



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Blåveisstien 20, 1866 BÅSTAD

**Nyoppført moderne enebolig over
et plan i barnevennlig og attraktivt
boligområde.**

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 fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Blåveisstien 20

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055
E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640
E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nyoppført moderne enebolig over et plan i barnevennlig og attraktivt boligområde.

Vi har gleden av å presentere denne nyoppførte og moderne boligen i Båstad.

Innhold:
1.etasje: Gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom

Dobbel garasje

Beliggenhet:
Eiendommen ligger sentralt plassert i Båstad i nyetablert boligfelt ca. 400 meter fra RV 22 og matbutikk. Det er ca. 1,5 km til barneskole og ca. 9 km til Skjønhaug sentrum. Eiendommen ligger høyt i terrenget med utsikt over tettstedet Båstad. I Båstad finnes det også idrettsanlegg som omfatter kunstisbane, fotballbane, lysløype, tennisbane og skytterbane. Det er ca. 8 km til Skjønhaug som er Trøgstad kommunes sentrum, samt kort vei til Mysen og Askim med populære Østfoldbadet og togforbindelse mot Follo og Oslo. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året bl.a. flere gode fiske- og badevann.

Innhold

Velkommen4

Om eiendommen28

Nabolagsprofil38

Forbrukerinformasjon45

Budskjema46

Nøkkelfomasjon

Prisant.:	Kr 5 475 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 16 342,-	Gnr./bnr.	758/364
Total ink omk.:	Kr 5 491 342,-	Oppdragsnr.:	1108230114
Selger:	Vang Bygg & Eiendom AS;		
Boligtype:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2022		
BRA:	121 m²		
Tomtstr.:	805.4 m²		
Soverom:	3		





Fasade

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 121 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

805.4 m²

Tomtebeskrivelse

Noe natur tomt. Bygge grop er utført med rene tilkjørte telefrie masser for bolig og garasje. Gårdsplass er opparbeidet med steinmasser og subus som topplag.

Beliggenhet

Blåveisstien 18 har en fin beliggenhet i nytt boligfelt. Eiendommen ligger sentralt plassert i Båstad i nyetablert boligfelt ca. 400 meter fra RV 22 og matbutikk. Det er ca. 1,5 km til barneskole og ca. 9 km til Skjønhaug sentrum. Eiendommen ligger høyt i terrenget med utsikt over tettstedet Båstad og grenser mot friområde på tre sider. I Båstad finnes det også idrettsanlegg som omfatter kunstisbane, fotballbane, lysløype, tennisbane og skytterbane. Det er ca. 8 km til Skjønhaug som er Trøgstad kommunes sentrum, samt kort vei til Mysen og Askim med populære Østfoldbadet. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann med bl.a. Hemnessjøen, Øyeren, Grefslisjøen, Krok tjern, Nest tjerna og Haugtjern. Det finnes også flere fine badeplasser som Stiklatjern og Sandstangen. Sandstangen har kiosk og stor parkeringsplass, og er et ypperlig utgangspunkt for båtturer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Fundament:

Det er benyttet norsk Sundolitt, isolerte grunnmurs elementer og ECO gulvisopor for best mulig grunnisolasjon. Markisolert utvendig med styrofoam.

Boligens konstruksjon:

Reisverk av 36x198 justert + 48x48 justert påskrudd innvendig. 25 cm Glava Proff 34 isolasjon i alle yttervegger.

Vindavstivning og vindttt er gjort med huntonitt asfalt vindtett plater med tapede skjøter. Utlekking og 19x148 dobbel fals kledning som er kjøpt ferdig grunnet + et strøk. Bolig og garasje blir også malt med et ekstra strøk til slutt. Takstoler fra Are Tre med sutak som undertak og vindavstivning. Norsk Zanda Arctic ru takstein som er overflatebehandlet etter at den er strødd, slik at man slipper mye sand i takrenner. 3 lags energi glass vinduer fra Løken trevare i bolig og 2 lags vinduer i garasje. Ytterdør fra Tundører As. Garasjeporter i stål fra Hørmann AS.

Terrasseplass:

Støpt betongplate, armert og isolert.

Garasje:

Støpt plate med Sundolitt elementer. Gulv og ringmur er isolert og armert/kantarmert + fuktsperre for støp.

Reisverk i 36x148 med asfalt vindtett, klar for videre isolering. Framvegg er isolert og plateslått før montering av porter. Takstoler ra Are Tre, med sutak og Zanda Arctic ru takstein. Garasjeporter i bredde 275cm og høyde 225cm slik at det går inn varebiler og høye biler med takboks. Portene er fullisolerte 42 mm i vedlikeholdsritt stål. Fjernstyrte portåpnere. Det er lagt inn strøm og taklamper med et dobbeltstikk og lysbryter. Klargjort for elbil lader med et tomt trekkerør til sikringskap.

Innhold

1.etasje: Gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom

Dobbel garasje

Standard

Gang/hall:

Flisegulv med varmekabel i flytesparkel for rask varmeeffekt. 60x60 fliser. Vegger medsponplater og tapet. Mdf skyggepanel og ledspotter med dimmer i taket. Skyvedørsgarderober fra Bomann, norsk produsent.

Stue:

Sponplater med tapet på vegger. Tak med MDF skyggepanel. Kraftig 12 mm tykt laminat fra Swiss Krono med huntonit trefiber trinnlydsplater og fuktsperre på støpt plate. Led spotter med dimmer i det flate taket.

Kjøkken:

Vegger med sponplater og tapet. Taket er lagt MDF skygge panel. Kjøkkeninnredning fra norske Huseby kjøkken. 80 cm indukjonskoketopp med innebygget avtrekksvifte, komfyr og oppvaskmaskin fra AEG +

innebygget microovn. Led spotter med dimmer i taket. Swizz Krono 12mm laminat gulv med trinnlydplater under.

Bad:

Fliser med nedsparklet varmekabel. Baderomsplater fra Fibo Trespo. Fuktbestandig MDF takplater og ledspotter med dimmer i taket. 100cm x 100cm dusjhjørne med Hans Ghroe dusjarmatur og takdusj. 120cm innredning med speilskap og høyskap. Klosett. Det er gjort klart for å sette inn badekar med ekstra sluk i gulv og vannuttak på veggen.

Vakerom:

Gulvbelegg med nedsparklet varmekabel. Vegger med smartpanel beregnet for vaskerom. Mdf skyggepanel i taket og led lampe. Ventilasjonsaggregat, strøm- og vannfordelingsskap. Loftstrapp med tilgang til lagring gulv. Høyskap, underskap, skufferekke + benkeskap med vaskekum og høy kran og plass til vaskemaskin.

Soverom:

Vegger av ferdig malt smartpanel. Fondvegg med sponplater og tapet. Mdf takplater og led taklampe. Gulv med Swiss Krone 12 mm laminat og trefiber trinnlyd under.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra Flexit.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Dobbel garasje eller i gårds plass.

Energi
Oppvarming
Varmekabler i 3 rom og innstalert peisovn med stålpipe.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose fakturert beløp i 2023:
Vann a konto i år 100 m3 2 430,00 kr
Vannabonnement 2 025,00 kr
Avløp a konto i år 100 m3 3 380,00 kr
Avløpsabonnement 2 700,00 kr
Renovasjon 4 224,00 kr
Totalt 14 759 kr

Info formuesverdi
Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 758, bruksnummer 364 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3014/758/364:
10.11.1937 - Dokumentnr: 1714 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:41

Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1971 - Dokumentnr: 488 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: BÅSTAD VANNVERK AL
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1972 - Dokumentnr: 696 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1974 - Dokumentnr: 5983 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1972 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:165
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1973 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:166
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere
31.03.1978 - Dokumentnr: 1974 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:167
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1978 - Dokumentnr: 2873 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1983 - Dokumentnr: 4527 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1983 - Dokumentnr: 8750 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:TRØGSTAD ELVERK
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1994 - Dokumentnr: 492 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:51
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2011 - Dokumentnr: 557727 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Trøgstad Elverk AS
Org.nr: 978 645 178
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2019 - Dokumentnr: 331961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3014 Gnr:758 Bnr:6
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1293007 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0122 Gnr:158 Bnr:364

28.08.2020 - Dokumentnr: 2936672 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:362
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2020 - Dokumentnr: 2936672 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:362
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2020 - Dokumentnr: 2936672 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:362
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.05.2023.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat inn Blåveisstien.

Vann og kloakk: Offentlig via privat fordelingsnett.
Det foreligger ingen pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen, eller utbyggingsplaner som kan utløse et slikt pålegg.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Kirkebyåsen Vest 2 Is
012220140002 - Formål: Boligbebyggelse-
frittliggende småhusbebyggelse. - Vedtaksdato: 05.05.2015
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel Id
0122201601 - Formål: Boligbebyggelse,Nåværende.
- Periode: 2018 - 2029

Mulig inngrep på Reguleringsplan: I tillegg til utbygging av området "Kirkebyåsen Vest 3" som ligger noe sør for boligen er det også noen utbyggingsklare tomter i området rundt boligen. Det må påregnes byggeaktivitet i området i tiden fremover.
Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen
Reguleringsplaner under arbeid: Nei
Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023.
Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701
Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 30.05.2023.
Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
7 500,- (Dokumentavgift (kun av tomteverdi)
7 500,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)
16 342,- (Omkostninger totalt)

5 216 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 16 342

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr 23 000,- og visninger kr 2 000,- per stk. (2 stk. inkl.). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 372,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg og vederlag for utført arbeid med kr 2 000,- per time begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Tommy Skullerud
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

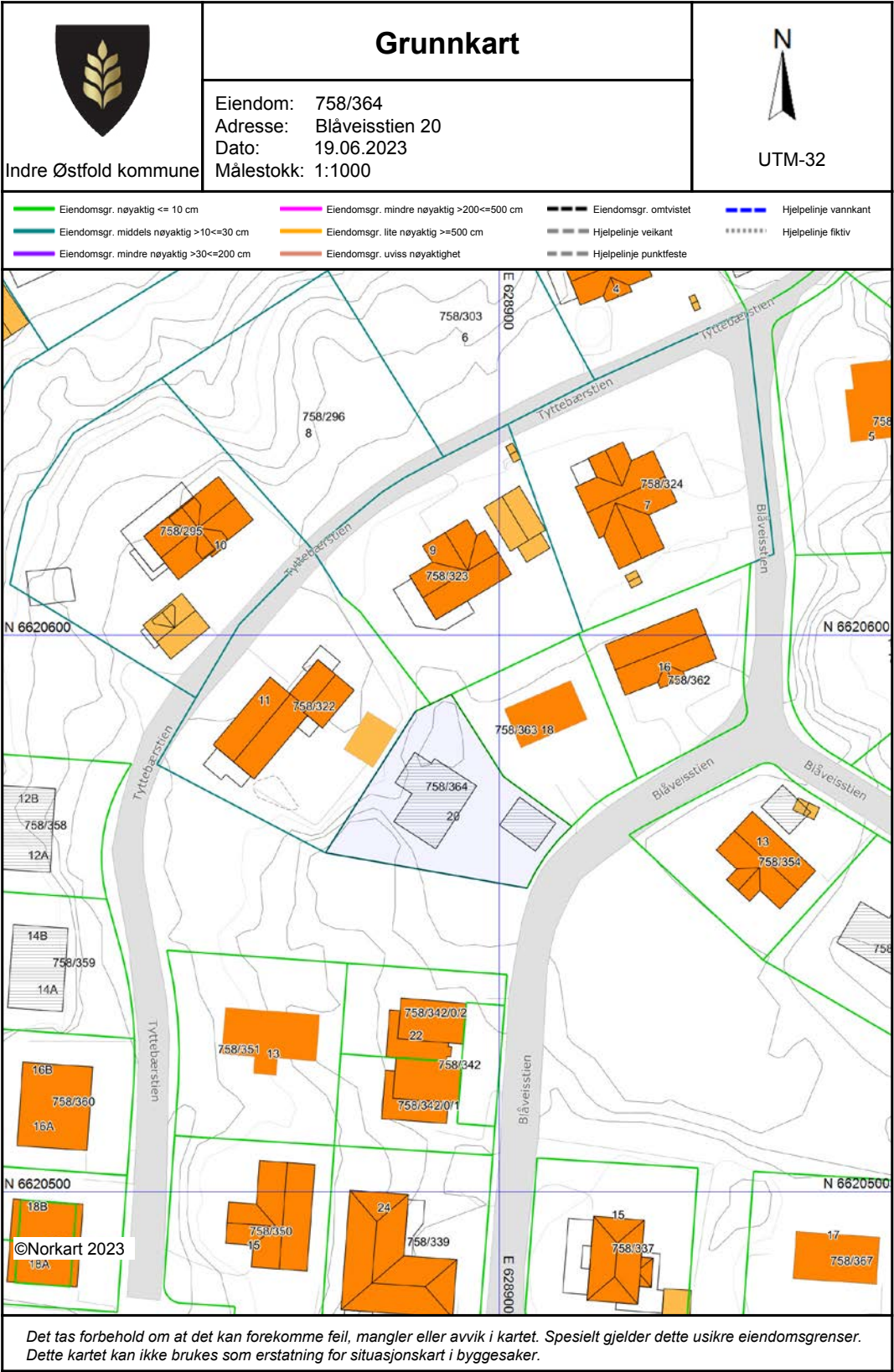
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

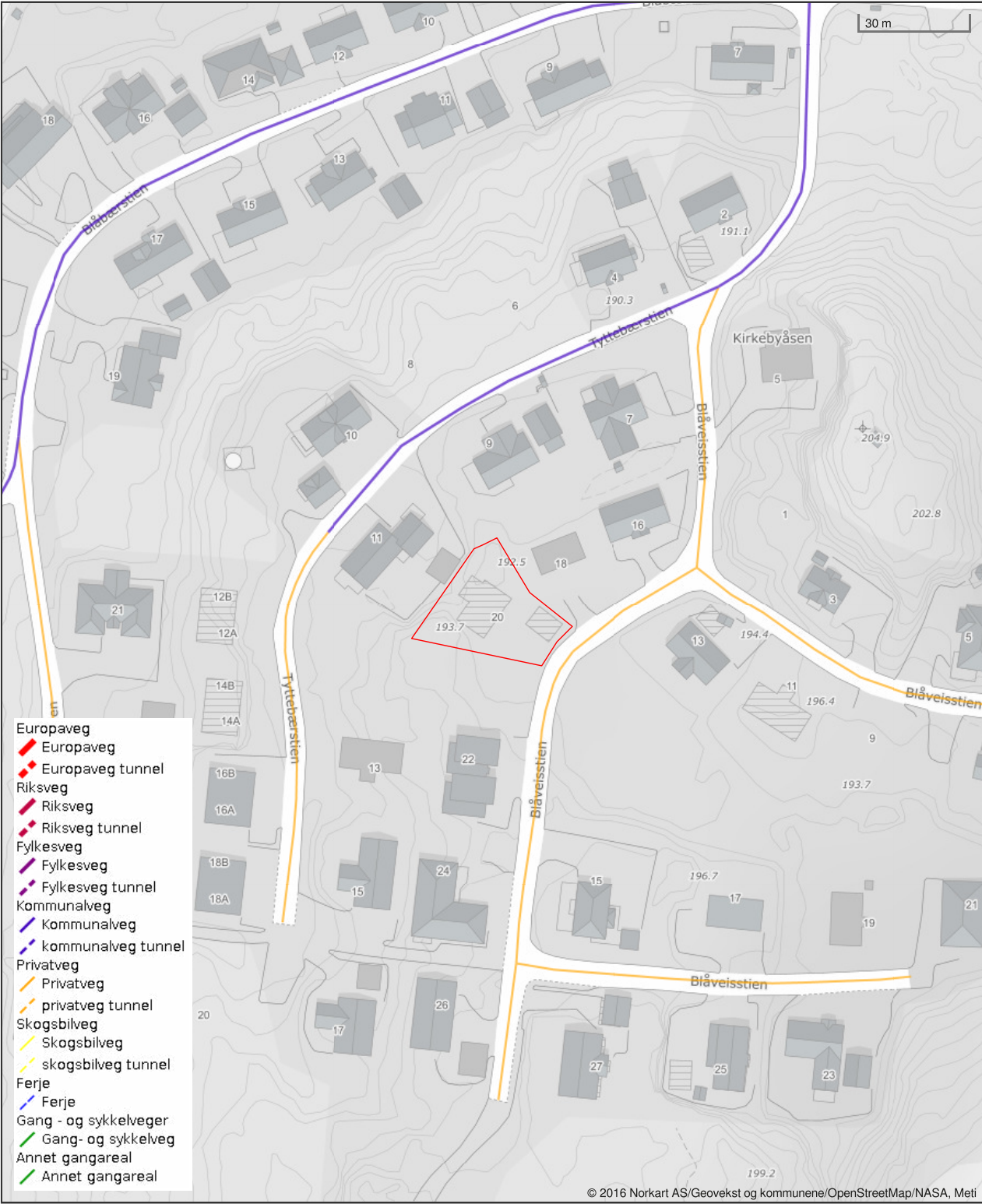
Ansvarlig megler
Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato
04.07.2023



Vegstatuskart for eiendom 3014 - 758/364//



Blåveisstien 20

Nabolaget Båstad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Båstad handel Linje 401, 466, 468, 469, 490	6 min 0.4 km
Slitu stasjon Linje R22	20 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 125 elever, 10 klasser	4 min 2.1 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 191 elever, 9 klasser	10 min 8.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 18.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	27 min 23.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

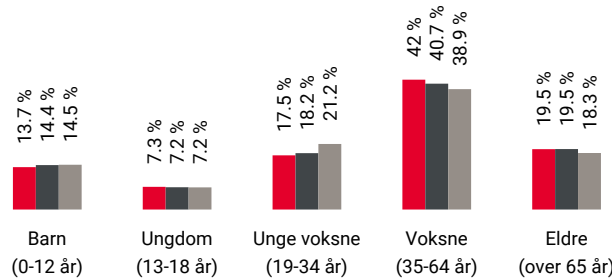
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstad	1 052	500
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstad barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.1 km
Kirkestallen barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 8.6 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 86 barn	11 min 8.9 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
--	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



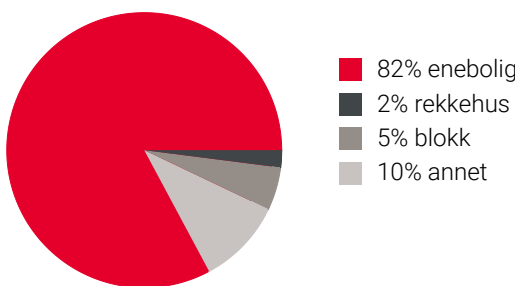
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

Båstad idrettsplass Fotball	18 min 1.3 km
Båstad skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.1 km
Sporty Fitness	9 min
Mudo Mysen	21 min

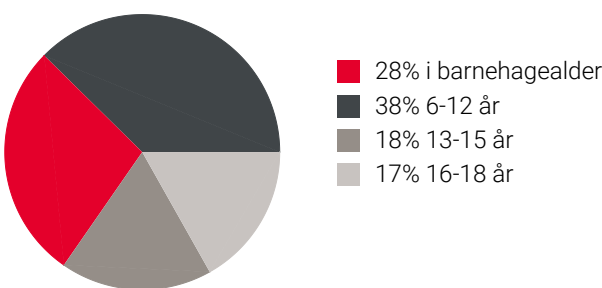
Boligmasse



Varer/Tjenester

Morenen Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Trøgstad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

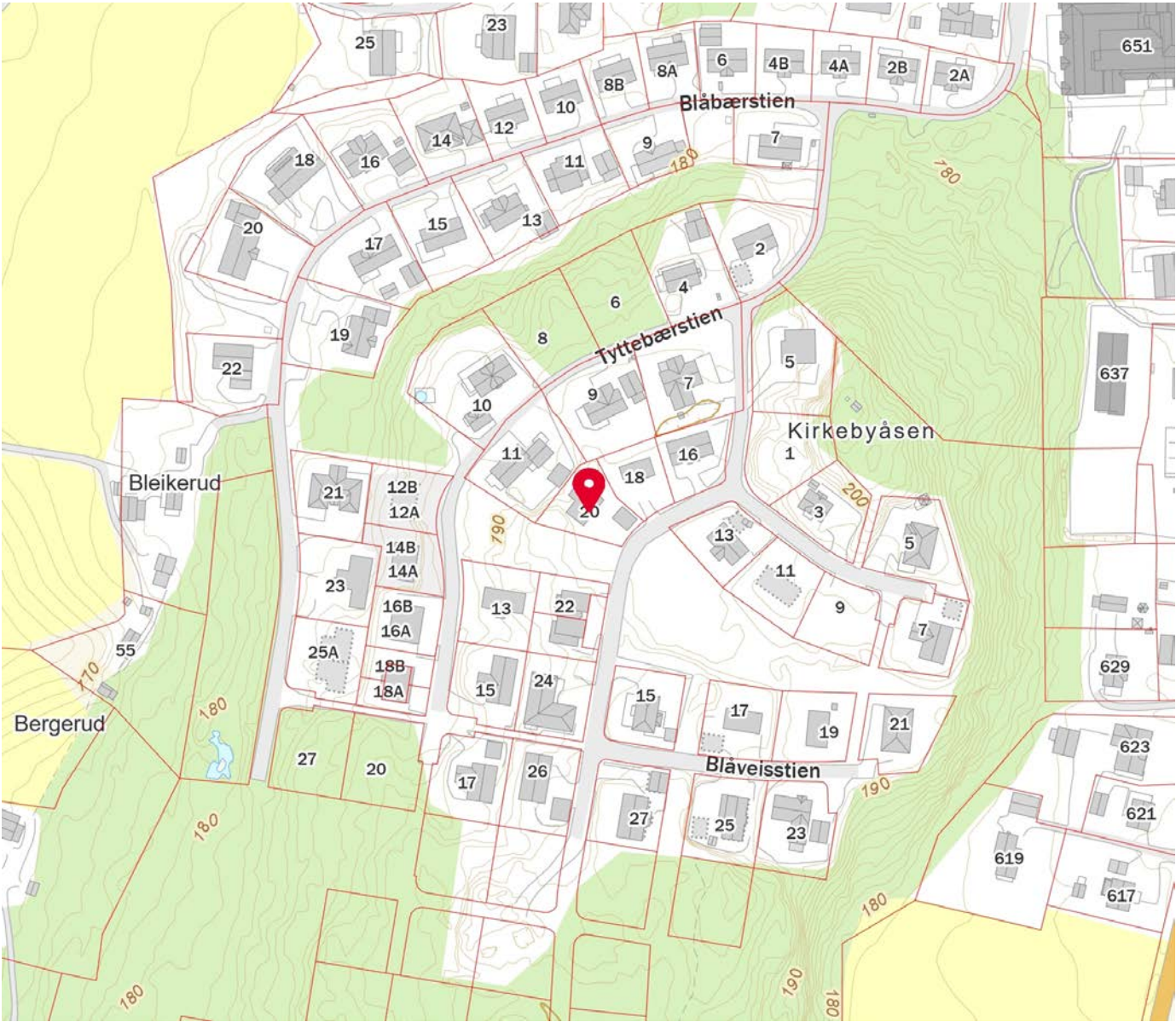
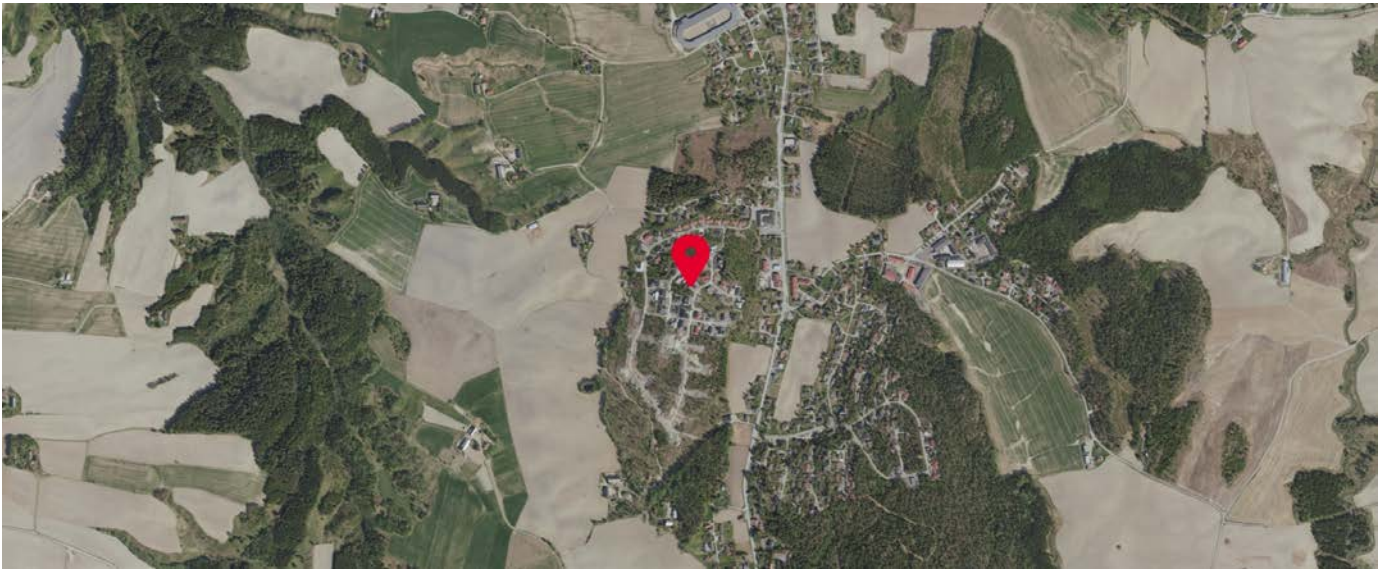


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blåveisstien 20
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Oppdragsnummer: 1108230114

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.07.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon