne, som viser tømmerfløtningens historie. Her kan man "gå på vannet", det vil si på flåte ganger i fløteranlegget. Du kan følge naturstier, lære om naturen og dyrelivet i området ved å oppsøke Naturinformasjonssenteret, eller du kan se kunst i de røde husene på vannet. Er du sulten, finnes det her gjeddekaker og varmrøkt sik. Det hele mens du kan oppleve en gammel Lokomobil, som står der og puster og peser.

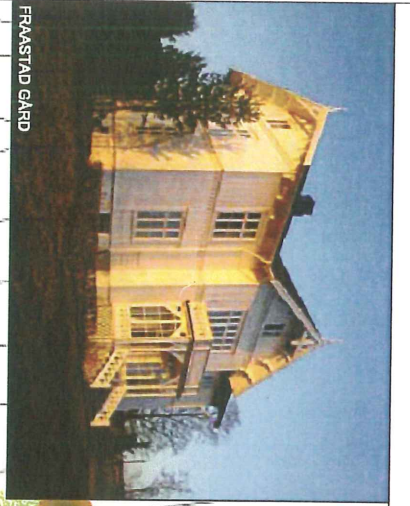


### "DE GAMLE REISEVEJER"

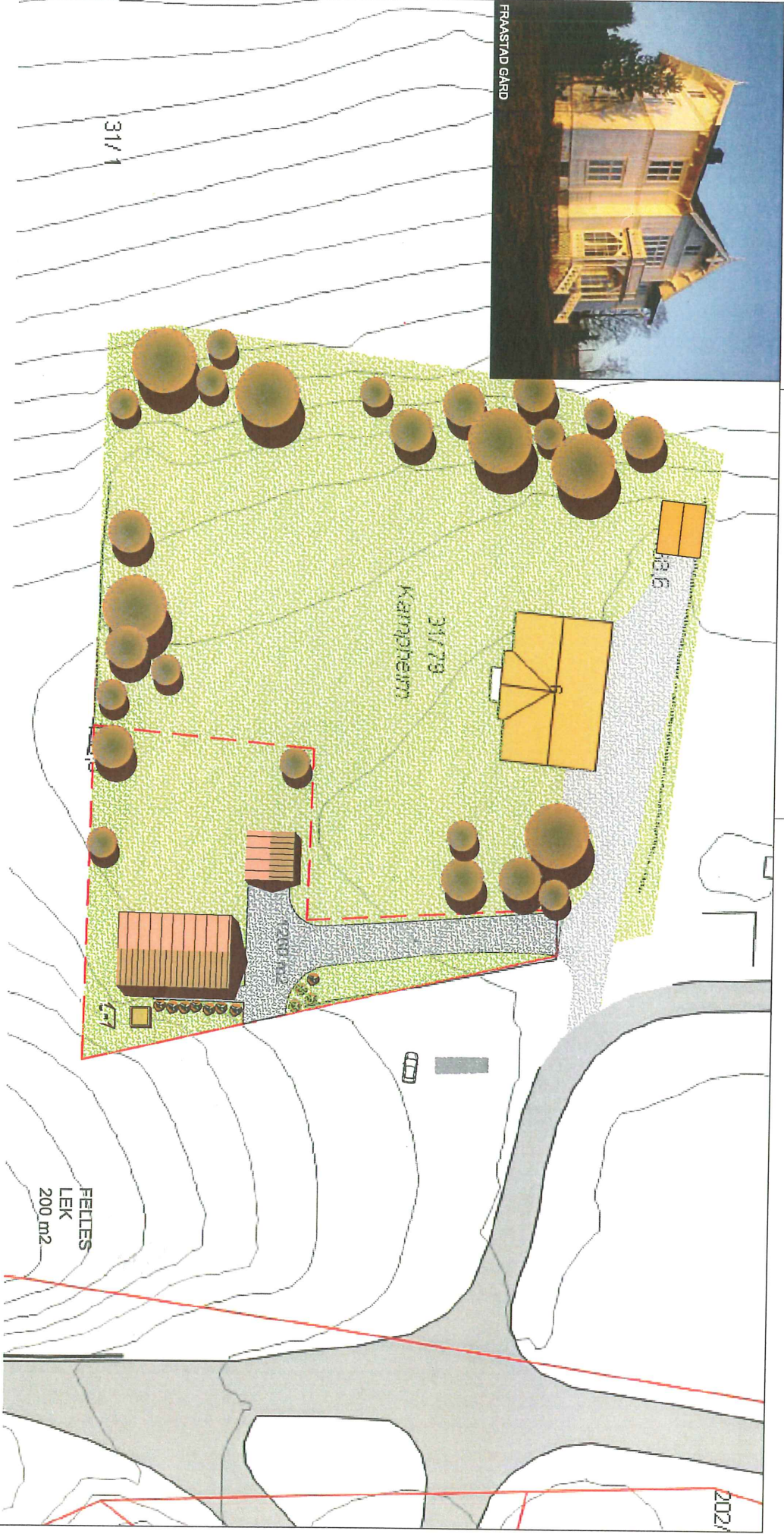
Hver søndag fra Sankthans, juli og august. En tidlig nostalgisk søndagsstur for hele familien med varighet ca 3,5 time. Vi starter fra Fetsund Lenser og seiler oppover Glomma, samtidig fortelles det om Glomma som transportåre. Så seiler vi gjennom Bingen Læse, hvor vi ser på monumenter fra tømmerfløtningen, som ligger der som en spansk armada. Vi når så Bingsfoss ved Sørumsand. Her blir dere hentet av en veteranbuss på kaien, som transporterer dere til "Tertitten", veteranetoget som med et pesende damplokomotiv frakter dere på den smalsporede skinnegangen. Her får dere plass i jernbanevognen, enten på 1. Klasse med plysseter eller på 2. Klasse, og tatt med tur/retur Fossum stasjon. Tilbake til Sørumsand stasjon venter veteranbussen, som tar dere med tilbake til Fetsund Lensen NB! "De gamle reiseveier" kan også kjøres motsatt vei, med veteranbuss fra Fetsund Lenser til "Tertitten" og båt tilbake til Fetsund Lenser.

For dem som ønsker mer båttur, kan vi, om vi har plass, tilby dere å følge videre med på "Sightseeing" i Nordre Øyeren Naturresevat.

NETTSIDE: [www.oyeren.no](http://www.oyeren.no)



FRAASTAD GARD



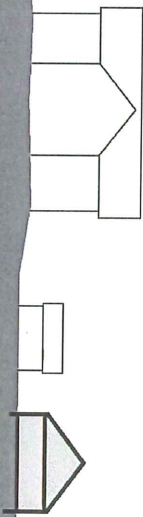
2021

FELLES  
LEK  
200 m<sup>2</sup>

Kampheim  
31/78

31/6

31/1

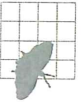


ØVIND LØKKE  
HAGAVEIEN 6  
1900 FETSUND

REKVISITTAR  
KAMPEIEN

**M.A.P**

Miljø Arkitektur Plan



ST. OLAVS PULS 3 - 0130 OSLO - TLF: 23 36 30 00 - FAX: 23 36 30 01

PROJEKT	DRAGNING	UTGÅVET	UTGÅVENS DATO
C	TEKNIKK	1	08.05.09
B	LEK- OG SPILLPLAN	1	08.05.09
A	LEK- OG SPILLPLAN	1	08.05.09

PROJEKT	Kampheim, Fraastad gård
DRAGNING	SKISSE
UTGÅVET	ILLUSTRASJONSPLAN
UTGÅVENS DATO	08.05.09
UTGÅVENS NR.	1
UTGÅVENS TITTEL	
UTGÅVENS FORFATTER	JSB
UTGÅVENS FORLAG	JSB
UTGÅVENS PRIS	1:500
UTGÅVENS STORLEK	08.05.09
UTGÅVENS FORLAG	C



**Returneres til:** Aktiv Eiendomsmegling /Aure og Valskaar as  
**Adresse:** PB 208, 2001 Lillestrøm  
**Referansenummer:** 5711217

GNR	BNR	FNR	SNR
31	79		

**Eiendommens adresse:**  
Hagaveien 6, 1900 Fetsund

**Eier:** Beate Rognerud Hjelm / Arne Botten Hjelm  
**Adresse:** Øvre Skogvei 5H 0281 Oslo / Hagaveien 6, 1900 Fetsund

#### **Tomt**

**Eiendommens areal:**

Beregnet areal ca 5140 m2 Usikre eiendomsgrenser, eiendommen er ikke oppmålt og har ikke målebrev

#### **Planer**

**Reguleringsstatus:**

kommuneplanens arealdel LNF -område

**Andre planer:**

Nei

**Andre forhold/offentlige vedtak som berører eiendommen:**

Nei

#### **Bygg**

**Bygningstype:**

Enebolig oppført ca 1870

**Godkjent for flere boenheter:**

Nei

**Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bolig:**

Nei

**Garasje/uthus:**

Uthus byggemeldt 1962. Carport oppført 2009

**Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest garasje/uthus:**

Nei



### **Kommunalteknikk**

**Eiendommen ligger til offentlig/privat vei:**

Kommunal vei

**Vann og avløp:**

Kommunalt vann og avløp

### **Vedlegg**

- X: Kartutsnitt
- X: Matrikkelrapport
- \_ : Plantegninger
- \_ : Utsnitt av reguleringsplan m/bestemmelser
- \_ : Kopi av midl. Brukstillatelse/ferdigattest
- X: utsnitt av kommuneplanen m/bestemmelser

**Alle opplysninger er gitt på grunnlag av tilgjengelig arkiv.**

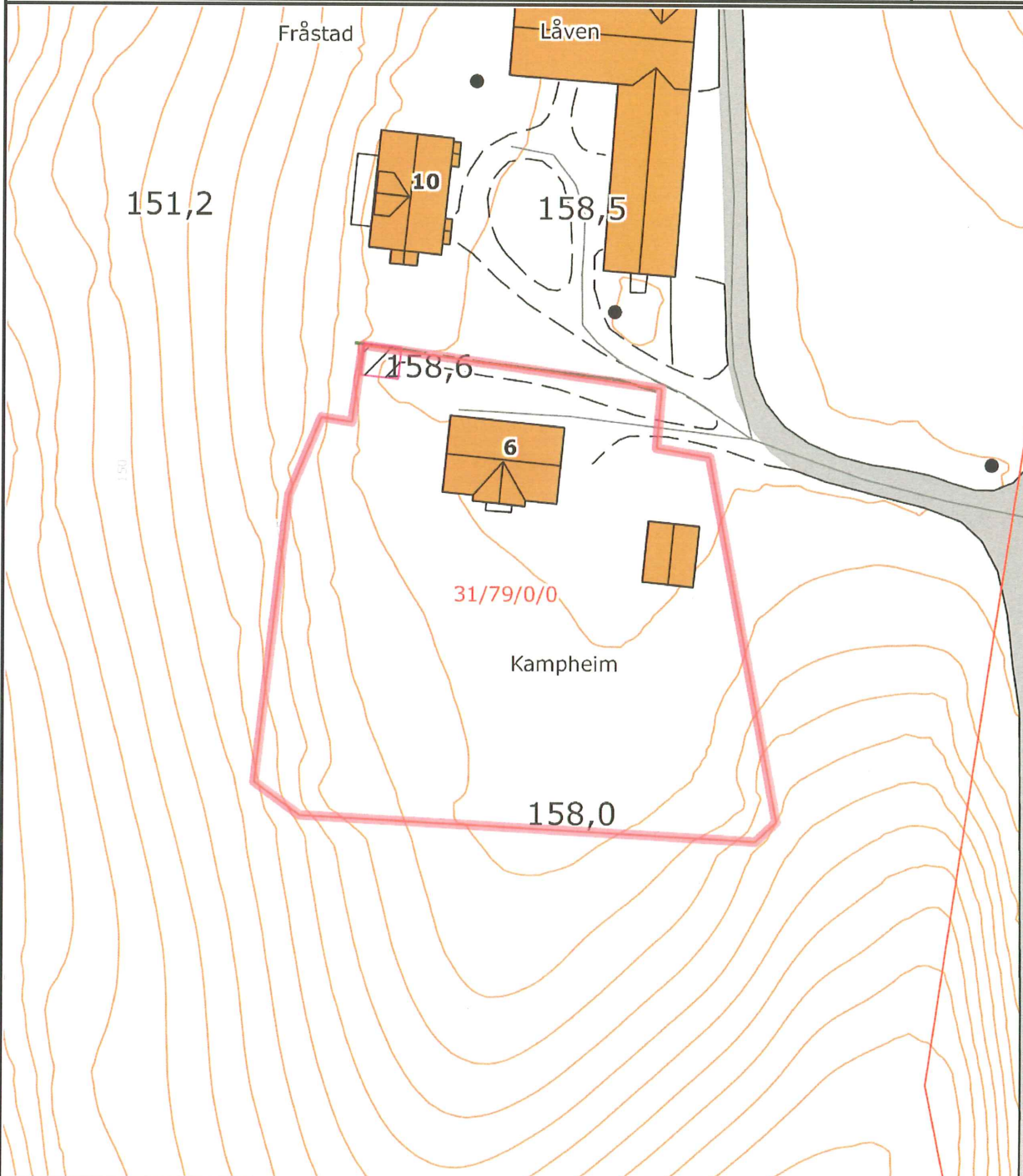
<b>VIRKSOMHET</b>	<b>FAGANSVARLIG</b>
<i>Regulering/planlegging</i>	<i>Arne Aukland/Morten Kirkemo</i>
<i>Kommunalteknikk</i>	<i>Gunn Sollihøgda Kirkevaag</i>
<i>Kart/Byggesak</i>	<i>Ragnhild Oppegaard</i>
<i>Økonomi</i>	<i>Anne Holt</i>

**Fet kommune**  
**Samfunn og næring**

12.05.2011 Ragnhild Oppegaard

Dato/sign

 <b>Fet kommune</b> Sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 79	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: HAGAVEIEN 6, 1900 FETSUND					
	Hj.haver/Fester:	HJELM BEATE C ROGNERUD, LINDA BERGSTRØM DAHL, ØVRE SKOGVEI 5 H, 281 OSLO, med flere				
<b>FET KOMMUNE</b>	Dato: 12/5-2011 Sign:				Målestokk 1:1000	



**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**



FOR EIENDOMMEN:  
Hagaveien 6 1900 FETSUND  
Gnr. 31, bnr. 79, snr. i FET kommune  
Oppdragsnr.:5711217

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :**

**Kjøpesum** kr. ....

**Beløp med bokstaver** kr. ....

+ omkostninger 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. 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 bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

Ønsket overtagelsesdato: .....

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Kontant ved kontraktens underskrift: 10 % av kjøpesum. .... **kr.** .....

Låneinstitusjon: ..... Referanse og tlf.nr.: ..... **kr.** .....

Egenkapital: ..... **kr.** .....

**Totalt:** ..... **kr.** .....

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: ..... Navn: .....

Fødselsnr.: ..... Fødselsnr.: .....

Adr.: ..... Adr.: .....

Postnr.: ..... Sted: ..... Postnr.: ..... Sted: .....

Tlf. arb.: ..... Tlf. privat: ..... Tlf. arb.: ..... Tlf. privat: .....

E-post: ..... E-post: .....

Dato: ..... Sign.: ..... Dato: ..... Sign.: .....

Kun for Aktiv Eiendomsmegling. På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign.: .....

Oppdragsansvarlig: Petter Andre Aure, tlf.: 63 80 59 90, petter.aure@aktiveiendom.no  
Avdeling: Aure og Valskaar AS, Storgt., Postboks 2082001 LILLESTRØM  
Organisasjonsnr. 980132455



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1.juli 2010, 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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.**
  - Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.**
  - Budets innhold:** I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, 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.
  - 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.
- 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.
  - Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.**
  - Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.**
  - 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.**
  - 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.
  - I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde.** Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.



Oppdragsansvarlig:  
Petter Andre Aure  
petter.aure@aktiveiendom.no  
Tlf.: 63 80 59 90  
Mob.: 45 00 70 97

