

aktiv.



illustrasjon





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. 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 5 990 000,-
Omkostn.:	Kr 14 940,-
Total ink omk.:	Kr 6 004 940,-
Selger:	Ålvsbyhus Norge As
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2026
BRA-i/BRA Total	150/187 kvm
Tomtstr.:	721.3 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 496 Gnr. 157, bnr. 484
Oppdragsnr.:	1113260086

Mysen - Prosjektert enebolig 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, et soverom med walk-in-garderobe, 2 bad, vaskerom.

Dobbel garasje

Bolig fra husleverandøren Ålvsbyhus. 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).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	22
Budskjema	54

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 187 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 kvm

BRA-e: 37 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

721.3 kvm

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 avventes 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 visningskilt under visning.

Byggemåte

Reisverk/kledning:

Tak: Yttertaket er tekket med takplater med taksteinprofil. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag består av overflatebehandlede stålplater. Standard vinduer med 3-lags glass.

Garasje:

Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger har vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet er asfaltert. Informasjonen er levert av Älvsbyhus.

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 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. 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 tapetsere 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 krypkjeller 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 krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fukt i krypkjeller. 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. Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

Ventilasjonskanaler 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 tilfredsstillende norske myndighetskrav, lover og forskrifter. 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. 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, karmen og lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Kjøkken :Hvitmalte

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

Veggflate og oppvaskbenk: Flismønstret plate

Skapsokler : Hvitmalte.

Radiatorer: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører: Hvitmalte.

Ytterdør: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

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

Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinstruks 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 tv -leverandører. 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.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 550 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 940 (Omkostninger totalt)

31 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

34 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 004 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 021 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 024 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 496 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:

3118/157/496:

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: 1055713 - 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: 1055713 - 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

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: 1055713 - 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: 1055713 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

Vei, vann og avløp

Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan, navn: Detaljregulering for Opsahlåsen nord 012520190009. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende, småhusbebyggelse, frisikt, 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.

Konsesjon

Eiendommen er bebyggd, 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

Ansvarlig megler bistås av

Tone B. 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

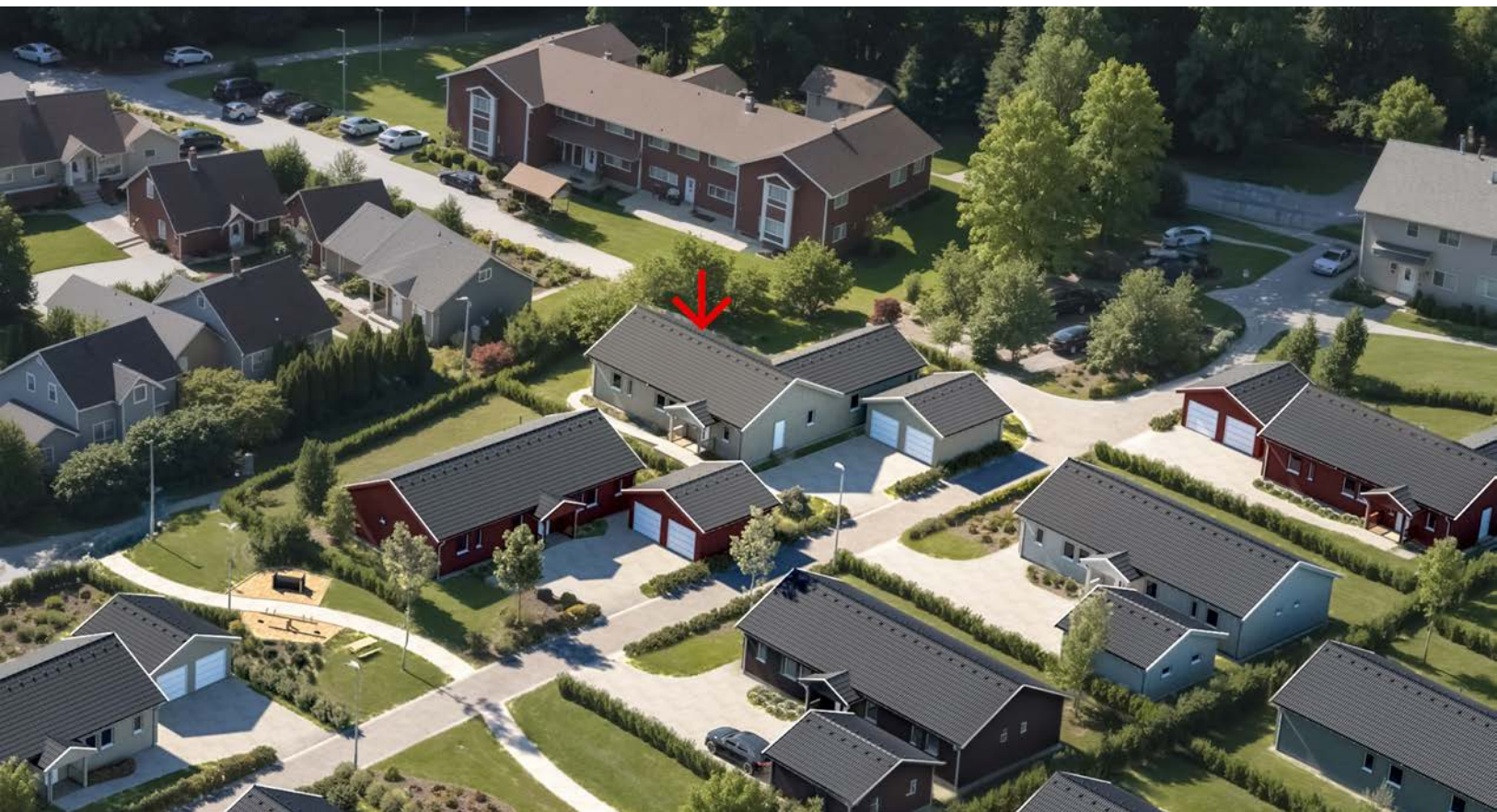
Salgsoppgavedato

07.05.2026

Vedlegg



Illustrasjonsfoto



Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsfoto



Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsfoto.

Nabolagsprofil

Opsahlåsveien 23 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rustadveien Linje 412, 464, 477	8 min 0.8 km
Mysen stasjon Linje R22	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	5 min 2.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 15.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

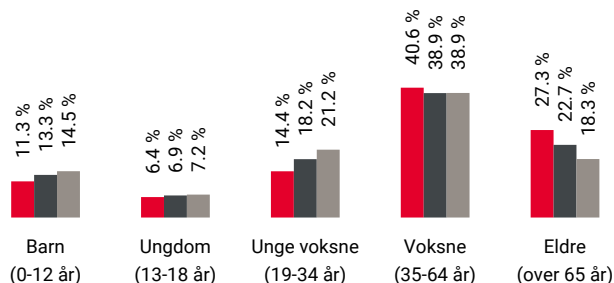
Bra 73/100



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 1.1 km
Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	13 min 1.1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 84 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	14 min
Kiwi Mysen PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



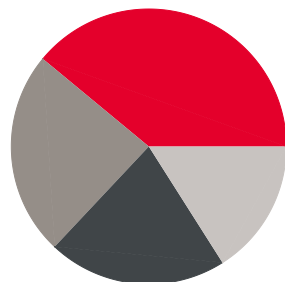
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Rådyrveien balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Mini Ekeberg Fotball	17 min	1.4 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	18 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

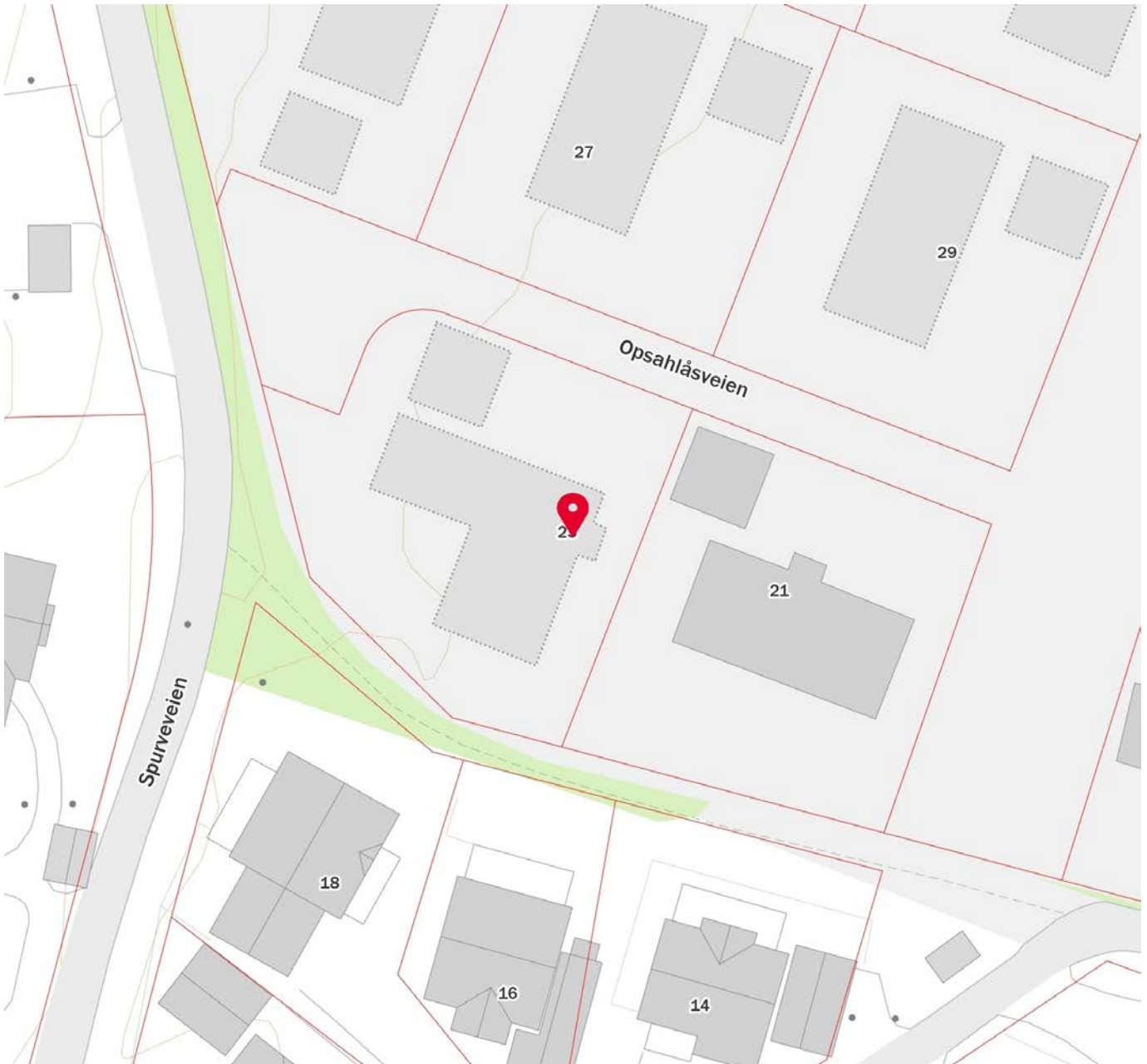
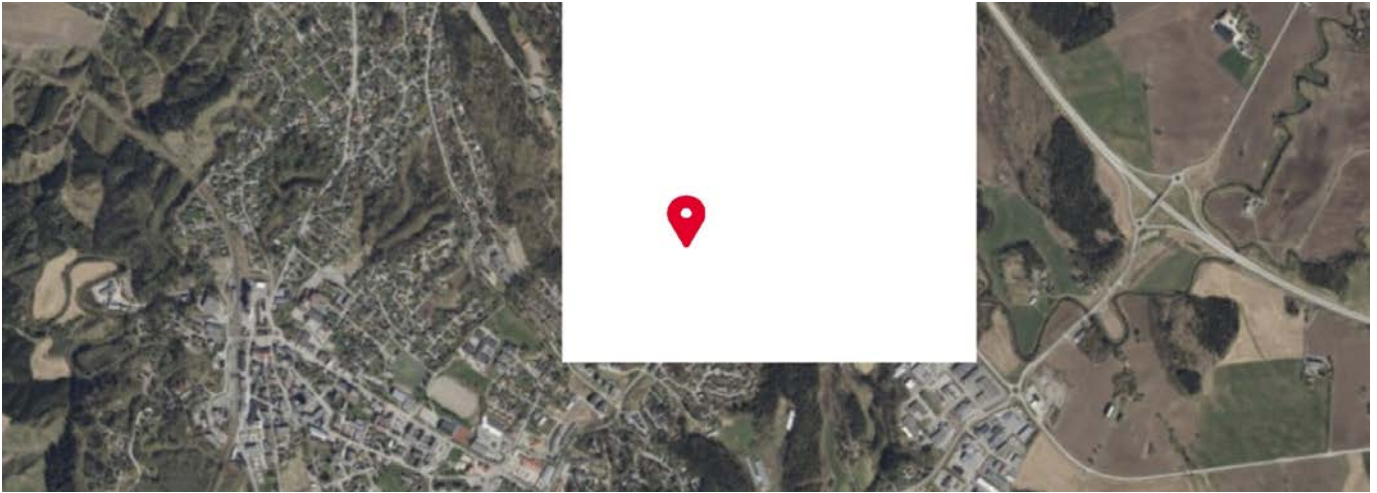


0% 48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

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



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 2026





TEGNFORKLARING

- 143 — Elastiserende tekketjyre
- 145 — Kuleteppe, prospektert 1 m
- 145.5 — Kuleteppe, prospektert 0.5 m
- — Stikkrenne
- ⊗ (1:15) Prospektert punktthøyde
- ⊗ (1:15) Elastiserende punktthøyde
- OKG Overkant gule
- FSH Ferdig søkkehøyde
- Stettermur
- Asfalt - vei
- Asfalt - sykkelvei / gangvei
- Grasbakke
- Vektstord / disponibelt plantefelt
- Grusfelt
- Areal avsatt til terrasse
- Lekeplass / fallunderlag - furubank
- Takoverbygd pningangspars
- Bolig / garasje
- Trinn
- Manoveringsareal for rullestol
- Inngangspill
- Belysningsmasse
- Planering urentlig

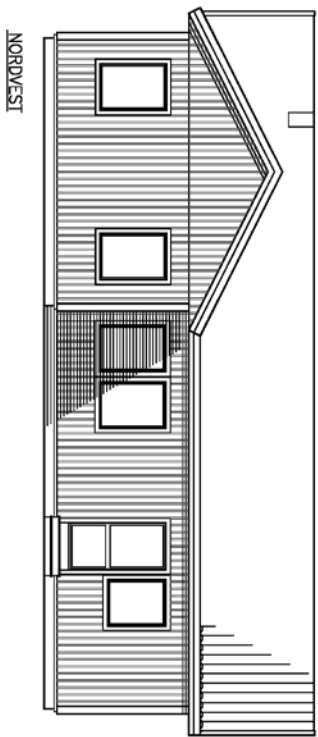
L	2310	ARK	T08	BLK	1
---	------	-----	-----	-----	---

Årsvyhus AB					
1998-02	1998-03	1998-04	1998-05	1998-06	1998-07

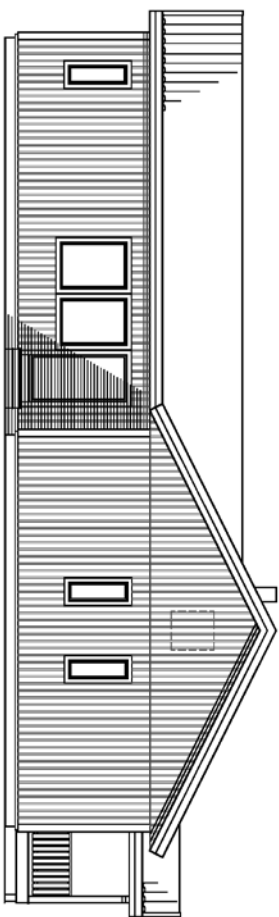
OPSAHLASSEN NORD					
T08 - UTMUHUSPLAN					

Detailprosjekt					
----------------	--	--	--	--	--

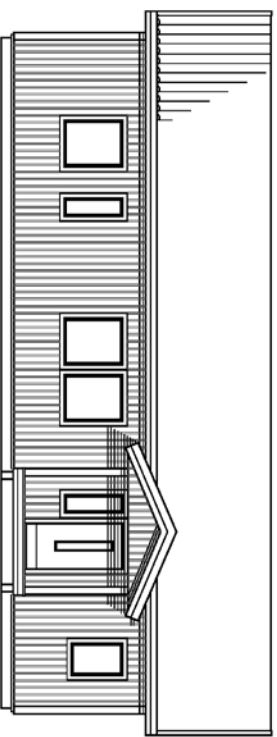
L	2310	ARK	T08	BLK	1
---	------	-----	-----	-----	---



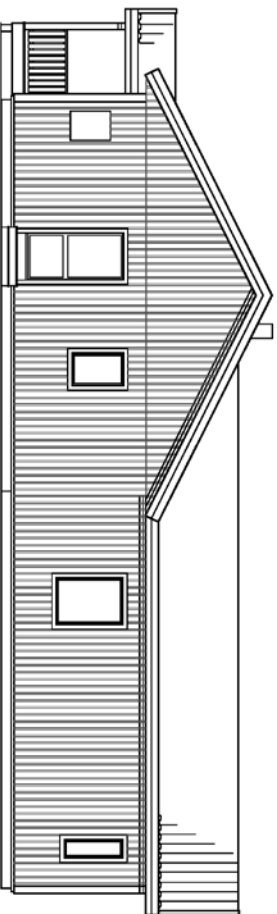
NORDVEST



SYDVEST




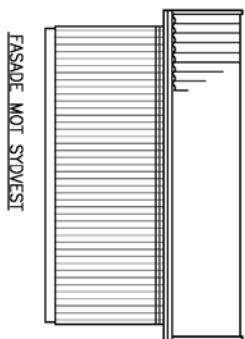
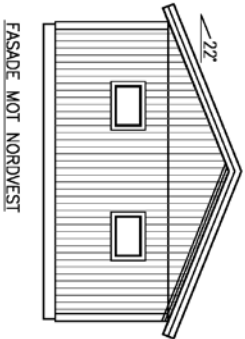
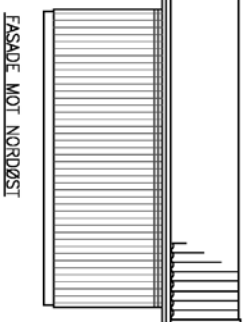
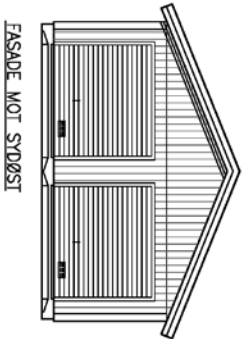
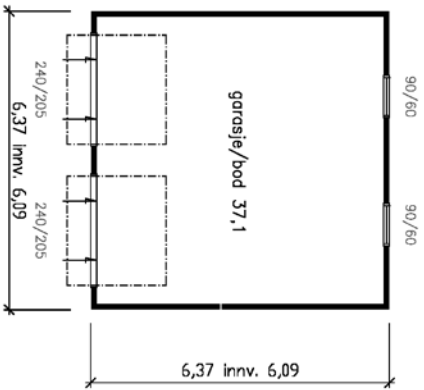
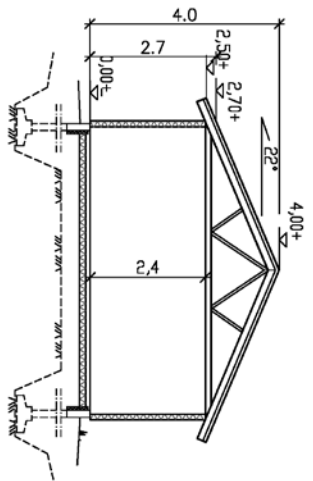
FASADE MOT SYDØST



NORDØST

REV.

		HJULUDKONTOR: SÅLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÅLVSRVN TEL. 0929-162 00		Kontroll: LINEH Dato: 21.03.2024	
PROSJEKT: ENEBOLIG NL150R27 Tove version 2302		BYA: 178 m2		Tegner: William A Dato: 21.03.2024	
Byggherre: Ålvshus Norge AS		BTAK: 174 m2		Målestokk: 1:100	
Byggeplass: Opsahlsten Nord tomt 8		BRA: 150 m2		Tegningsnr: 48673	
Tegning: FASADER		Kommune: Indre Østfold			



REV.



HIVUDKONTOR:
STÅLVERKSÅGEN, S-942 81 ÅLVSBYN
TEL. 0929-162 00

ÅBYGD

Prosjekt: GARASJE F20

BYA: 40,6 m²

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÅLVSBYHUS NORGE AS

BYA:

Saksnr.

Byggeplass: Opsahløsen Nord tomt 8

BRÅ:

Tegningsnr: 48673

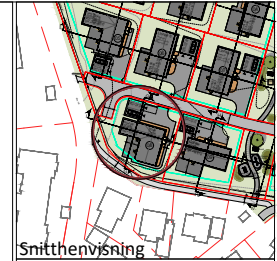
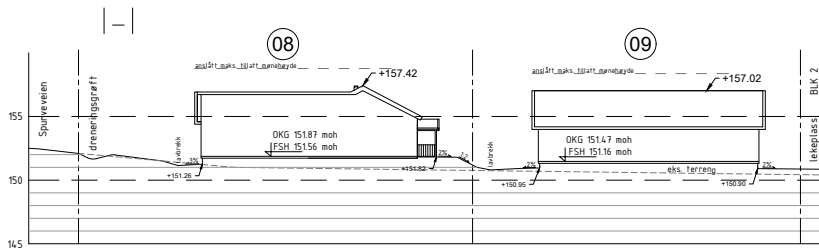
Tegning: PLAN, SNITT OG FASADER

Kommune: Indre Østfold

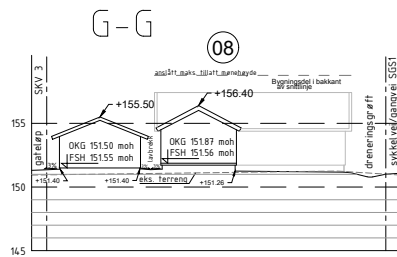
Kontroll: LINEH

Dato: 21.03.2024

Tegn: William A
Dato: 21.03.2024



- TEGNFORKLARING**
- Tomtegrense
 - Prosjektert terreng
 - - - Eksisterende terreng
 - Kotelinje, 1 m
 - Kotelinje, 5 m
 - ↓ 150.52 Punkthøyde
 - 1:50 / 2‰ Fall
 - OKG Overkant gulv
 - FSH Ferdig sokkelhøyde



Tegningens tittel		Date	Opp.	Rev.	Rev.
Ålvsbyhus AB Oppdragsgiver					
Plan	Rev. dato	Tegnet	Godkjort	Blant	Rev. dato
L-2118-201	ÅH	LB	ÅH	14.02.24	ÅH
PROSJEKT OPSAHLSÅSEN NORD Tegningens tittel SNITT I-I, G-G T08					
PROSJEKTSKISSE Detaljprosjekt					
Bl. L	UTGAVEN	2310	TILBEN	208	REVISJON

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

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

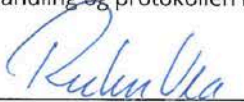
Valg av styre:

Styreleder: Ruben Vea

Styremedlem: Frode Martinsen

Styremedlem: Martin Disen

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


_____ 25.9. - 2024

Ruben Vea

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. Stemmelikhet 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 $\frac{1}{3}$ 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 saklisten, 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.

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse for 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 ferdigstillelse ikke tillater ferdigstillelse, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel.

2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål iht tegning).
2. 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 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 tegninger, vedlagt rombeskrivelse og tilvalg for denne boligen (se post 11).
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entrédør leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente i Norge. 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 tapetsere ikke bak og under radiator.
8. Utvendig beising/maling av huset utføres som egeninnsats av sluttkunde/kjøper snarest etter overtakelse.
9. Ta vare på gjenværende tapeter som er lagret i bolig. Det er en forutsetning for eventuelle utbedringer i boligen at tapetene finnes i boligen. Om tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har dessverre forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.
2. Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad.
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 krypkjeller 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 krypkjeller er det plassert en stillestående avfukter som regulerer eventuell fukt i krypkjeller. 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 følger boligen i henhold til Älvsbyhus standard. 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 fra 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 tilfredsstillende norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. 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.
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) Sprekkdannelse 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 overtagelse 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 med tykkelse 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. Kjøkkenet Hvitmalte
5. Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
6. Veggflate og oppvaskbenk Flismønstret plate
7. Skapsokler 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 kjøkkenet Laminat

12. Drift og vedlikehold

Standard drift og vedlikeholdsinstruks oversendes før overtagelse.

Dato: 20.10.2025



47626 Order:48673
Husversion Tove 2510
Husvariant NL 150 R 27
Älvsbyn Prisliste: 2510 Norge

2026-03-03

Sid.1

Produktionsorder

Siste endring: 2026-02-05 12:21:16

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0062	1,00 pkt	Spotlight i bad 6,4 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0067	1,00 pkt	Spotlight i bad 2,7 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0079	1,00 stk	El-installasjon for 400V
10-0092	1,00 stk	Elektrisk komfortgulvvarme i baderom 6,4
10-0097	1,00 stk	Elektrisk komfortgulvvarme i baderom 2,7
10-0100	2,00 stk	Utelampe Ekstra utelampe i henhold til tegning.
10-0141	1,00 stk	Uttak på fasade Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.
20-0204	1,00 stk	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4
20-0377	1,00 rom	Inredning 600 på bad 2,7 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0391	1,00 rom	Inredning 900 på bad 6,4 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
30-0159	1,00 stk	Svart takplate

Produktionsorder

Siste endring: 2026-02-05 12:21:16

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

40-0340	1,00 stk	F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning Fundament og montering inngår. EI, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue
50-0190	7,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) Alle innerdører må velges.
50-0194	1,00 stk	Bytte fra EI-30 dør til balkongdør (10,5x21) i vaskerom
50-0299	1,00 stk	Ekstra soverom Ekstra soverom i henhold til tegning.
50-0388	1,00 rom	Bytte til MDF-vaskeromfronter - hvit speil Gjelder alle skapdører i vaskerom.
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken Eventuelle hjørneskap inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken
50-0411	1,00 pkt	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil
50-0575	1,00 pkt	Overskap i vaskerom i henhold til tegning
50-0733	1,00 stk	Soverom utgår og skjermvegg monteres i vinkeldelen i henhold til tegning
50-0814	1,00 pkt	Isolering av innvendige vegger (150/172)
50-0900	5,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105
50-0901	2,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105
60-0190	27,00 stk	Levering av P2 pilarer med høyde 250mm i stedet for standard pilarer Tillvalget må velges minst 20 uker før husleveranse. Kunde er ansvarlig for å isolere mot tele i henhold til prinsipptegninger. <i>OBS! Gäller huset.</i>
70-0080	2,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 2026.02.03 Ny prislista
80-0050	1,00 pkt	Bytte til svart/rustfri innbygningspakke i kjøkken



47626 Order:48673
Husversion Tove 2510
Husvariant NL 150 R 27
Älvsbyn Prisliste: 2510 Norge

2026-03-03

Sid.3

Produktionsorder

Siste endring: 2026-02-05 12:21:16

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

96-9999	1,00 stk	Tillegg <i>F20 7 st P2 250 utgår når tomten är sprängd. 14 st ø 16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.</i>
96-9999	1,00 stk	Tillegg <i>F20 Blockning med 8 st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).</i>

Taggar

Kommentar

Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16 L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.
Produktionsorder	F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8pr sida.
Produktionsorder	OBS! Svängda duschväggar 90x90 i båda badrummen.



47626 Order: 48673
Husversion Tove 2510
Husvariant NL 150 R 27
Älvsbyn Prislista: 2510 Norge

2026-03-03

Sid.1

Produktionsorder

Senast ändrad: 2026-02-05 12:21:16

Kund: Älvsbyhus Norge AS

Tillvalsnr	Antal	Tillval
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Infällda, dimbara LED-spotlights i hall enligt fastställd ritning.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kök Infällda, dimbara LED-spotlights i kök enligt fastställd ritning.
10-0062	1,00 pkt	Spotlights i bad 6,4 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0067	1,00 pkt	Spotlights i bad 2,7 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0079	1,00 st	Elinstallation till 400V
10-0092	1,00 st	Elektrisk komfortgolvvärme i badrum 6,4
10-0097	1,00 st	Elektrisk komfortgolvvärme i badrum 2,7
10-0100	2,00 st	Utearmatur på husfasad Extra utearmatur enligt beställarens ritning.
10-0141	1,00 st	Uttag på fasad Extra enkelt eluttag utomhus enligt beställarens ritning. Matning tas från närmaste befintliga grupp. Ej egen säkring.
20-0204	1,00 st	Vattenburen handdukhängare ersätter badrumsradiator i bad 6,4
20-0377	1,00 rum	Möbelpaket 600 i bad 2,7 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0391	1,00 rum	Möbelpaket 900 i bad 6,4 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
30-0159	1,00 st	Svart takplåt med taktegelprofil
40-0340	1,00 st	F20 Fristående kallt garage/förråd enligt ritning Grund och montering ingår. El, VA, invändigt golv och eventuellt brandkrav EI-30 krav ingår ej.
50-0046	1,00 st	Byte till helglasad fönsterdörr i vardagsrum

Produktionsorder**Senast ändrad: 2026-02-05 12:21:16**Kund: Älvsbyhus Norge AS

50-0190	7,00 st	Byte till spegeldörr Funkis vit (9x21) Alla innerdörrar måste väljas.
50-0194	1,00 st	Tät EI-30 ytterdörr i klädvård byts till fönsterdörr (10,5x21)
50-0299	1,00 st	Extra sovrum Extra sovrum inklusive garderob enligt ritning.
50-0388	1,00 rum	Byte till vitlackade spegelspårade MDF-luckor i klädvård Gäller alla skåpluckor i klädvård.
50-0400	1,00 pkt	Byte till lådor i kök i bänkskåp Eventuellt hörnskåp ingår ej.
50-0401	1,00 st	Byte till utdragbar inredning i hörnskåp i kök
50-0411	1,00 pkt	Byte till vitlackade spegelspårade MDF-luckor i kök
50-0575	1,00 pkt	Överskåp i klädvård enligt ritning
50-0733	1,00 st	Sovrum utgår och skärmvägg monteras i vinkeldel enligt ritning
50-0814	1,00 pkt	Isolerade innerväggar (150/172)
50-0900	5,00 st	Fönster i vardagsrum byts till lågt fönster (1050x1470)
50-0901	2,00 st	Fönster i kök byts till lågt fönster (1050x1470)
60-0190	27,00 st	Korta grundpelare 250mm vid reducerat grundläggningsdjup. Byggherre isolerar mot tjäle enligt principritning. <i>OBS! Gäller huset.</i>
70-0080	2,00 tim	Revideringskostnad för ändring av ritning och/eller avtal <i>2026.02.03 Ny prislista</i>
80-0050	1,00 pkt	Byte till rostfria/svarta vitvaror i kök
96-9999	1,00 st	Andra tillägg <i>F20 7 st P2 250 utgår när tomten är sprängd. 14 st ø 16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.</i>
96-9999	1,00 st	Andra tillägg <i>F20 Blockning med 8 st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).</i>



47626 Order: 48673
Husversion Tove 2510
Husvariant NL 150 R 27
Älvsbyn Prislista: 2510 Norge

2026-03-03

Sid.3

Produktionsorder

Senast ändrad: 2026-02-05 12:21:16

Kund: Älvsbyhus Norge AS

Taggar	Kommentar
Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16 L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.
Produktionsorder	F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8pr sida.
Produktionsorder	OBS! Svängda duschväggar 90x90 i båda badrummen.

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekvirent) ² Marstrand Advokatfirma AS		Plass  Doknr.: 416408 Tinglyst: 11.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse Akersgata 47-49		
Postnummer 0180	Poststed Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 921 751 036	Ref.nr. 10465-005	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ålvsbyhus Norge AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 975 955 885

2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3118	Indre Østfold	157	487-499		
3118	Indre Østfold	157	500-503		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	3118	Indre Østfold	157	484		
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 4.3.2025	Hjemmelshaver (avgivers) underskrift ⁵ 
------------------	--

Dette kopi betraktes

 Ole-Jacob Martinsen
 advokat

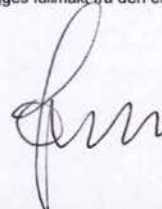
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Realsameiet gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune har rett til å anlegge å ha stående lysmater, strømskap og tilhørende teknisk anlegg med kabel og fribertrasé på gnr. 157 bnr. 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 og 503 i Indre Østfold kommune.	
Realsameiet gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune har rett til å anlegge å ha liggende drensledning og kummer med tilhørende anlegg på gnr. 157 bnr. 492, 493, 497, 498, 499, 500, 501, 502 og 503 i Indre Østfold kommune.	
Anleggene er tegnet inn på vedlagte situasjonsplan.	
Rettighetene er evigvarende og vederlagsfrie. Rettighetene omfatter også rett til for egen regning, fremtidig drift og vedlikehold, utskiftninger og nødvendig arbeid som står i naturlig sammenheng med å ha anlegget stående. Rettighetshaver plikter å tilbake stille området etter arbeid med anlegget.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Anleggene er tegnet inn i tomtegrensene for de aktuelle tomtene på vedlagte situasjonsplan. Rettighetshaver har også anledning til å la andre leverandører få samme rett, herunder også rett til å benytte samme fiber- og kabeltrasé for fremføring av anlegg til eiendommene.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Moss, 4.3.2025	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ FOR ÅLVSBYHUS NORGE AS (SOM HJEMMELSHAVER OG EIER AV GNR. 157 BNR. 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 OG 503 I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE) RUBEN VEA

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysningsloven § 8, jf. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

SF-0230

Rett kopi bekreftes



Side 2 av 2

Ole-Jacob Martinsen
 advokat





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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, krokhengte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 23
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. 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 viderefordlet 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