



Enebolig med renoveringsbehov -
stor tomt 1 082,6 m²



Hammerstadvegen 47,
2080 Eidsvoll

ADVOKAT KNUT IDLAND AS
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



Gang

NØKKELINFORMASJON

Ansv. megler:	Advokat Knut Idland
Telefon:	63961523
Mobil:	90169348
Telefaks:	63965513
E-post:	knidland@online.no
Adresse:	Postboks 96, 2081 Eidsvoll - Besøksadresse: Vormavegen 28, 2080 Eidsvoll
Selger:	Edmund Aasheims dødsbo
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1974
BRA:	57 m ²
P-ROM:	55 m ²
Prisantydning:	kr 2 000 000,-
Dokumentavgift til staten:	2,5% av kjøpesum
Tinglysning av skjøtet:	kr 525,-
Tinglysning av evt. pantobligasjon:	kr 525
Attestgebyr rett prioritert:	kr 172,-

**EIENDOMMEN:**

Sentralt beliggende enebolig på Hammerstad, ca. 400 m fra Ås barneskole.

ADRESSE:

Hammerstadvegen 47, 2080 Eidsvoll

EIENDOMMENS BETEGNELSE:

Gnr. 60 Bnr. 43 i 0237 Eidsvoll kommune.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i boligområde bestående eldre og nyere bebyggelse, nord for Ås barneskole og Coop Marked (Hammerås). Avstand til Eidsvoll sentrum og jernbanestasjon er ca. 3 km.

VEIBESKRIVELSE:

Fra Oslo: Kjør fra E-6 mot Eidsvoll/Nord-Odal. Etter å ha passert Coop Marked på venstre side kommer man til Ås skole på høyre side. Ta til venstre ved Ås skole – Hammerstadvegen og følg veien ca. 400 m. Eiendommen ligger på høyre side merket med meglers skilt.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER:

Ingen særskilte – eiendommen ligger ved kommunal veg.

TINGLYSTE RETTIGHETER:

Ingen særskilte.

GRUNNAREAL / TOMT:

Eiet tomt på 1 082,6 m², naturtomt med gressbakke. Boligen er plassert sør på eiendommen, noe som gir mulighet for fradeling av tomt

BESKRIVELSE / INNHOLD:

Boligen: Bra/P-rom: 57/55 m², bestående av gang, bad, entré, stue, kjøkken, vaskerom, verandagang og 1 soverom.

BYGGEÅR:

1974

BYGGEMÅTE:

Plassbygd reisverkshus i 1 etg.

ENERGIMERKING:

Boligen er ikke energimerket og vil få dårlig score grunnet alder. Forbedringspotensiale ligger i å skifte vinduer og dører samt eventuelt etterisolere.

**STANDARD:**

Boligen har dårlig standard målt etter dagens standard.
Boligen har rehabiliteringsbehov. Bad utbedret i 1992.

REGULERINGSFORHOLD:

Reguleringsplan fra 27.03.1979. Formål småhusbebyggelse.

OPPVARMING:

Ved samt elektrisk

VEI:

Eiendommen ligger til kommunal veg.

VANN/AVLØP:

Tilknyttet offentlig anlegg via privat stikkledning.

TAKST:

Takst avholdt 23.01.2017 av Hans Kristian Vangen

Markedsverdi kr 2 000 000,-

Låneverdi kr 1 600 000,-

Prisantydning: kr 2 000 000,-

LIGNINGSVERDI:

Primær ligningsverdi kr 325 607,- (2015) brukt som egen bolig.

Sekundær ligningsverdi kr 911 698,- (2015) ved utleie.

EIENDOMSSKATT:

Det er ikke eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

KOMMUNALE AVGIFTER:

Årlige avgifter ca. kr 12 000,- – 13 000,- inkl. mva. Avgiften vil variere etter forbruk, som måles ved vannmåler.

HVITEVARER:

Det som måtte finnes i boligen ved visning følger med.

OVERTAGELSE:

Ledig for kjøper.

EIERSKIFTEFORSIKRING:

Det er tegnet eierskifteforsikring.

SOLGT «SOM DEN ER»:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøper besiktigelse, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer blant annet at det kun kan påberopes mangel der dette følger av avhl. § 3-7:* og 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. Avhendingsloven § 3-9+, jfr. § 1-2 (2).

BUDGIVING:

Myndighetene har innført nye regler om budgivning. Dette innebærer blant annet at alle bud, budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag skal gis skriftlig. Før formidling av bud til oppdragsgiveren skal det for megler fremlegges gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Interessenter bes lese forbrukerinformasjon om budgivning som finnes i prospekt. Inngitt bud må ikke ha kortere budfrist enn 30 minutter.

HVITVASKING:

Meglerforetaket er underlagt reglene om hvitvasking. Nærmere opplysninger hos megler.

DIVERSE:

Meglers trykte salgsoppgave er som oftest mer utfyllende

enn nettpresentasjonen og inneholder gjerne vedlegg. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra Internett, må kjøper derfor be om fullstendig salgsoppgave på visning eller ta kontakt med megler for å få denne tilsendt. Dette følger som vedlegg til trykket salgsoppgave som utleveres på visning. Salgsoppgaven er ufullstendig uten vedlegg. Kontakt megler ved spørsmål.

KJØPERS OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift til Staten 2,5% av salgssum.
Tinglysningsgebyr for skjøtet kr 525,-. Evt. tinglysningsgebyr per pantedokument kr 525,- Gebyr panteattest kr 172,-. Det tas forbehold om prisendringer i gebyrene.

BETALINGSBETINGELSER:

Kjøpesum inkl. omkostninger betales ved overtagelse.

MEGLERENS VEDERLAG:

Kr 50 000,- som betales av selger.

EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 3-6:

Salgsoppgaven inneholder opplysninger om reguleringsforhold, heftelser/rettigheter, og evt. andre relevante dokumenter.



For flere detaljerte opplysninger kontakt megler.
Kommunale planer utleveres på forespørsel.

ANNET:

Eidsvoll kommune opplyser i sin oppgave om eiendommen at det går en høyspent over tomta. Dette er feil idet ledningen er nedgravd og flyttet utenfor tomta. Det er luftstrek til nåværende bolig. Se kart vedlagt i prospektet.

Selger står fritt til å avslå eller akseptere ethvert bud, uten nærmere begrunnelse for dette.

Før bud inngis skal budgiver ha lest salgsoppgaven med vedlegg.



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 60: Bnr 43**
Kommune: **0237 EIDSVOLL KOMMUNE**
Adresse: **Hammerstadv. 47, 2080 EIDSVOLL**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

57 m²

55 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 600 000

Utskriftsdato: 23.01.2017 Oppdrag nr: 2017002
Dato befaring: 17.01.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Murmester Hans Kr. Vangen
Holsetervegen 35, 2080 EIDSVOLL
Telefon: 90 82 80 55
Organisasjonsnr: 970276165

Sertifisert takstmann:

Hans Kristian Vangen
Telefon: 90828055
E-post: hans.kr@vangen.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstopdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens omsetningsverdi på det åpne marked ifm. salg.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 600 000

Markedsvurdering

Taksten er avholdt etter beste skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Markedsverdien er satt ut fra hva som kan forventes i dagens marked, standard/vedlikehold, størrelse og beliggenhet tatt i betraktning.

Det var delvis snødekt mark på besiktigelsestidspunktet.

Eiendommen har muligheter for videre utbygging, og evt. utbyggere vil antatt være villige til å by mer enn markedsverdi dersom man legger til grunn å rive eksisterende bebyggelse.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Heidi Marianne Aasheim
Takstmann:	Hans Kristian Vangen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.01.2017. - Hans Kristian Vangen. - Heidi Marianne Aasheim. - Sigmund Ruud - kundens samboer. - Ann Elisabeth Aasheim.

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	09.01.2017 Type: Skifteoppgjør Kjøpesum er ikke opplyst.
Beliggenhet:	Boligeiendom beliggende i etablert område med eldre og nyere bebyggelse. Kort veg til barneskole, dagligvareforretning, barnehage og bussholdeplass på Hammerstad. Til Eidsvoll sentrum med kommuneadministrasjon, forretninger, jernbanestasjon, ungdoms-/videregående skoler og øvrige servicefunksjoner er avstanden ca. 4,5 km.
Bebyggelsen:	På eiendommen er oppført ett bolighus.
Om tomt:	Østvendt skrånende naturtomt med noe grasbakke og skogstrær i tillegg til gruset, men gjenvokst gårds plass. Tomten er ikke inngjerdet.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA = 35 %. Eiendommen på vestsiden av Hammerstadvegen, og syd for sydenforliggende eiendom, er regulert til industri/lager. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller, på visse vilkår, med bakgrunn i gjeldende reguleringsbestemmelser.
Kommuneplan:	Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel for 2015 - 2026. Eiendommen grenser i nord til LNF-område. Markering av høyspent kraftlinje på vedlagt reguleringsplankart er ikke korrekt da denne nå er lagt i bakken utenfor tomtens grense mot nord.
Adkomstvei:	Eiendommen ligger til kommunal veg.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunal spillvannsledning via privat stikkledning.
Heftelser:	Ingen tinglyste heftelser registrert.
Andre forhold:	Opplysninger om kommunale avgifter er ikke framlagt.
Servitutter og rettigheter	Ingen tinglyste servitutter eller rettigheter registrert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0237 EIDSVOLL Gnr: 60 Bnr: 43
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 082,6 m ² Arealkilde: Statens kartverks Eiendomsregister.
Hjemmelshaver:	Ann Elisabeth Aasheim (1/6), Hans Albert Aasheim (1/6), Heidi Marianne Aasheim (1/6), Roy Arnfinn Aasheim (1/6), Tom Steinar Aasheim (1/6) og Eli Rigmor Kleven (1/6).
Adresse:	Hammerstadvegen 47, 2080 EIDSVOLL



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner		Reguleringsplankart, datert den 21.01.2017, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet	1	Ja
Situasjonskart		Kartutsnitt, datert den 21.01.2017, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet	1	Ja
Vegliste		Vegliste, ajour pr. 13.01.2016, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet		
Reguleringsplaner		Reguleringsbestemmelser, stadfestet den 27.03.1979, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet	2	Ja
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest datert den 22.04.1975,	Fremvist		
Eier		Representert med Ann Elisabeth Aasheim og Heidi Marianne Aasheim som ga muntlige opplysninger under besiktigelsen.			
Infoland.no		Statens kartverks Eiendomsregister, ajour pr. 19.01.2017, er innhentet fra Ambita AS.	Innhentet	4	Ja
Teknisk etat		Eiendomsopplysninger ifm. forespørsel fra Ann Elisabeth Aasheim den 22.12.2016.	Fremvist		

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsforhold er ikke opplyst.
Skattetakst:	Det er ikke eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Ferdigattest.
Anvendelse:	Bygningen har vært bebodd av hjemmelshaveres far, men står nå ubebodd.
Ombygging:	År: 1992 - innredning av bad.

Kommentar	
Standard:	Bygningen har dårlig standard.
Vedlikehold:	Bygningen har stort vedlikeholdetterslep, og må anses som et oppussingsobjekt. Overflateoppussing i tillegg til oppgradering av kjøkken/våtrom og el-/røropplegg må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	63	57	55	2	Overbygget/inntrukket veranda, på 5,5 m ² , i tillegg.
Sum bygning:	63	57	55	2	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.



Kommentar areal

Areal beregnet ut fra oppmålinger på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, entré, stue, kjøkken, vaskerom, verandagang, soverom	Spiskammers

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

Plassoppført bygning med krypkjeller, og ikke tilgjengelig loft over gang/bad.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

Krypkjeller har mangelfull ventilering, og grunnen er ikke avrettet eller pålagt plastfolie.
Vannpumpe er plassert under bad/gang - noe som indikerer tidvis vanninnsig fra utvendig terreng.
Konkonger viser tegn på fuktig miljø uten at spesielle skader er observert.
Bjelkelag og gulvbord under veranda var sterkt nedfuktet under besiktigelsen.
Lagret organisk materiale forutsettes fjernet omgående.

Grunn og fundamenter, generelt

Betongsåler på fjellgrunn.

Vegger mot grunn

Grunnmur av utvendig slemmede/malte lettklinkerblokker.

Noe avflasset puss/maling og enkelte riss-/sprekkdannelse registrert - oppussing ønskelig.

Frittbærende dekker

Isolert trebjelkelag.

Yttervegger

Isolert trebindingsverk med utvendig beiset panel.

Grønne registrert på ytterkledning som delvis er noe tørr - rengjøring og overflatebehandling nødvendig.

Takkonstruksjoner

Shingeltekking saltak antatt fra byggeåret - takstolkonstruksjon med isolasjon mot kaldt loft.
Takrenner/nedløp, med utkast til terreng via løse slanger, av sink.
Beslåtte vannbord.
Takstige ifm. skorstein.

Fornyelse av taktekking må påregnes ut fra alder.
Svertesopp og grønne registrert på vann-/vindskibord - rengjøring og overflatebehandling nødvendig.
Misfargede taktro og fuktighet rundt skorstein
Kondens i deler av taktro på loft som følge av varmegjennomgang fra 1. etasje via uisolert luke og mangelfull isolering/lufting (ventiler kun i en gavl).
Tilleggsisolering av loft i tillegg til etablering av gjennomlufting må påregnes.
Permanent bortledning av takvann må etableres.

Vinduer

Doble vinduer, med faste sprosser i ytterramme, av tre i malt utførelse.

Avflasset maling på vinduer hvor svertesopp og begynnende morkent trevirke er registrert - rengjøring, oppussing og overflatebehandling eller fornyelse nødvendig.

Ytterdører og porter

Utvendig panelte sponfyllingsdører i malt utførelse - glassfelt i hoveddør.

Svertesopp registrert på ytterdører - rengjøring og overflatebehandling eller fornyelse nødvendig.

Innvendige dører

Lakkerte finerdører - åpning mellom entré og kjøkken.



Overflater på innvendige gulv

Vinylbelegg - lakkerte og ubehandlede bord i ganger.

Flere åpne skjøter i belegg - på soverom er belegg i tillegg fjernet hvor garderobeskap har stått tidligere.
Fornyelse av alle vinylbelegg må påregnes.
Stor overflateslitasje på gulvbord - oppussing må påregnes.

Overflater på innvendige vegger

Beiset og ubehandlet panel, malte plater og malt glassfiberduk - ubehandlede plater i spiskammers.

Fuktmerker i utvendig hjørne, og rundt veggventiler i spiskammers.

Overflater på innvendig himling

Beiset og ubehandlet panel - foliebelagte plater på bad og ubehandlede plater i spiskammers.

Vannmerker i ganghimpling, ved siden av bad, skyldes antatt kondens og/eller lekkasje fra tidligere avlufting på bad.
Skadet kjøkkenhimpling skyldes kondens og/eller lekkasje ifm. luftekanal.
Det ble ikke registrert skadelig fukt under besiktigelsen.

Trapper og ramper

Enkle tretrapper, i malt/beiset utførelse, utvendig til gang og veranda.

Balkonger, terrasser ol.

Veranda av tre, med malte/beisede bord på bjelkelag.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ett-løps elementskorstein pusset over tak.
Pipe/brannmurer med overflater innvendig av malt puss.
Vedovn i stue.

Toppbeslag på pipehatt er fjernet/ikke montert - fornyelse/montering nødvendig.
Sotluke i stue er plassert for nærme vegg og gulv av tre - minimumsavstand skal være 30 cm.
Fall på bunnen i skorsteinen er ikke kontrollert da sot ikke var fjernet - fall skal være innover fra luke.
Fornyelse av pipebeslag/montering av heldekkende pipebeslag må påregnes ut fra fuktmerker i taktro på loft.

Fast inventar, generelt

Enkel malt kjøkkeninnredning med benkebeslag av rustfritt stål og skyvedører i overskap.
Enkel baderomsinnredning.
2 stk. enkle garderobeskap, løst plassert, på soverom.
Plassbygde hyller i spiskammers.
Garderobehyller i ganger.

Hyller og garderobeskap har ingen varig verdi.
Fornyelse av kjøkkeninnredning, med skadet bunnplate, og baderomsinnredning må påregnes.

VVS-installasjoner, generelt

WC, servant og dusjkabinett på bad med gulvsluk.
Skyllekum av rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin på vaskerom med gulvsluk.
Benkebereder fra 1992 i kjøkkeninnredning.
Isolert vannledning av plast, med varmekabler, tilknyttet forbruksmåler i krypkjeller.
Vannrør av kobber - plast avløpsrør.
Avløpsanlegg er luftet via Durgoverntil på vaskerom.

Luftbehandling, generelt

El. veggvifte på bad - naturlig oppdriftsventilasjon fra vaskerom og kjøkken.
Tilluft via veggventiler.

Defekt veggvifte på bad - fornyelse på påregnes.
Opprinnelig luftekanal, over tak, fra bad er ikke i bruk, og anbefales fjernet.

Elkraft, generelt

1-fas anlegg med åpent opplegg, skrusikringer og inntak via luftstrekk.
35 A hovedsikringer og 5 kurser (2 x 16 og 3 x 10 A) i fordelingsskap i gang.

Elvarme, generelt

Veggfaste panelovner på bad og i stue.



Annet

Røykvarslere og pulver slukkeapparat.
Overbygget adkomst til krypkjeller, av tre.

Mangelfull tetting av overgang tak over nedgang til krypkjeller og veggpanel på bygningens hoveddel.
Mosegrodd papptekking.
Fornylse og og/eller utbedring må påregnes.

Beregninger

Årlige kostnader		
Stipulert årlige eierkostnader:	Kr.	25 000
Sum årlige kostnader	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000

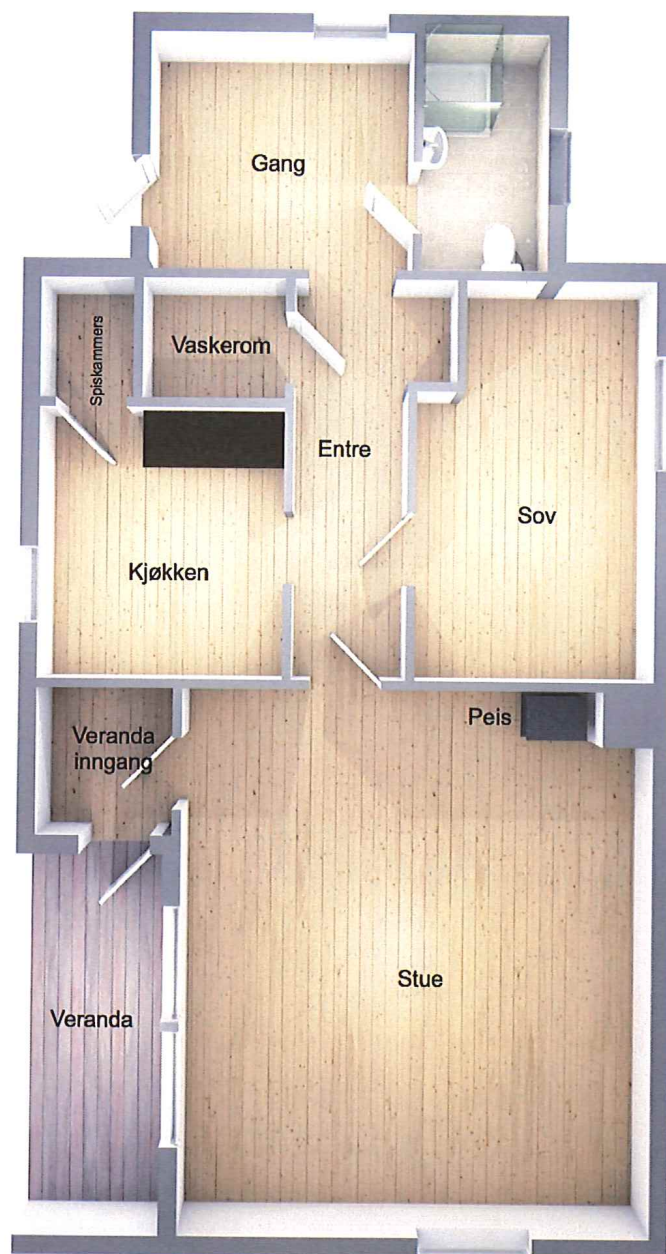
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering tereng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	1 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 050 000

EIDSVOLL, 23.01.2017

Hans Kristian Vangen
Murmester/ingeniør
Telefon: 90828055

Hammerstadvegen 47



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

Tegnet av PDesign for advokat Knut Idland



Opplysninger om gbnr. 60/43 adr. Hammerstadvegen 47 ., i forbindelse med forespørsel fra Ann Elisabeth Aasheim, Postbok 50,2092 Minnesund org.nr , den 22/12-2016

Deres ref.:A.E.Aasheim

Landbruk og Geodataavd.	<input type="checkbox"/> Oppmålt <i>1082 m²</i> m2	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlegg
<i>20.12.16</i>	<input type="checkbox"/> Ikke oppmålt	<input checked="" type="checkbox"/> Målebrev
sign/dato		<input checked="" type="checkbox"/> Kartutsnitt 1:500/5000
		<input type="checkbox"/> Seksjoneringsbegjæring

Arealplanavdelingen	<input checked="" type="checkbox"/> Regulert, reg.plan/beb.plan vedtatt <i>stadfestet 27.03.1979</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlegg
<i>SLE 2/1-17</i>	formål: <i>frittliggende småhusbebyggelse</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Utsnitt av reg./beb.plan
sign/dato	<input type="checkbox"/> Ikke regulert	<input checked="" type="checkbox"/> Reg.best
	<input type="checkbox"/> Kommunedelplan Eidsvoll Sentrumsområde 1999 - 2010, vedtatt 28.08.00	<input type="checkbox"/> K-delplan's utfyll.best
	formål:	<input type="checkbox"/> K-delplan's utfyll.best.
	<input type="checkbox"/> Kommunedelplan Råholt - Sagmoen 1997 - 2008, vedtatt 06.10.97	<input type="checkbox"/> K-plan's utfyll. best
	formål:	
	<input type="checkbox"/> Kommuneplan 2015 - 2026, vedtatt 10.03.15	
	formål:	
Andre opplysninger:	<i>Høyspartlinje går tvers over eiendommen</i>	

Byggesaksavdelingen	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse av	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlegg
<i>22/12-16</i>	<input type="checkbox"/> Antall selvstendige boenheter på eiendommen:	
sign/dato	<input type="checkbox"/> Pålegg:	

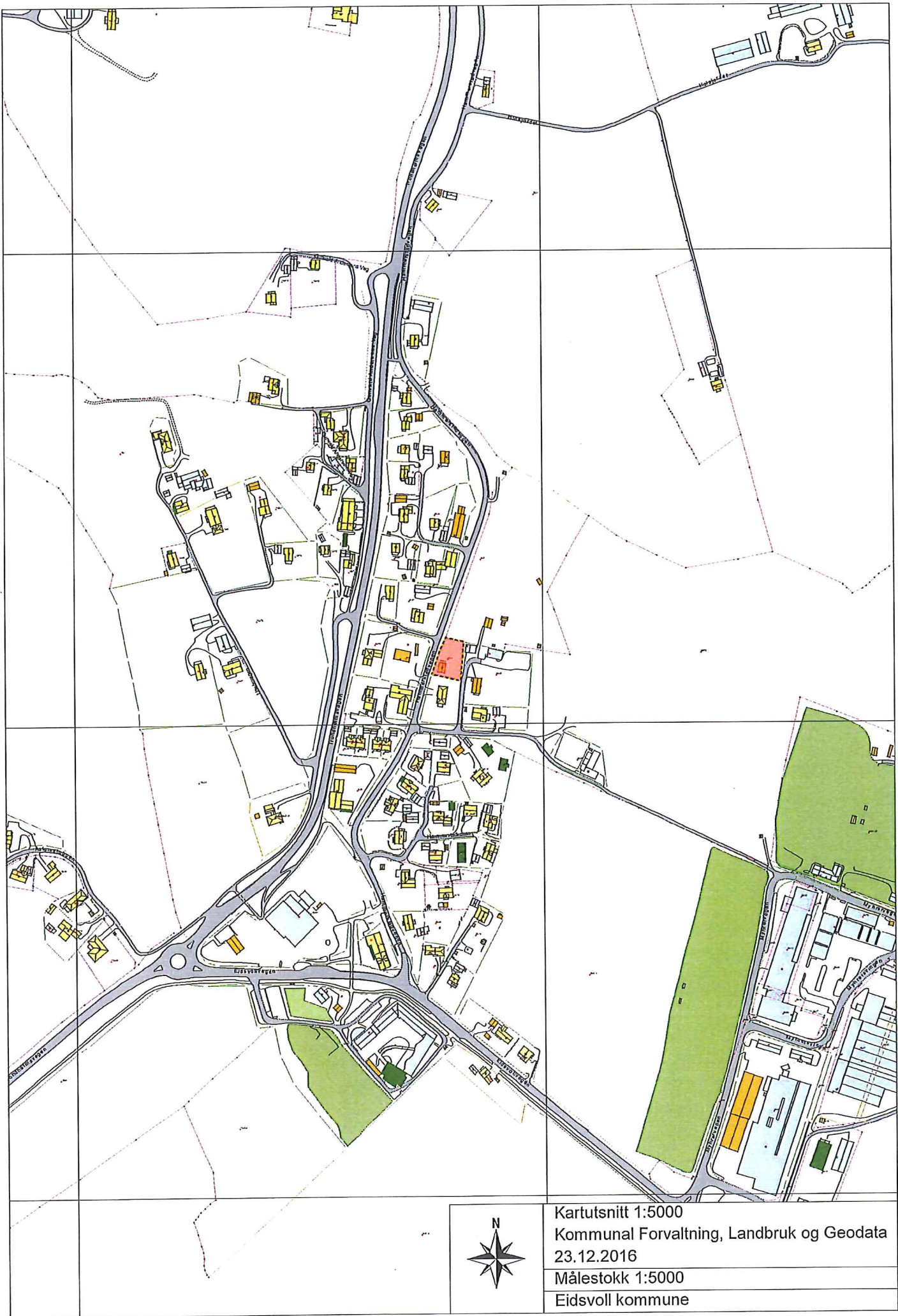
Miljøavdelingen	Vann: kommunalt / privat	<input type="checkbox"/> Vedlegg
<i>ZAH 3/1-17</i>	Pålegg: } <i>Via privat stillledning</i>	<input type="checkbox"/> <i>Vannmåler avlest 31/12-15: 1980 m³</i>
sign/dato	Avløp: kommunalt / privat	<input type="checkbox"/> <i>Stipulert forbruk 2016: 70 m³</i>
	Pålegg:	

Ovennevnte opplysninger er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidige planer
Med hensyn til eventuelle tinglyste heftelser og servitutter på eiendommen, henvises det til tinglysingen.

Andre merknader:

Eidsvoll den / 2016

.....



Eidsvoll, den 22.4.1975.

Journalnr.

Ferdigbefaring den 20.3.1975.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Hammerstad, Eidsvoll.

Eiendommen

g.nr. 60 b.nr. 43.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig av tre i 1 etg.

Byggherre Anna Helene Myhrer, Eidsvoll.

Byggemelder Arve Ruud, Eidsvoll.

Ansvarshavende Klaus Grønås, Måura.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.

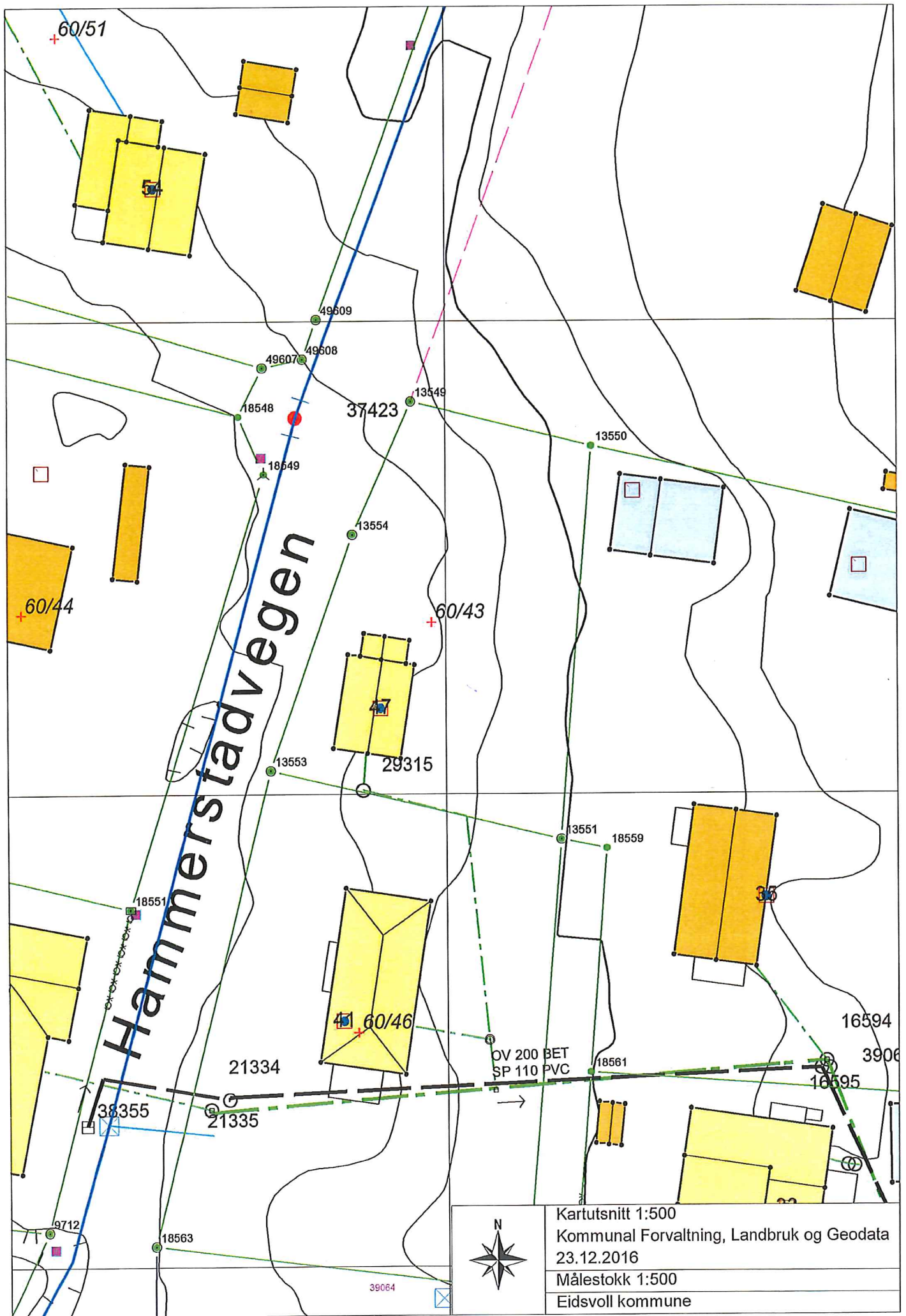
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter hele huset.

Bygningsgebyr kr. 140.- er betalt den, 21/6-1973.


Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Kartutsnitt 1:500
 Kommunal Forvaltning, Landbruk og Geodata
 23.12.2016
 Målestokk 1:500
 Eidsvoll kommune



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

HAMMERSTAD NORD

- Planen er datert: 27.10.1978, sist rev. 16.01.1979
- Bestemmelsene er datert: 27.03.1979
- Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus: 27.03.1979

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelse skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensener der dette er vist på planen.

§ 2

BOLIGOMRÅDER.

- Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller med grunnmurhøyde på inntil 70 cm over terreng. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- Når det er vist i bebyggelsesplanen kan frittliggende bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70.2. Byggeforskriftene kap. 26:11 om avstand mellom frittliggende boliger kan likeledes komme til anvendelse.
- Utnyttelsesgraden for et kvartal eller område må ikke overstige 0,25 og bebygd areal på hver enkelt tomt må ikke overstige 35% av tomtens totale areal.
- Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med største grunnflate 50 m². Mellom garasjen og veg skal det være plass til parkering av bil slik at garasjeporten kan åpnes uten å flytte bilen.
- I bolighus er det ikke tillatt med næringsvirksomhet. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate en begrenset næringsvirksomhet når dette etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel forøvrig.

§ 3

OMRÅDER FOR FORRETNINGSFORMAL/NÆRINGSVIRKSOMHET.

- Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer eller største høyde 8 m. Bygningsrådet kan tillate deler av bebyggelsen innredet til boligformål.
- Bygningsrådet kan forby virksomhet som er sjenerende for den omliggende bebyggelse, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Det skal avsettes tilstrekkelig plass for varetransport med vare- og lastebiler på egen grunn. På egen grunn skal det være minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate for forretning-/servicelokaler og minst 1 biloppstillingsplass pr. 200 m² for lager. Det skal dessuten skaffes plasser på egen grunn for besøkende etter bygningsrådets skjønn.
- Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,5.

§ 4

FELLESAREALER.

- Ved etablering av bebyggelse skal det avsettes plass til 1 sandlekeplass pr. 4 - 25 boligenheter. (Både ny og gammel bebyggelse teller med). Avstand til/fra ytterdør bør ikke overstige 50 m.
- Utbyggerne/tomteselgerne skal opparbeide fellesareal som lekeplasser, adkomstveger og parkeringsarealer i takt med den øvrige utbygging. Beboerne skal vedlikeholde arealene.

§ 5

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL.

Grense for reguleringsformål viser avgrensning av områdene.

Innenfor de angitte grenselinjer kan vegbredder og avstander utformes av vegmyndighetene, slik det til enhver tid er hensiktsmessig.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER.

- a. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller område.
- b. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn kotert situasjons kart med nøyaktig angivelse av husplassering og evt. planering med skråninger og forstøtningsmurer. Plassering av garasje skal være vist sjøl om denne ikke skal oppføres samtidig med huset.
- c. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bygninger, gjerder, boder (også takflater), og se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende terreng/vegetasjon forøvrig.
- d. Hver tomteeier må påse at ubebygde deler av deres eiendom gis en tiltalende form og behandling.
- e. Verdifull eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes på en måte som virker sjenerende for trafikkforholdene, jfr. veglovens frisikt-bestemmelser.

Arealet innenfor frisiktlinjene ikke bli brukt slik at frisikt på noe tidspunkt blir hindret. Innenfor frisikttrekanten må beplantningen ikke overstige en høyde på 0,5 m.

- f. Adkomst fra offentlig veg skal ha slik beliggenhet og utforming at inn og utkjøring kan skje tilfredsstillende uten, å hindre den offentlige ferdsel.
- g. Sokkelhøyden og gesimshøyden på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- h. Bygningsrådet skal godkjenne gjerder/skjermer. Godkjenningen skal gjelde materiale, konstruksjon, utforming, høyde og farge.
- i. Alle områder skal ha felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 7

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet, innen rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Eidsvoll kommune.



Prinsipp-løsning utarbeidet av Hafslund Nett

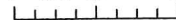
Eventuelle inntegnede kabler/linjer eller trasé er kun en foreslått løsning, men den foreslåtte løsning kan være benyttet i beregninger. Det er entreprenørens ansvar å fastsette og dokumentere endelig løsning.

Utarbeidet av:
A52424

Målestokk
1:250
A3 liggende



0 2,75 5,5 11 Meters



TILHØRIGHET

Kommune	Eidsvoll
Grunnkrets	Hammerstad
Kirkesogn	Eidsvoll




STEDER I NÆRHETEN

Eidsvoll kirke	2.3 km
Sundbrua	3.5 km
Skibladnerkaia	3.4 km
Eidsvollbygningen	5 km





SKOLER, BARNEHAGER

Ås skole (1-7 kl.)	0.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	5.2 km
Eidsvoll videregående skole	5.4 km
Jessheim videregående skole	26.5 km
Læringsverkstedet Mork Barnehage (0-6 år)	1.2 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-6 år)	1.5 km
Hulen barnehage (0-5 år)	2.5 km

TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	30.1 km
 Eidsvoll	3 km
 Hammerstad	0.4 km

SPORT

 Ås skole aktivitetsanlegg	0.4 km
 Myrher stadion	1.4 km
 Innersvingen avd. Eidsvoll	7.1 km
 Trento Råholt	7.1 km

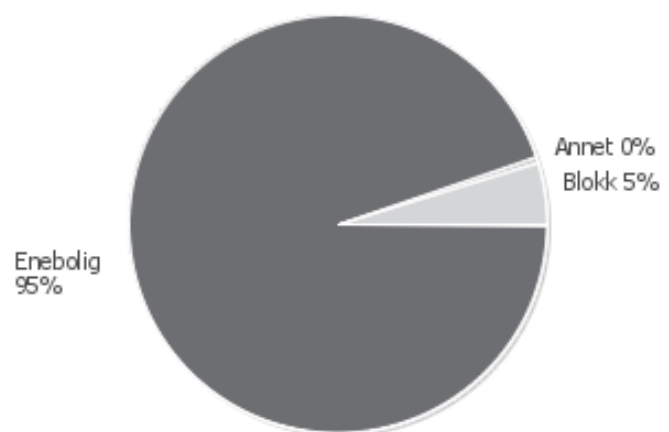
VARER/TJENESTER

 AMFI Eidsvoll	7.1 km
 Jessheim Storsenter	27.3 km
 Coop Prix Eidsvoll	4.6 km
 Coop Extra Råholt	7.2 km
 Vitusapotek Eidsvoll	4.1 km
 Apotek 1 Råholt	7.1 km
 Eidsvoll Vinmonopol	4.3 km
 Jessheim Vinmonopol	27.3 km
 Coop Marked Eidsvoll	0.4 km
 Coop Marked Hammerås	1 km
 Narvesen Butikken	3.1 km
 Narvesen Sundtangen	4 km
 Best Eidsvoll Verk	4.5 km
 Circle K Eidsvoll Verk	4.7 km

DEMOGRAFI (Hammerstad grunnkrets)

- 35% er gift
- 41% er barnefamilier
- 22% har høyskoleutdanning
- 40% har inntekt over 300.000
- 79% eier sin egen bolig
- 10% eier hytte
- 58% har bolig på over 120 kvm
- 95% bor i enebolig
- 56% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Hammerstad grunnkrets)



Oversiktskart Hammerstadvegen 47





LØSØRE OG TILBEHØR, gjeldende fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføring eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**
TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte

Advokat Knut Idland AS
Org.nr. 979964028
Ansvarlig megler: Advokat Knut Idland

Telefon: 90169348 / 63961523
Telefax: 63965513
Mail: knidland@online.no

Bud på eiendommen

Adresse: Hammerstadvegen 47, 2080 Eidsvoll

Gnr. 60 Bnr. 43 i 0237 Eidsvoll kommune

Undertegnede 1 _____ F./pnr.: _____

Adresse: _____

e-mail: _____ Telefon: _____

Undertegnede 2 _____ F./pnr.: _____

Adresse: _____

e-mail: _____ Telefon: _____

Gir med dette bindende bud, stort kr _____
på ovennevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

Finansiering:

Lånegiver: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Egenkapital _____ Kr _____

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Ønsket overtagelsestidspunkt _____ Budet gjelder til og med dato: _____ kl. _____

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven med vedlegg. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgiver (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted _____ dato _____ / _____ 2016

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift:

Viktig om budgivning

Nærværende rettledning må leses før bud på eiendommen inngis og baseres på kravene i eiendomsmeglingsforskriftenes §§ 6-2 og 6-3.

Alle **bud** og **budrelatert kommunikasjon** med megler skal foregå **skriftlig**. Dette fordi megler ikke har anledning til å formidle slik informasjon som ikke er gitt skriftlig. Megler vil imidlertid gi opplysninger og råd underveis i bud- og salgsprosessen. Slik kommunikasjon behøver ikke være skriftlig.

For å sikre at budgiver ikke mislykkes i budrunden grunnet formelle feil, må nedenstående regler følges:

1. **Bud, budforhøyelser og motbud** skal gis skriftlig.
2. Bud etc. nevnt i pkt. 1 skal ha **tilstrekkelig lang akseptfrist**. Se forbrukerinformasjon om budgivning. Uansett skal fristen være 30 minutter.
3. **Første bud** skal inngis på **meplers budskjema**.
4. Budgiver skal **legitimere** seg ved inngivelse av første bud.
Fører kort, bankkort scannes og mailes evt. faxes til megler; eventuelt fremvises megler direkte. Vurder hvilke opplysninger som bør sendes på epost.
5. Dersom det er **flere budgivere** skal alle legitimere seg og undertegne på skjema.
6. I budskjemaet er inntatt en **gjensidig fullmakt** til å forhøye bud etc. i de tilfeller hvor det er flere budgivere. Dette ansees som akseptert av budgivere ved underskrift av budskjemaet. Les hele fullmakten på budskjemaet.
7. **Bud kan gis** til megler således på 1 av følgende måten: direkte overlevering, pr. epost eller fax.
Meglernes kontaktinformasjon finnes i budskjema eller i salgsoppgaven.
8. **Bud** som inngis **utenom ordinær arbeidstid** kan ikke forventes å bli behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
9. Budgivere har selv ansvaret for at bud er kommet frem til megler som skriftlig vil bekrefte mottagelsen av budet.
Ring megler dersom slik bekreftelse ikke er mottatt.

Les også **bransjenes forbrukerinformasjon om budgivning**, som er inntatt i salgsoppgave, **før** bud inngis.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 bekræfte 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.



Hammerstadvegen 47, 2080 Eidsvoll

**Oppdragsansvarlig:
Advokat Knut Idland**

Advokat Knut Idland AS
Postboks 96, 2080 Eidsvoll
Besøksadresse: Vormavegen 28, 2080 Eidsvoll
Tlf: 63 96 15 23
Faks: 63 96 55 13
Mobil: 90 16 93 48
knidland@online.no

ADVOKAT KNUT IDLAND AS
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

