

aktiv.



Opsahlåsveien 24, 1850 MYSEN

Mysen - Romslig og flott nyoppført bolig med bl.a. 2 bad, 2, stuer, 3 soverom. Dobbel garasje. Lav dok.avgift.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 740 000,-
Omkostn.: Kr 14 900,-
Total ink omk.: Kr 5 754 900,-
Selger: Älvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024

Tomtstr.: 1165 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 487
Gnr. 157, bnr. 484
Oppdragsnr.: 1113250047

Mysen - Romslig og flott nyoppført bolig med bl.a. 2 bad, 2, stuer, 3 soverom. Dobbel garasje.

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og flotte boligen med alt på et plan i Mysen.

Innhold:

Hall, stue/kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.

Dobbel garasje.

Bolig fra husleverandøren Älvsbyhus. Boligtypen Tove, er et perfekt vinkelhus. Med Tove får du også en fantastisk uteplass. Vinkelen beskytter mot både innsyn og vind - og med balkongdør fra både soverom og stue føles uteplassen nesten som et ekstra rom.

- Hovedsoverom med walk-in-closet
- Stort kjøkken med ekstra kjøkkenøy
- Eget romslig vaskerom
- 2 bad

Barnevennlig og solrik beliggenhet. Ca. 1 km. til sentrum med skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Tog/bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 min. til Oslo S, med nye Follobanen). Kort vei til til flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er kun foretatt arealmåling, dette er utført Witek As v/Veronica Lier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1165 m²

Tomtebeskrivelse

Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved ferdigstilling ikke tillater ferdigstilling, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det. Ferdig-gress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på midtre del av Opsahlåsen. Ca. 1 km til Mysen sentrum/ Smedgata. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Innhold

1. etg.: Hall, stue/kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.
Dobbel garasje.

Standard

Utomhusarbeide:

1.)

Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved ferdigstilling ikke tillater ferdigstilling, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det. Ferdig-gress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

2). Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse. Terrasse og kantstein leveres unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

Garasje:

Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål ihht tegning). Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindspærre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønnsmessige avvik. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

3. Boligen:

Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger, vedlagt rombeskrivelse og tilvalg for denne boligen (se post 11). Innvendig gulv og vegger av sponplater. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil. Entrédør leveres hvitmalt. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetses ikke bak og under radiator. Utvendig beising/maling av huset skal utføres snarest etter overtakelse. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytte disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon:

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard. Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme. Sanitærutstyr i henhold til tegning og tilvalg er inkludert.

5. Varme og Ventilasjonsanlegg:

Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes.

6. Kryp kjeller:

Det er etablert adkomst til kryp kjeller via luke i gulv i bod. Kryp kjeller er utformet slik at det er god plass for inspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I kryp kjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fukt i kryp kjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk installasjon:

Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400. Komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Älvsbyhus standard. Respektive brosjyrer ligger i boligen. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

8. Glassarbeider:

Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider:

Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag leveres som overflatebehandlede stålplater. Ventilasjonsskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater. Ventilasjonsskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet:

Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstille norske myndighetskrav, lover og forskrifter. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

11. Overflater:

Generelt:

Tynnparkett : 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF.

Overflaten kan ikke slipes.

Taklister : (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Dører, karder og lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Kjøkken :Hvitmalte

Inn- og mellomsidekarder, balkongdører og innvendige lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Veggflate og oppvaskbenk: Flismønstret plate

Skapsokler : Hvitmalte.

Radiatorer: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Vinduskarder, vindusrammer og balkongdører: Hvitmalte.

Ytterdør: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger: Nøytral grunningsfarge.

Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinnstruks oversendes før overtagelse.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tvleverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold

Parkering

På egen gardsplass, samt i garasje.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereider for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme. Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt

forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes. Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 740 000

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 157, bruksnummer 487 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 157, bruksnummer 484 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:

3118/157/487:

05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsberg Elverk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055816 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416408 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Bestemmelse om lysmast
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416408 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055816 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

3118/157/484:
05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055816 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416408 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Bestemmelse om lysmast
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416408 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055816 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Ustedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan, navn: Detaljregulering for Opsahlåsen nord 012520190009. Formål:
Boligbebyggelse-frittliggende, småhusbebyggelse, friskt, andre sikringssoner.

Vedtaksdato: 29.03.2022

Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan for Mysen 01252007001. Formål:
Boligområde, LNF-område. Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan, navn: Kommuneplanens arealdel 3014202101. Formål:
Boligbebyggelse, LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v. I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 740 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 900 (Omkostninger totalt)

30 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 754 900 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 770 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 773 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 900

Betalingsbetingelser

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4.900,- oppgjørshonorar kr.3.900,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. . Markedspakke kr. 22.500,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistår av

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

05.08.2025





1. Etasje































Vedlegg

Nabolagsprofil

Opsahlåsveien 24 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rustadveien Linje 412, 464, 477	7 min 0.7 km
Mysen stasjon Linje R22	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	5 min 2.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 15 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

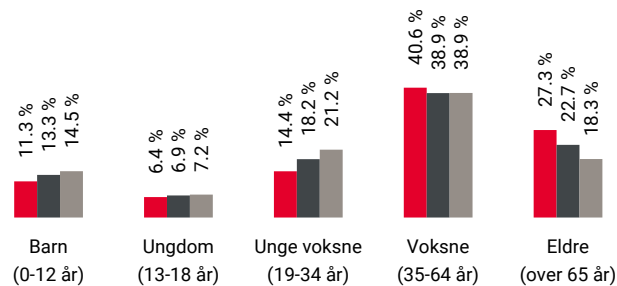
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.2 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	13 min 1.2 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	14 min
Kiwi Mysen PostNord	19 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Rådyrveien balløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Mysen skole - Opsahljordet	17 min	🚶
	Ballspill	1.5 km	
🚴	Family Sports Club Mysen	16 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	6 min	🚗

Boligmasse



39% enebolig
21% rekkehus
24% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

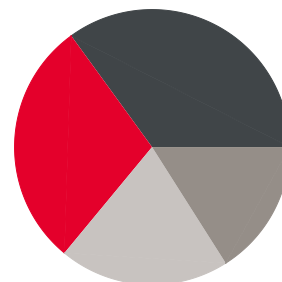
19 min



Vitusapotek Opsahljordet

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



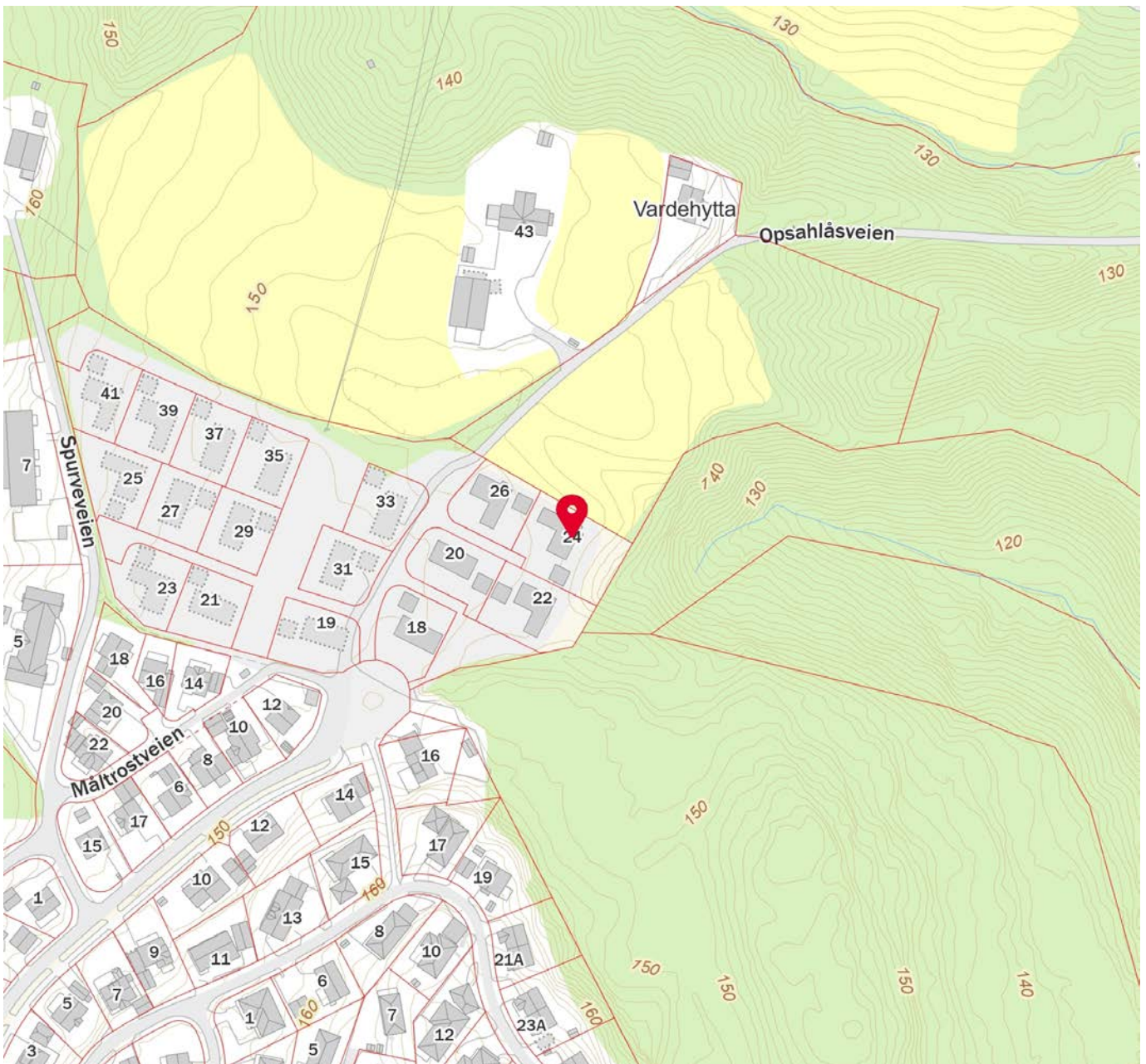
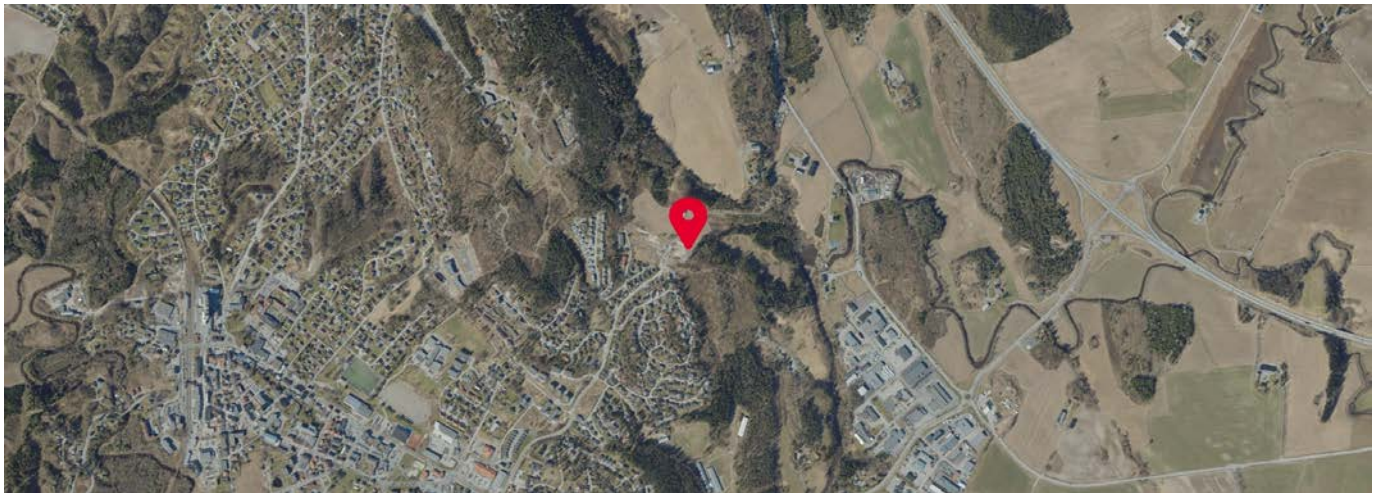
0%

48%

Opsahl/Kirkås
Mysen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Älvsbyhus Norge As
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:
24/2382 - 18 / INGSVENS

Dato:
22.01.2025

Gbnr 157/487 - Opsahlåsveien 24 - Enebolig, garasje og støttemur - Midlertidig brukstillatelse

Tiltak: Enebolig, garasje og støttemur
Byggested: Gbnr 157 / 487 Opsahlåsveien 24
Tiltakshaver: Älvsbyhus Norge As
Ansvarlig søker: Älvsbyhus Norge As

Tillatelse til tiltak ble gitt 13.05.2024.

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 10.01.2024.

Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Gjenstående arbeider er oppføring av fartshump på østsiden inn mot krysset Smedgata x Opsahlåsveien, jf. Detaljregulering for Opsahlåsen nord (PlanID 012520190009) § 4.3, samt ferdigstilling av lekeplass.

Den 06. januar 2025 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen i SAK 24/2382-16. Kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse.

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

1. Opparbeidelse av fartshump på østsiden inn mot krysset Smedgata x Opsahlåsveien.
2. Det må dokumenteres at F_BLK3 er ferdigstilt

De gjenstående arbeidene nevnt over må ferdigstilles innen 01.06.2025

Informasjon

Før siste boligenhet på Opsahlåsen nord-feltet kan gis, skal felt o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

IO KONTAKT

IO KONTAKT

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.

Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

Søknadsppliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	5920	1	5920	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 0

Vannforsyning: Offentlig

Avløpsløsning: Offentlig

Antall boenheter: 1

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Älvsbyhus Norge As

Mottakere:
Älvsbyhus Norge As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

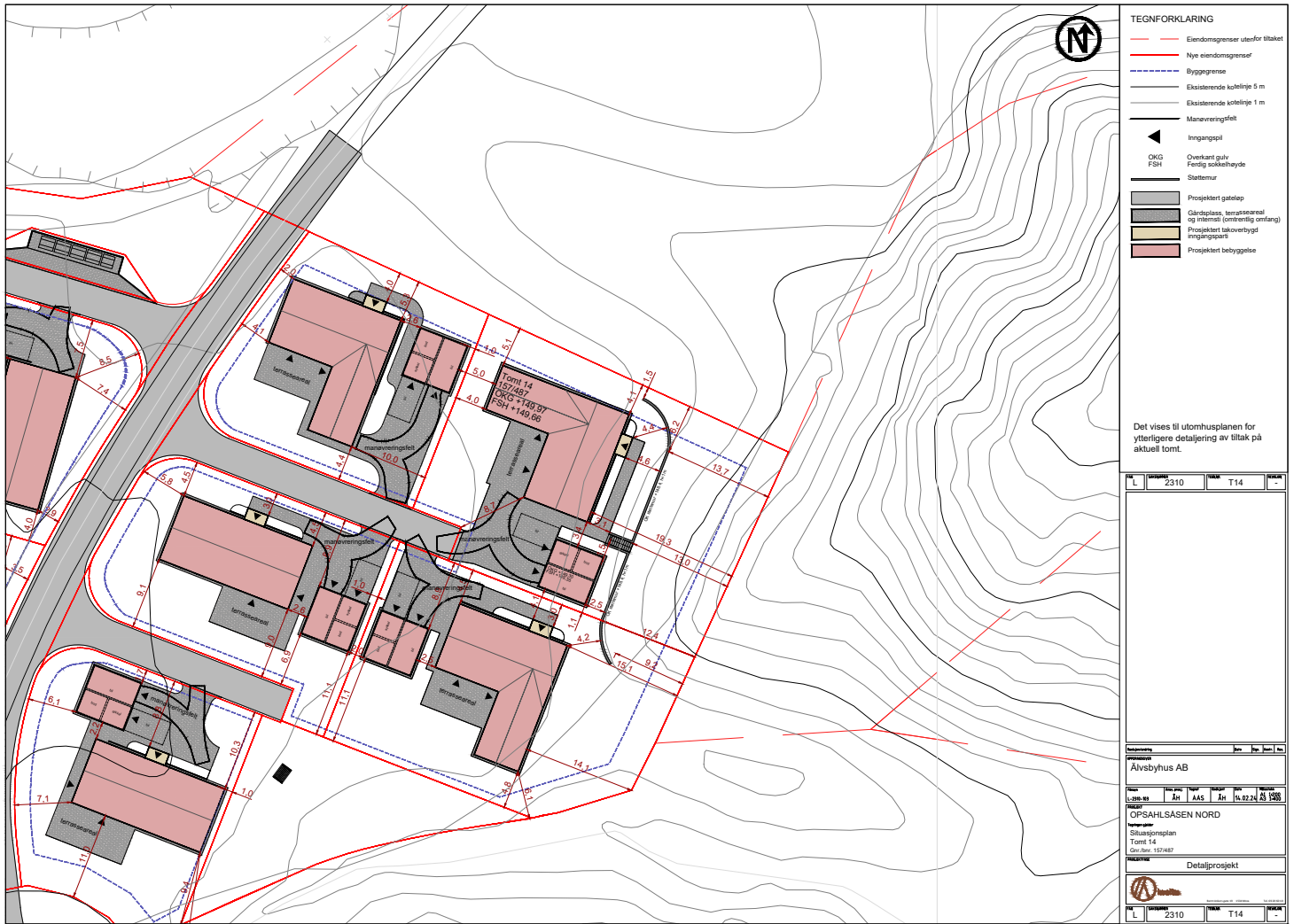
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

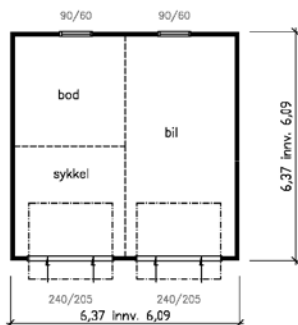
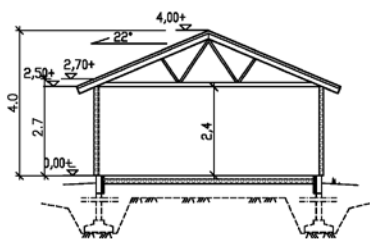
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

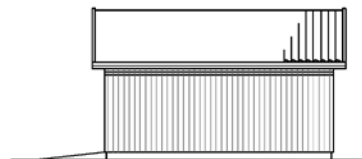
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

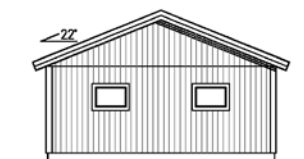




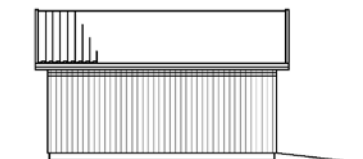
FASADE MOT NORDVEST



SØRVEST



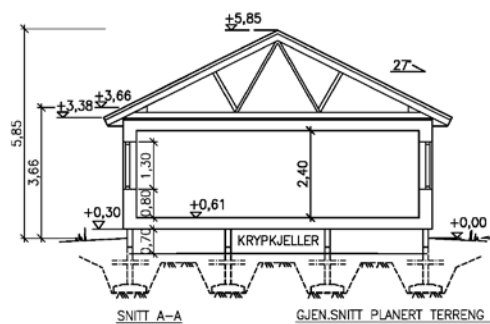
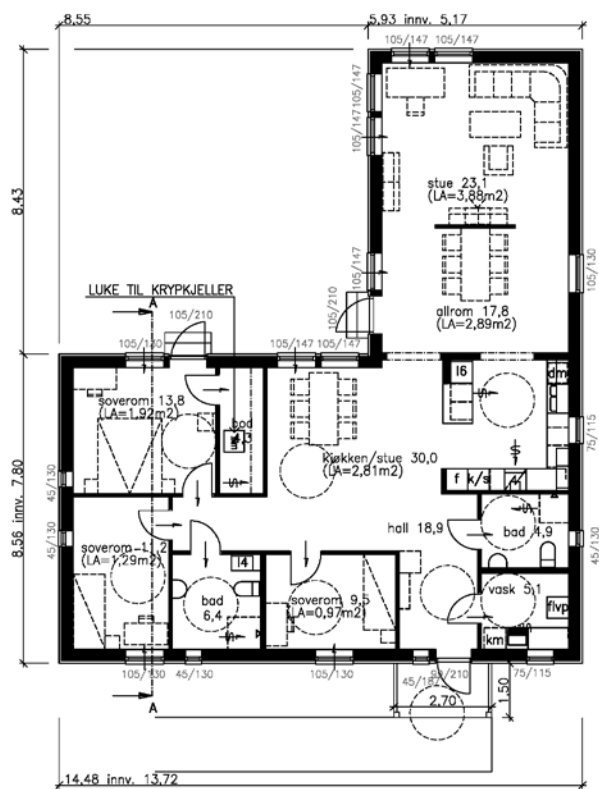
SØRØST



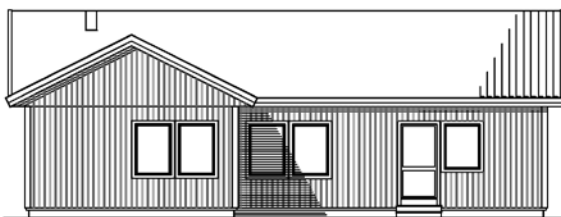
NORDØST

BYGGLOV

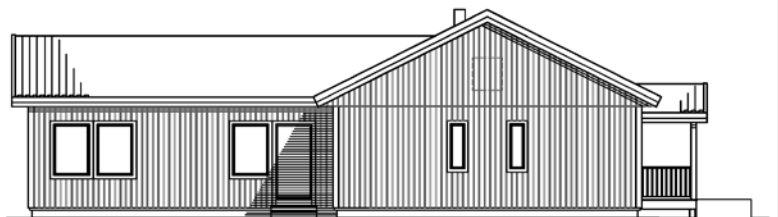
REV.		
B - 16.02.24 - Kommunekrav - WA		
A - 22.09.23 - Korrigert mål garasjeport - VK		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBY TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H.
		Dato: 22.05.23
		Tegn: Victoria L
		Dato: 22.05.23
Prosjekt: GARASJE F20	BYA: 40,6 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS	BTA:	Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt 14	BRA:	Tegningsnr: 48386
Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER		Kommune: Indre Østfold



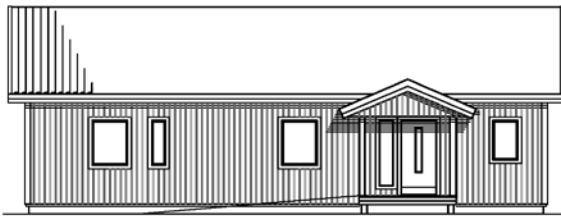
REV.		
A - 16.02.24 - Kommunekrav - WA		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVBYN TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H
		Dato: 22.05.23
		Tegn: Victoria L.
		Dato: 22.05.2023
		<i>IBYCAD</i>
Prosjekt: ENEBOLIG NL150R27 Tove	BYA: 178 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvbyhus Norge AS	BTA: 174 m2	Soknr:
Byggeplass: Opsahløsen Tomt 14	BRA: 150 m2	Tegningsnr: 48386
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: Indre Østfold



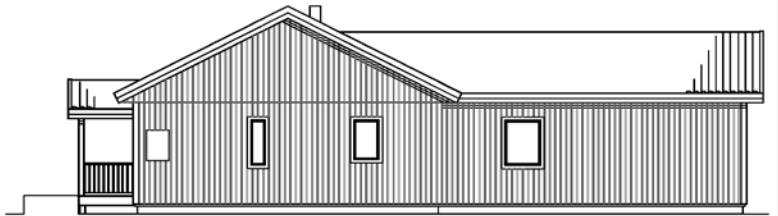
NORDVEST



SYDVEST

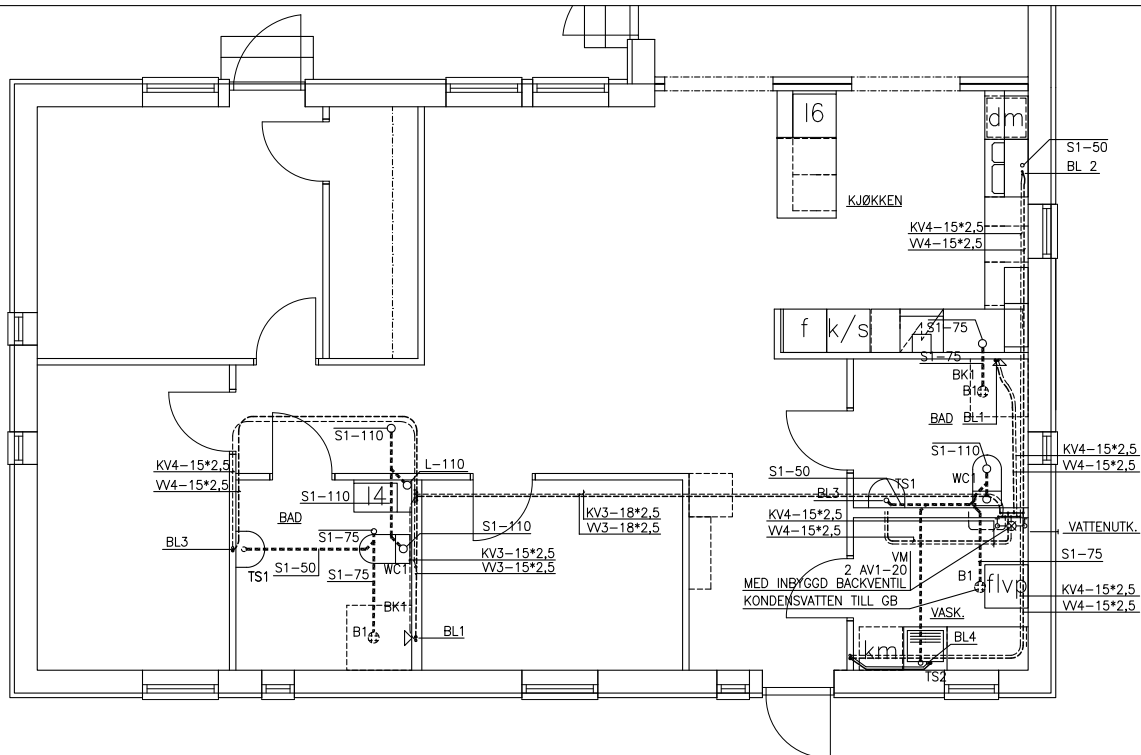


FASADE MOT SYDØST



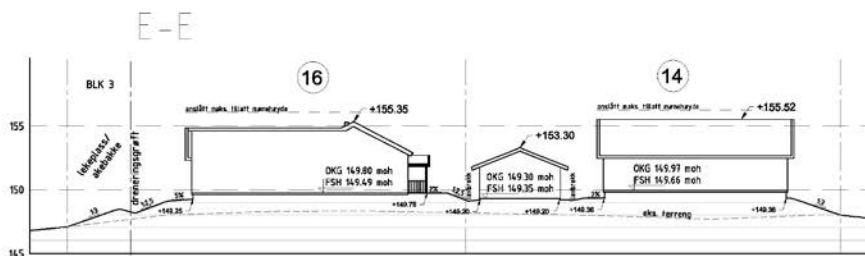
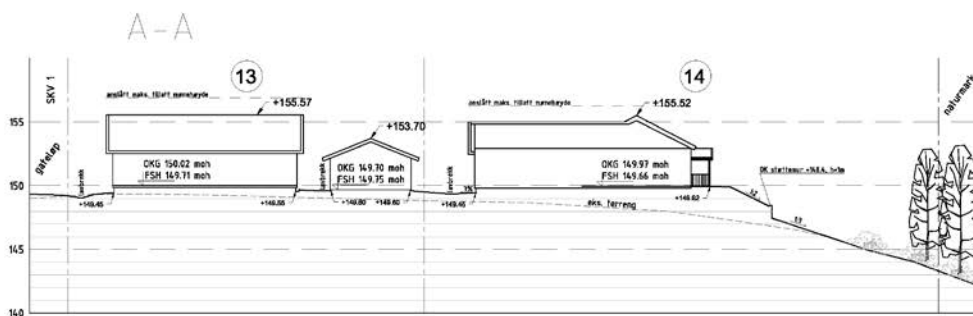
NORDØST

REV.		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBY TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H Dato: 22.05.23
		Tegn: Victoria L Dato: 22.05.2023
Prosjekt: ENEBOLIG NL150R27 Tove	BYA: 178 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 174 m2	Saknr:
Byggeplass: Opsahløsen Tormt 14	BRA: 150 m2	Tegningsnr: 48386
Tegning: FASADER	Kommune: Indre Østfold	



REV.		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		
Kontroll: L.H Dato: 22.05.23 Tegn: Victoria L Dato: 22.05.2023		
Prosjekt: ENEBOLIG NL150R27 Tove	BYA: 178 m2	Målestokk: 1:50
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 174 m2	Saksnr:
Byggeplass: Opsahløsen Tornt 14	BRA: 150 m2	Tegningsnr: 48386
Tegning: VA-PAN		Kommune: Indre Østfold

TEXTDEL	
BET.	MATERIAL
S1	PVC- ALT. ABS-RÖR INOMHUS
S2	PVC-RÖR I MARK
KV1	KÖPPAR SMS 1891
VV1	— II —
KV2	PEL- ALT. PEM-RÖR PN 10 BLÅ MÄRKNING
KV3	PEX-RÖR LAGT I TÖMRÖR
VV3	— II —
KV4	PEX-RÖR
VV4	— II —
R1	RENSRÖR Ø 110
L(LUFTNING)	
BL1	LUFTSTAM 110 UPPDRAGES GENOM YTTERTAK
BL2	KAR- DICH DUSCHBLANDARE
BL3	DISKLÄDSBLANDARE
BL4	TVÄTTSTALLSBLANDARE
BK1	TVÄTTSTUGEBLANDARE
DB1	BADKAR
TS1	DISKBÄNK
TS2	TVÄTTSTALL
WC1	TVÄTTLÄDA
B1	VATTENKLOSETT
VM	GOLVBRUNN AV PLAST
VP	VÄNNMÄLER
	UPPVARMNING VATTENBUREN EL
	(FRÄNLUFTSVÄRMEPUMP FÖR VARMVATTEN)
—	= LEDNING PÅ VÄGG ÖVER GOLV
—	= AVLOPPSLEDNING I BJÄLKLAG
—	= KALL-/VARMVATTENLEDNING I BJÄLKLAG
—	= INKOMMANDE VATTENLEDNING UNDER GRUND
—	= AVLOPPSLEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP } I MIN. 20% LUTNING
—	= AVLOPPSLEDNING I MARK PÅ FRÖSTFRITT DJUP
—	= VATTENLEDNING I MARK PÅ FRÖSTFRITT DJUP
FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN- INSTALLATIONEN SKALL ERHÅLLAS. HAR VID DENNA DIMENSIONERING FÖRUTSÄTT ETT LÄGSTA NORMALA TRYCK VID FÖRBINDELSEPUNKT >=400 kpa. OM INTE DETTA TRYCK KAN UPPRÄTT- HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING INMONTERAS	
REV.	
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00	
ÄLVSBYHUS	
ABPCAD	
Projekkt:	ENEBOLOG NL150R27 Tove
Byggherre:	Älvsbyhus Norge AS
Byggeplass:	Opsahløsen Tornt 14
Tegning:	PLANER-SNITT
Kontroll: L.H	
Date: 22.05.23	
Tegn: Victoria L	
Date: 22.05.2023	
BYA:	178 m2
BTÄ:	174 m2
BRA:	150 m2
Målestokk:	1:100
Saksnr:	
Tegningsnr:	48386
Kommune: Indre Østfold	



TEGNFORKLARING

- Tomtegrense
- Prosjektert terreng
- - - Eksisterende terreng
- Kotelinje, 1 m
- Kotelinje, 5 m
- Punkthøyde
- FSH Fall
- DKG Overkant gulv
- FSH Ferdig sokkelhøyde

Prosjektinformasjon		Navn	Sted	Dato	Rev
Älvsbyhus AB					
Prosjekt	Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet
1.000.001	ÄH	LB	ÄH	14.02.24	ÄH
OPSAHLÅSEN NORD					
Tegningstittel					
SNITT A-A, E-E					
T14					
Tegningskode					
Detaljprosjekt					
in situ					
L	2310	214			

Den 25. september 2024;
ble det avholdt årsmøte for stiftelse av Opsahlåsen Nord velforening

Til stede var:

Eier av eiendommen gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune og eiendommene gnr. 157 bnr. 487-503 i Indre Østfold kommune, Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885; ved daglig leder og styremedlem Ruben Vea.

Møtende vedtok innkallelsen til konstituerende årsmøte som lovlig innkallelse. Ettersom alle eiendommene har én og samme eier, undertegner Vea protokollen alene.

Følgende var til behandling:

Stiftelse av foreningen:

Foreningen ble stiftet

Vedtekter:

Vedtekter for Opsahlåsen Nord velforening vedtatt enstemmig

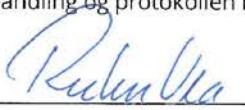
Valg av styre:

Styreleder: Ruben Vea

Styremedlem: Frode Martinsen

Styremedlem: Martin Disen

Det forelå ikke flere saker til behandling og protokollen ble deretter undertegnet.



Ruben Vea

25 / 9 - 2024

Rekvirent:

Marstrand Advokatfirma AS
Akersgata 47-49, 0180 Oslo

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Erklæring om realsameie

Undertegnede, som er eiere av gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune, ønsker at ideelle andeler av eiendommen skal ligge som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d), til våre eiendommer gnr. 157 bnr. 487-503 i Indre Østfold kommune.

Älvsbyhus Norge AS har hjemmel til alle eiendommene. Vi begjærer med dette en slik realkobling mellom gnr. 157 bnr. 484 og nedenstående gnr. 157 bnr. 487-503:

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 487

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 488

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 489

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 490

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 491

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 492

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 493

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 494

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 495

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 496

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 497

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 498

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 499

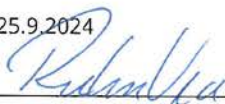
Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 500

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 501

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 502

Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 503

Moss, 25.9.2024



For Älvsbyhus Norge AS
Ruben Veia

Vedtekter Opsahlåsen Nord velforening

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Opsahlåsen Nord velforening

§ 2 Formål

Foreningen har til formål å drifte og vedlikeholde felles veianlegg og grøntområder for eiendommene innenfor reguleringsplanen Opsahlåsen Nord. Felleseiendommen har registerbetegnelse gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune. Eiendommen er organisert som et realsameie mellom eiendommene som Felleseiendommen betjener.

Felleseiendommen består av en flere kvaliteter og funksjoner i henhold til reguleringsplanens formål som er felles for alle de tilhørende eiendommene. Dette omfatter blant annet vei/adkomst/snuplass, grøfter, lekeplasser, grøntanlegg, felles renovasjonsanlegg og eventuelt annet teknisk anlegg som ikke er overtatt av Indre Østfold kommune, netteier, eller andre eksterne leverandører av tjenester til eiendommene.

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- Inngåelse av serviceavtaler for fellesløsninger for veiarealene og annet teknisk anlegg
- Eventuelt dugnadsarbeid for vedlikehold av grøntområder og lekeplasser for å holde det rent og trivelig på fellesområdet
- Foreningen kan med alminnelig flertall bestemme at også vedlikehold av grøntområder og lekeplasser skal gjøres gjennom serviceavtaler

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Medlemmene i forening er de som til enhver tid eiere av eiendommene i innenfor reguleringsplanen for Opsahlåsen Nord. Alle eiendommene har pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

Vedtekter Opsahlåsen Nord velforening

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har én stemme. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning. Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til medlemmene eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre $\frac{3}{4}$ eller flere av de fremmøtte krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge leder og nestleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor

§ 8 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 9 Styret

Foreningen har et styre på tre medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instruks og bestemmelser
- representere foreningen utad

Vedtekter Opsahlåsen Nord velforening

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

§ 10 Signaturrett

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

§ 11 Vedtektsendring

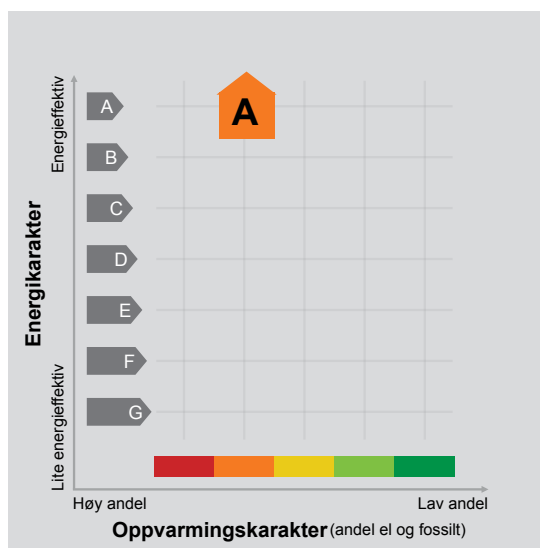
Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

ENERGIATTEST

Adresse	Opsahlåveien 24
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	487
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301346754
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37471
Dato	11.10.2024
Innmeldt av	Vector takst og byggteknikk AS v/ TOR KRISTIANSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

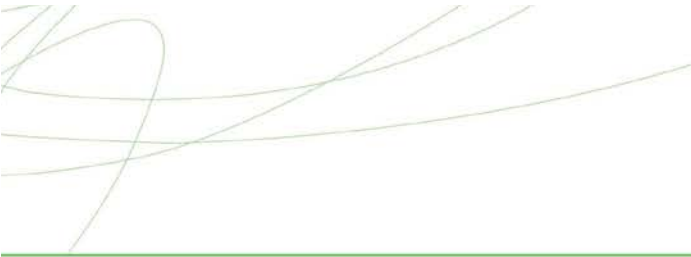
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

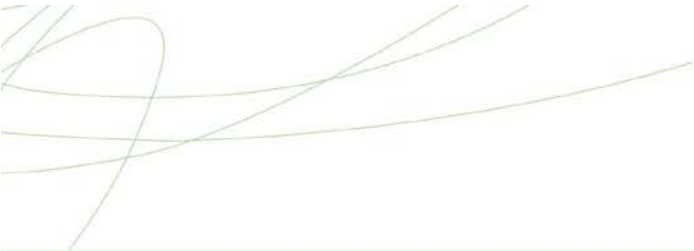
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår 2024

Bygningsmateriale:

BRA: 150.5

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Opsahlåsveien 24	301346754	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	117 m ²
Areal tak	150 m ²
Areal gulv	150 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m ²
Oppvarmet BRA	150 m ²
Totalt BRA	150 m ²
Oppvarmet luftvolum	363 m ³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,11 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	120 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	42 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,28
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72

Oppvarmingssystem(er)	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varmer til golvvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varmer til golvvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,68
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,24
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,67
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	11.10.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Vector takst og byggtteknikk AS
Navn person	Tor Kristiansen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	55,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	14,4 kWh/år
Vifter	2,9 kWh/år
Pumper	2,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	104,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 965 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 965 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert
målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 965 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 965 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,0 %
--------------------------------------	--------

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Opsahlåsen

Boligen leveres med de materialer og kvaliteter som fremkommer ved overtagelse. Dette er en standard beskrivelse av de materialer og kvaliteter som normalt leveres ved salg av et ferdig Älvsbyhus. Älvsbyhus forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer av rombeskrivelsen som et ledd i kontinuerlig produktutvikling forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

1. Utomhusarbeide

1. Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved visning/ overtagelse ikke tillater ferdigstillelse av gressbakke, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det. Ferdig-gress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse. Terrasse og kantstein leveres unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter.
2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Garasjevegger leveres med ytterkledning i tre, vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønsmessige avvik.
3. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til vedlagte tegninger og produksjonsordre.
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entrédoor leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendige vegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetses ikke bak og under radiator.
8. Älvsbyhus har tilrettelagt for at boligkjøper skal utføre beising/ maling av utvendige trekledning med tredetaljer som egeninnsats. Boligkjøper har dermed ansvar for at utvendig beising/ maling utføres snarest mulig etter overtagelse.
9. I boligen er det lagret tapet i samme produksjonsserie som opprinnelig benyttet i boligen. Dette er gjort for å forenkle eventuelle senere utbedringer. Boligkjøper må derfor ta godt vare på disse slik at de kan benyttes av Älvsbyhus ved eventuelle påkrevde utbedringer/servicearbeider. Dersom disse tapeter ikke finnes i huset ved ovennevnte behov, har forbruker ikke rett til å få dette utbedret av Älvsbyhus.

4. Vann og sanitærinstallasjon

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.
2. Vannbåren varme via radiatorer. Elektrisk komfortvarme i badegulv leveres der dette er bestilt som tilvalg. Se vedlagt produksjonsordre
3. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.
4. Sanitærutstyr i henhold til tegning og tilvalg er inkludert.

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes.

6. Kryp kjeller

Det er etablert adkomst til kryp kjeller via luke i gulv i bod. Kryp kjeller er utformet slik at det er god plass for inspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I kryp kjeller er det plassert en stillestående avfukter som regulerer eventuell fukt i kryp kjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk installasjon

1. Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400.
2. Komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Älvsbyhus standard.

Dato: 05.03.2025

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Opsahlåsen

Respektive brosjyrer ligger i boligen.

3. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

1. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag leveres som overflatebehandlede stålplater.
2. Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet

1. Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.
2. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, frysenskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.
6. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
 - a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
7. Boligtvistnemnda: Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no

11. Overflater:

Generelt:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Tynnparkett 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. | |
| Overflaten kan ikke slipes. | |
| 2. Taklister (fabrikkbehandlet) | Hvitmalte |
| 3. Dører, karmen og lister (fabrikkbehandlet) | Hvitmalte |
| 4. Kjøkken | Hvitmalte |
| 5. Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) | Hvitmalte |
| 6. Veggflate og oppvaskbenk | Flisemønstret plate |
| 7. Skapskiler | Hvitmalte |
| 8. Radiatorer (fabrikkbehandlet) | Hvitmalte |
| 9. Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører | Hvitmalte |
| 10. Ytterdør (fabrikkbehandlet) | Hvitmalte |
| 11. Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger | Nøytral grunningsfarge |
| 12. Benkeplate kjøkken | Laminat |

12. Drift og vedlikehold

Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.

Velg en fremtidsrettet fiberløsning fra Telenor

Med et nytt fibernett og WiFi-utstyr fra Telenor får du en fremtidsrettet TV- og bredbåndsløsning med suveren bredbåndskapasitet, unike sikkerhets løsninger og TV- og strømmetjenesten T-We.



Raskt, trygt og stabilt bredbånd!

Med bredbånd og WiFi-utstyr fra Telenor garanterer vi at du blir fornøyd med dekningen i hjemmet ditt.

WiFi Ruter II og WiFi Forsterker II kommuniserer med hverandre i et mesh-nettverk og sørger for best mulig dekning i hele boligen.

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som blokkerer flere usikre nettsider, inkludert sider med svindelforsøk, phishing eller skadelig programvare. Det blokkerer også nyopprettede svindelsider. Nettvorn+ kan aktiveres på alle bredbåndsabonnement og utvalgte mobilabonnement, og gir ekstra trygghet i den digitale hverdagen.



Med Alltid WiFi får du:

- ✓ Optimal WiFi-dekning i hele hjemmet
- ✓ Nyeste WiFi 6E-standard
- ✓ Enkel oppkobling, enkelt å bruke
- ✓ Mesh-løsning
- ✓ Ekspert hjelp – uten ekstra kostnad
- ✓ Fornøydhetsgaranti
- ✓ Foreldrekontroll, gjestenett, automatiske oppdateringer og sikkerhetsfilter



TV- og strømmetjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Med T-We Boks II kan du skreddersy din egen TV- og strømmepakke. Du slipper andre strømmeabonnement, for her kan du velge de TV-kanalene og strømmetjenestene du selv ønsker.

Bytt innhold når du vil

Du får en basispakke som inkluderer de mest populære TV-kanalene og 120 poeng du kan bruke til å velge de TV-kanalene og strømmetjenestene du selv ønsker. Og bytt når du vil, uten at det koster noe ekstra.

Smarte TV-tjenester

Søk og få anbefalinger på tvers i T-We, start programmer forfra eller se TV-program du har gått glipp av i ukesarkivet.

T-We app

Med T-We app kan du også se underholdningen på mobil, nettbrett, PC/Mac, Apple TV og Google TV, enten du er hjemme, på hytta eller på reise i Europa (EU/EØS).



Alltid med T-We

- ☆ Anbefalt underholdning på tvers av kanaler og strømmeinnhold
- ⏮ Se program du har gått glipp av 7 dager tilbake i tid
- ⏮ Start forfra hvis du kommer for sent
- 🎬 Filmleie med alle de store kinosuksessene
- 🗣 Enkelt med taleøk på fjernkontrollen
- 👤 Egne brukerprofiler for hele familien

Våre internett abonnement

Bredbånd 1000 For hjem som stiller høye krav

Bredbånd 750 For hjem som stiller høye krav

Bredbånd 500 For hjem med behov for ekstra kapasitet

Bredbånd 250 For hjem med flere brukere på nett

Bredbånd 100 For hjem med enkel internettbruk

Skreddersy din egen TV- og strømmepakke

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanalene som alle får, med ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV, radiokanaler og T-We App.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester



Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.



Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal



Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Telenorfordeler

Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet. Ekspert hjelp er alltid inkludert.

T-We

Med T-We kan du skreddersy ditt TV- og strømmeinnhold akkurat slik du ønsker. Velg blant et stort utvalg TV-kanaler og strømme-tjenester. Alt samlet på ett sted, på den skjermen du ønsker.

Vær trygg på nett

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Alltid På Nett-garanti

Garanti om noe skulle skje med nettet ditt. Dersom vi ikke får deg på nett igjen i løpet av samtalen med oss får du en datapakke.

For bestilling eller spørsmål til din nye bolig, vennligst ta kontakt på e-post eller telefon

e-post: sdu.salgsstotte@telenor.no

tlf: 21950621 - spør etter Mari

For mer informasjon

telenor.no eller tlf 915 09000

Med forbehold om endringer i produkt- og tjenestetilbud.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Opsahlåsveien 24
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre