

aktiv.





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 5 065 000,-  
Omkostn.: Kr 17 790,-  
Total ink omk.: Kr 5 082 790,-  
Selger: Älvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 2025  
BRA-i/BRA Total 129/166 kvm  
Tomtstr.: 736.9 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 758, bnr. 385  
Oppdragsnr.: 1113250209

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

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og flotte boligen med  
alt på et plan i Båstad.  
Innhold:  
Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.  
Dobbel garasje.

Husmodellen Gøran tilbyr en åpen og romslig planløsning som gir en  
følelse av luft og plass, selv for større familier. Du får godt med  
boareal, med tre soverom og et stort fellesområde for stue og  
kjøkken. Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt, slik at det er lett  
å tilpasse huset etter familiens behov. Du får i tillegg dobbel garasje.  
Beliggenhet:  
Eiendommen ligger i rolige, landlige omgivelser i et meget  
barnevennlig og nyetablert boligområde i Båstad. Området har  
barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon via buss, samt  
matbutikk, frisør, bensinstasjon.



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....30  
Energiattest .....45  
Nabolagsprofil.....61  
Forbrukerinformasjon .....66  
Budskjema .....67



# 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.**

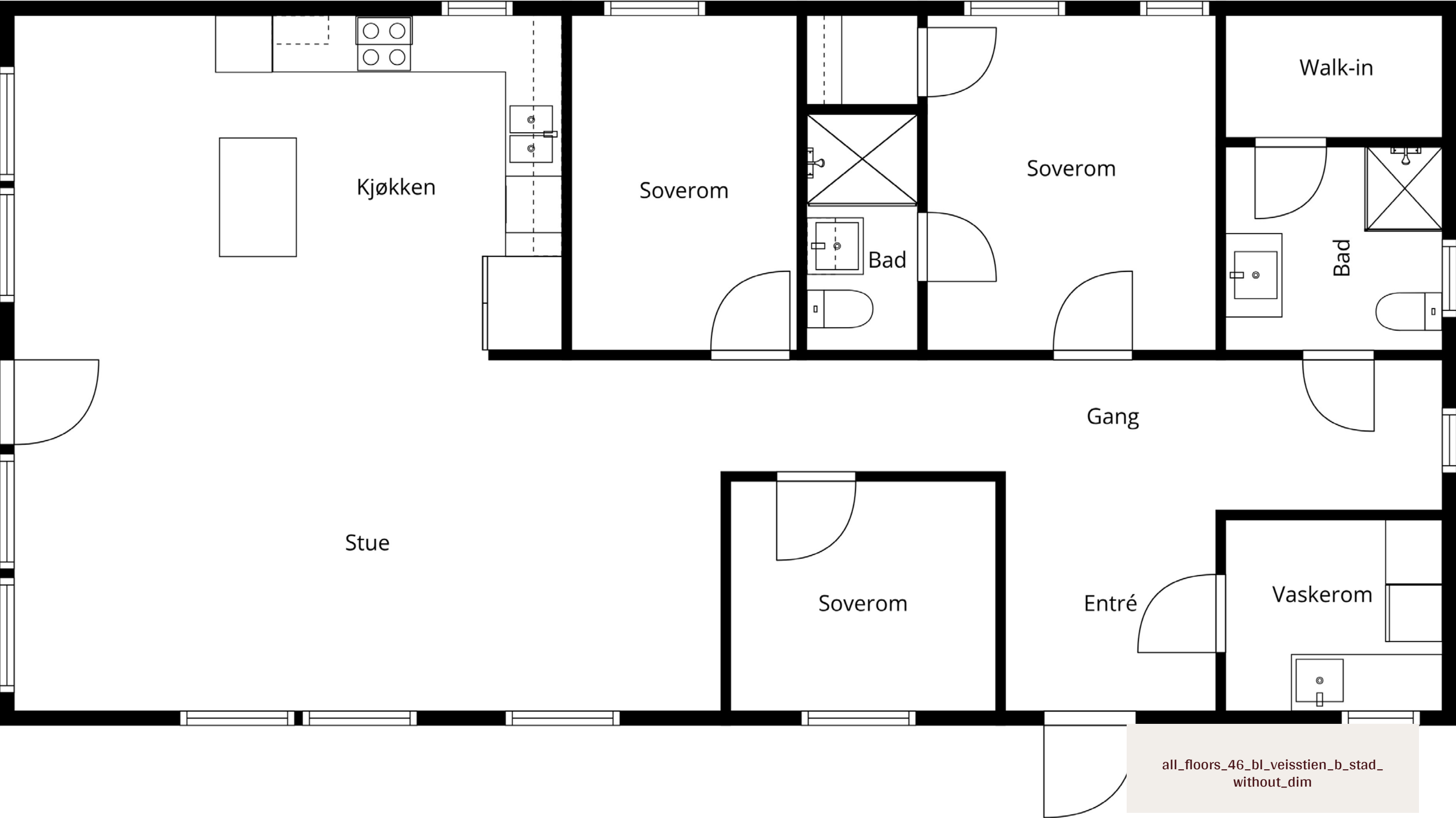
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



Fasade



all\_floors\_46\_bl\_veisstien\_b\_stad\_  
without\_dim



Lys og koselig hall, ønsker deg  
velkommen inn.





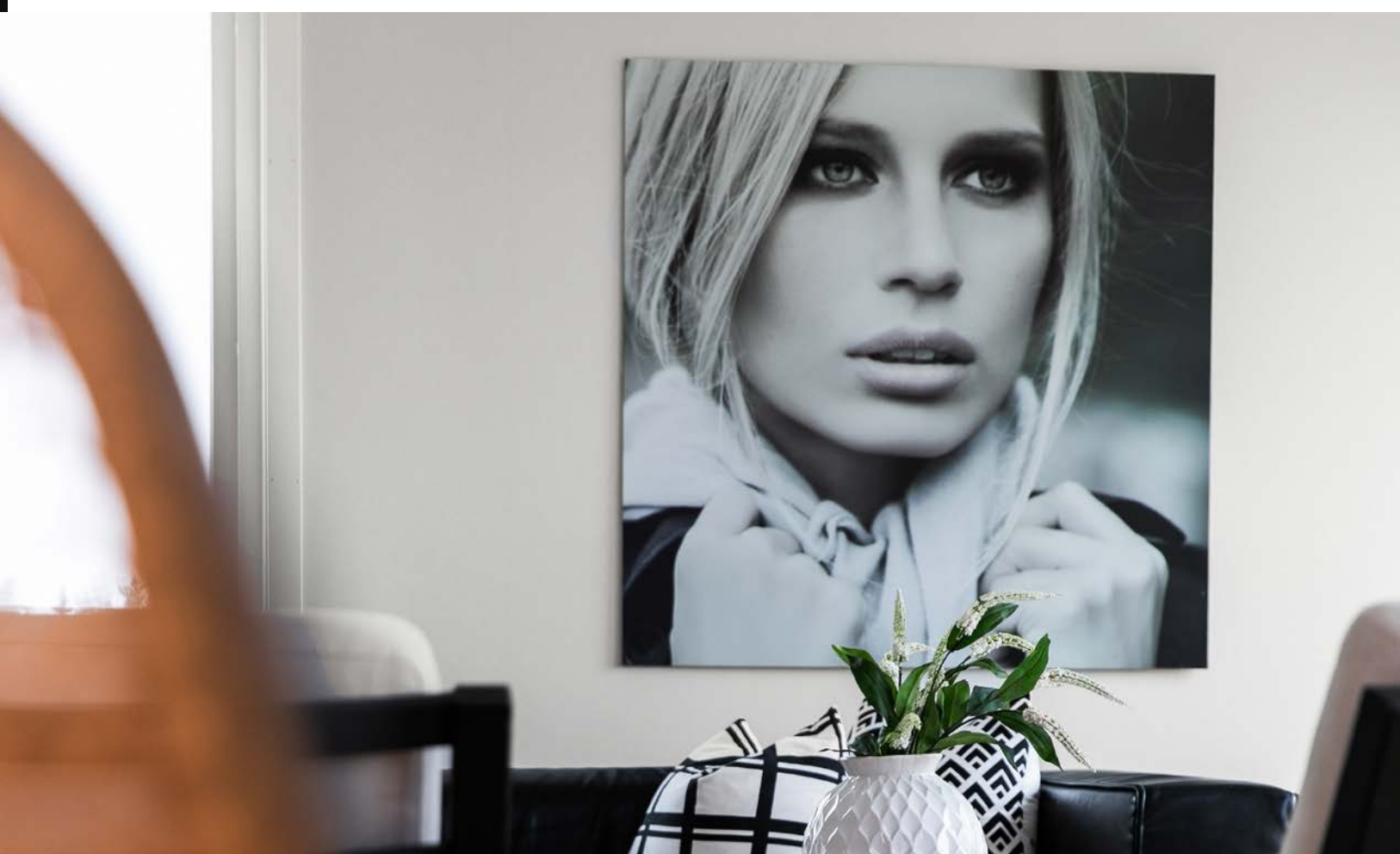


Åpen løsning mellom kjøkken og stue,  
gir god romfølelse.



Vindusflatene i stuene gir godt med naturlig lys.

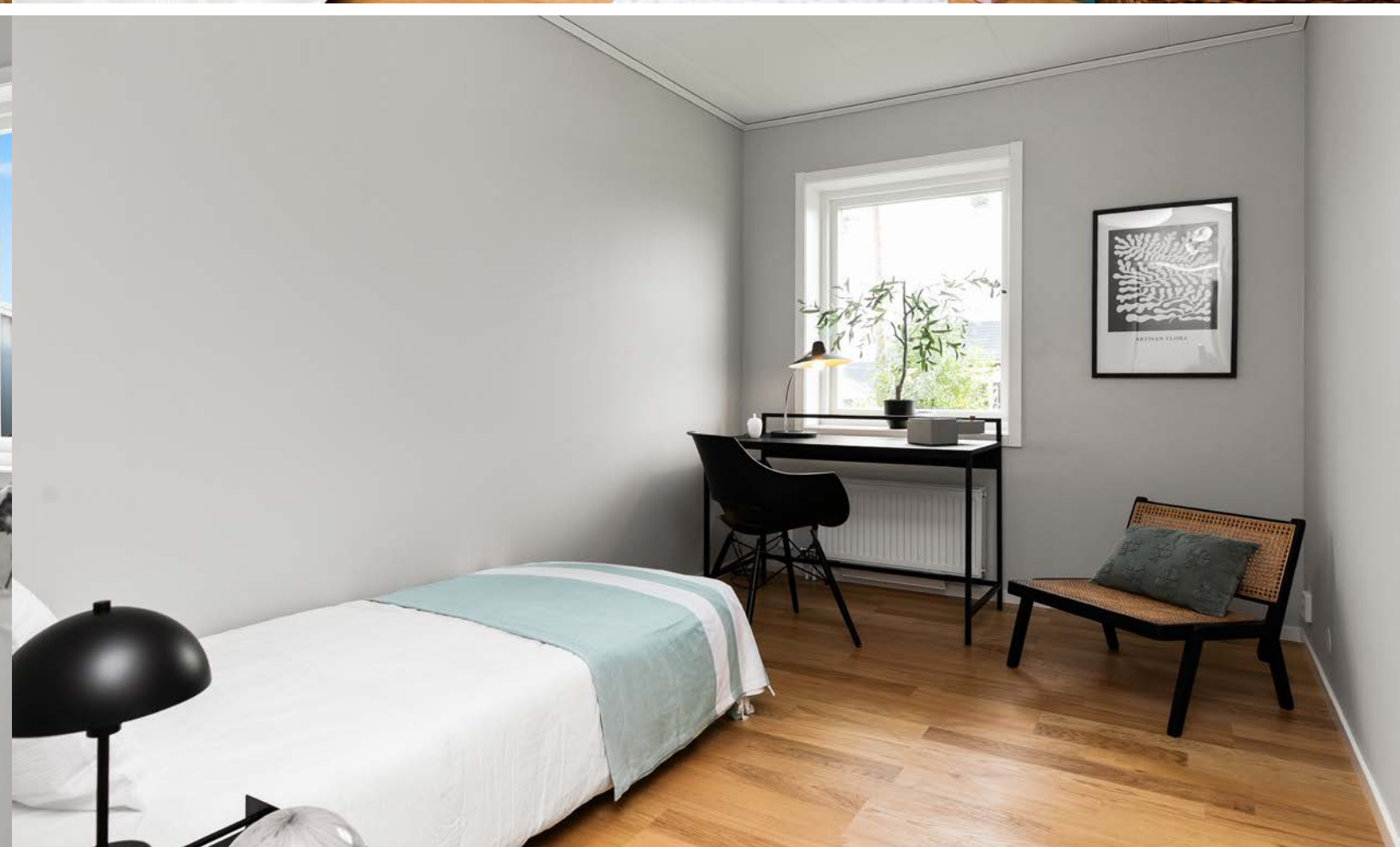






Baderommet har belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Det er elektrisk komfortvarme.





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 166 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m²

BRA-e: 37 m² Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

736.9 m²

### Tomtebeskrivelse

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 avventes til årstid og vær tillater det. Ferdig-gress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige, landlige omgivelser i et meget barnevennlig og nyetablert boligområde i Båstad. Kirkebyåsen – ligger høyt i terrenget, hvilket gir godt utsyn med gode solforhold. Området har barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon

via buss, samt matbutikk, frisør, bensinstasjon. I Båstad finnes det også idrettsanlegg som omfatter kunstisbane, fotballbane, tennisbane og skytterbane, ca. 1,2 km fra boligen. Det er ca. 8 km til Skjønhaug.

Eiendommen har umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året, og området har lysløype på 3 km og skitraseer som prepareres så fort muligheten byr seg vinterstid. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Båstad handel som ligger drøye 500 meter fra boligen. Med bil fra Båstad tar det ca. 8 min til Skjønhaug, 18 min til Mysen, 22 min til Askim og 37 min til Lillestrøm. Fra eiendommen er det kort vei til Båstad barneskole og Båstad barnehage, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Trøgstad ungdomsskole. Det finnes videregående skole i Mysen og Askim.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Byggemåte

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. 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:

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 avventes til årstid og vær tillater det. Ferdiggress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

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. Kjøper er ansvarlig for utvendig maling av bolig og garasje.

Garasje:

Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål ihht tegning). Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. 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 skjønnsmessige avvik. Det leveres en enkel

skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

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 innvendige vegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetsere ikke bak og under radiator.  
Utvendig beising/maling av huset utføres som egeninnsats av sluttkunde/kjøper 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.

Vann og sanitærinstallasjon:  
Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.  
Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad.

Avtrekksvarmepumpemed varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.  
Sanitærutstyr i henhold til tegning og tilvalg er inkludert.

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.

Krypkjeller:  
Det er etablert adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Krypkjeller er utformet slik at det er god plassforinspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fuktig krypkjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

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 fra leverandør.

**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.

**Hvitevarer**  
Hvitevarer som vises i prospektet inngår i leveransen.

**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 gårdsplass, samt i garasje.

**Diverse**  
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energi**  
**Oppvarming**  
Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder 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.

**Energikarakter**  
A

**Energifarge**  
Oransje

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 5 065 000

**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](http://skatteetaten.no).

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

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 758, bruksnummer 385 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:

3118/758/385:  
10.11.1937 - Dokumentnr: 1714 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:41  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1971 - Dokumentnr: 488 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: BÅSTAD VANNVERK AL  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1972 - Dokumentnr: 696 - Bestemmelse om bebyggelse  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1974 - Dokumentnr: 5983 - Erklæring/avtale  
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1972 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:165  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1973 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:166  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1974 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:167  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1978 - Dokumentnr: 2873 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1983 - Dokumentnr: 4527 - Erklæring/avtale  
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1983 - Dokumentnr: 8750 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver:TRØGSTAD ELVERK  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1994 - Dokumentnr: 492 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:46  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:51  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2011 - Dokumentnr: 557727 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Trøgstad Elverk AS  
Org.nr: 978 645 178  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117465 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:370  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117465 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:370  
Rett til fremtidig vedlikehold av VA-ledningsnett  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2021 - Dokumentnr: 297529 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:371  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2021 - Dokumentnr: 297529 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:371  
Rett til fremtidig vedlikehold av VA-ledningsnett  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2021 - Dokumentnr: 1213641 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om stedsevarig rett tuk

bygging,drift,vedlikehold og fornyelse  
Bestemmelse om tranport og ferdsel  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 708105 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2023 - Dokumentnr: 723049 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372  
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 248315 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:385

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt ferdigattest.

**Vei, vann og avløp**  
Vei: Privat.  
Vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.  
Avløp:Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan : Navn - Detaljregulering for Kirkebyåsen vest 3, gbnr. 758/6. Formål: Boligbebyggelsefrittliggende småhusbebyggelse. Vedtaksdato: 10.02.2021. Kommuneplan: Navn -Kommuneplan Kommuneplanens arealdel 3014202101. Formål: Boligbebyggelse 2024 - 2035. Periode: 2024-2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder, ved motstrid, foran kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 065 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
16 400 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

17 790 (Omkostninger totalt)  
34 690 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
37 490 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 082 790 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 099 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 102 490 (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 17 790

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

**Hvitvaskingsreglene**  
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**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**  
15.01.2026

## Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Kirkebyåsen

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 avventes 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 (mål ihht tegning).
2. 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 skjønnsmessige 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. 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.
8. Utvendig beising/maling av huset utføres som egeninnsats av sluttkunde/kjøper snarest etter overtagelse.
9. 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.
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. Krypkjeller 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

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. 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.

Dato: 10.09.2025

## Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Kirkebyåsen

### 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 tilfredsstille 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) 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 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](http://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 Flismønstrert 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 kjøkken Laminat

### 12. Drift og vedlikehold

Standard drift og vedlikeholdsinnstruks oversendes før overtagelse.

Dato: 10.09.2025



47327 Order:48514  
Husversion Gøran 2309  
Husvariant NKB 129 R 27  
Bjärnum Prisliste: 2305 Norge

2025-03-19 Sid.1

Produktionsorder  
Siste endring: 2025-02-26 13:31:21

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

| Tilvalgsnr | Antall   | Tilvalg                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10-0055    | 1,00 pkt | <b>Spotlights i hall</b><br>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 | <b>Spotlights i kjøkken</b><br>Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.                                                                                                                                      |
| 10-0060    | 1,00 pkt | <b>Spotlight i bad 5,8</b><br>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.                                            |
| 10-0061    | 1,00 pkt | <b>Spotlight i bad 3,1</b><br>Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.                                                                                                                         |
| 10-0079    | 1,00 stk | <b>El-installasjon for 400V</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| 10-0088    | 1,00 stk | <b>Elektrisk gulvvarme i baderom 5,8</b>                                                                                                                                                                                                           |
| 10-0089    | 1,00 stk | <b>Elektrisk gulvvarme i baderom 3,1</b>                                                                                                                                                                                                           |
| 10-0100    | 3,00 stk | <b>Utelampe</b><br>Ekstra utelampe i henhold til tegning.                                                                                                                                                                                          |
| 10-0111    | 1,00 stk | <b>Ekstra uttak for varmekabel</b><br>Ekstra uttak med egen 10A sikring for varmekabel på innkommende vannledning. Plasseres på innsiden av yttervegg ved siden av vannmålerplassering, 1200mm over golv. Varmekabel og VVS-materiale inngår ikke. |
| 10-0120    | 1,00 stk | <b>Underskapsbelysning på kjøkken</b><br>Ekstra armatur utover standard under skap i henhold til kundens tegning.                                                                                                                                  |
| 10-0141    | 1,00 stk | <b>Uttak på fasade</b><br>Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.                                                                                                 |
| 20-0161    | 1,00 rom | <b>Dusjvegger monteres i bad 3,1</b>                                                                                                                                                                                                               |
| 20-0162    | 1,00 rom | <b>Dusjvegger monteres i bad 5,8</b>                                                                                                                                                                                                               |



47327 Order:48514  
Husversion Gøran 2309  
Husvariant NKB 129 R 27  
Bjärnum Prisliste: 2305 Norge

2025-03-19 Sid.2

Produktionsorder  
Siste endring: 2025-02-26 13:31:21

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

|         |          |                                                                                                                                                               |
|---------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20-0201 | 1,00 stk | <b>Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 5,8</b>                                                                                        |
| 20-0203 | 1,00 stk | <b>Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 3,1</b>                                                                                        |
| 20-0381 | 1,00 rom | <b>Inredning 600 på bad 3,1</b><br>Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.                                     |
| 20-0389 | 1,00 rom | <b>Inredning 900 på bad 5,8</b><br>Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.                                     |
| 20-0563 | 1,00 pkt | <b>Innkledningspakke ved varmepumpen</b><br>Innkledning over varmepumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmepumpen monteres.              |
| 30-0159 | 1,00 stk | <b>Svart takplate</b>                                                                                                                                         |
| 40-0340 | 1,00 stk | <b>F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning</b><br>Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke. |
| 50-0046 | 1,00 stk | <b>Bytte til helglasset vindusdør i stue</b>                                                                                                                  |
| 50-0190 | 8,00 stk | <b>Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21)</b><br>Alle innerdører må velges.                                                                         |
| 50-0400 | 1,00 pkt | <b>Bytte til skuffer i underskap i kjøkken</b><br>Eventuelle hjørneskap inngår ikke.                                                                          |
| 50-0401 | 1,00 stk | <b>Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken</b>                                                                                            |
| 50-0402 | 1,00 stk | <b>Løs leveranse av kjøkkenøy</b><br>Kun 1stk kan velges.                                                                                                     |
| 50-0411 | 1,00 pkt | <b>Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil</b>                                                                                                           |
| 50-0550 | 1,00 stk | <b>Inngangspartiet flyttes til husets langside</b><br>Inngangspartiet og ytterdør flyttes fra gavelvegg til langside. Vindu F45 (450x1300) utgår.             |
| 50-0813 | 1,00 pkt | <b>Isolering av innvendige vegger (129)</b>                                                                                                                   |
| 50-0900 | 4,00 stk | <b>Vindue i stue byttes til FL 105</b>                                                                                                                        |



47327 Order:48514  
Husversion Gøran 2309  
Husvariant NKB 129 R 27  
Bjärnum Prisliste: 2305 Norge

2025-03-19 Sid.3

Produktionsorder

Siste endring: 2025-02-26 13:31:21

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

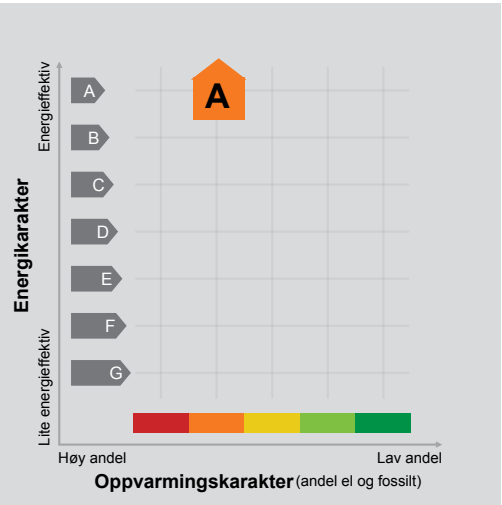
|         |           |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50-0901 | 2,00 stk  | Vindue i kjøkken byttes til FL 105                                                                                                                                                                                                  |
| 50-0972 | 1,00 stk  | Stående dekorvindu (plassering M) i henhold til tegning<br>Kan kun velges dersom inngangspartiet flyttes til husets langside.                                                                                                       |
| 60-0190 | 22,00 stk | Levering av P2 pilarer med høyde 250mm i stedet for standard pilarer<br>Tillvalget må velges minst 20 uker før husleveranse. Kunde er ansvarlig for å isolere mot tele i henhold til prinsipptegninger.<br>OBS! Gäller huset.       |
| 70-0080 | 1,00 tim  | Kostnad for endring av tegning og/eller avtal<br>231114 Ny STD Nya ritninger.                                                                                                                                                       |
| 70-0080 | 1,00 tim  | Kostnad for endring av tegning og/eller avtal<br>20231124 Lagt till dekorfönster plac. M.                                                                                                                                           |
| 70-0080 | 1,00 tim  | Kostnad for endring av tegning og/eller avtal<br>240222 Kommunkrav.                                                                                                                                                                 |
| 70-0080 | 1,00 tim  | Kostnad for endring av tegning og/eller avtal<br>26/2-25 Extra sovrurn utgår.                                                                                                                                                       |
| 70-0980 | 1,00 stk  | Jubileumsrabatt                                                                                                                                                                                                                     |
| 80-0052 | 1,00 pkt  | Rustfri pakke<br>Rustfri induksjonsplatetopp innebygde komfyr, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning.<br>Magnetiske gryter/panner kreves til toppen. Standard hvitevarer utgår. |

| Taggar           | Kommentar                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produktionsorder | F20S 7st P2 250 utgår. 14stØ16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna. |
| Produktionsorder | F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8pr sida.                                                               |



ENERGIATTEST

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Blåveisstien 46                |
| Postnummer        | 1866                           |
| Sted              | BÅSTAD                         |
| Kommunenavn       | Indre Østfold                  |
| Gårdsnummer       | 758                            |
| Bruksnummer       | 385                            |
| Seksjonsnummer    | —                              |
| Andelsnummer      | —                              |
| Festenummer       | —                              |
| Bygningsnummer    | 301327255                      |
| Bruksenhetsnummer | H0101                          |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-167121        |
| Dato              | 11.09.2025                     |
| Innmeldt av       | Vector takst og byggteknikk AS |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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 innetemperaturen
- 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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggear:                 | 2025     |
| Bygningsmateriale:       |          |
| BRA:                     | 129      |
| 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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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 |
|-----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Blåveisstien 46 | 301327255      | H0101             | 0              | 0           |              |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Enhet                        | Inngangsverdi |
| Bygningskategori             | SMAHUS        |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1             |
| Bygningstype                 | ENEBOLIG      |
| Byggeår                      | 2025          |

|              |        |
|--------------|--------|
| 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                                                                         | 95 m²          |
| Areal tak                                                                                 | 129 m²         |
| Areal gulv                                                                                | 129 m²         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 22 m²          |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 129 m²         |
| Totalt BRA                                                                                | 129 m²         |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 311 m³         |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,14 W/(m²·K)  |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,15 W/(m²·K)  |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,14 W/(m²·K)  |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,82 W/(m²·K)  |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 17,4 %         |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,05 W/(m²·K)  |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 23,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,97 1/h       |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 25.06.2025     |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %            |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %            |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,00 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,00 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,47 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 123 %          |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 45 W/m²        |

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| 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 døgnet 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 | 0,67      |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppvarmingssystem(er) | Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm) |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Varmedistribusjonssystem | jf. Oppvarminssystem |
|--------------------------|----------------------|

|                                                  |                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme 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 | 0,65 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,35 |
| 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            | 0,75 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,25 |
| 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                                                                                                                             | 11.09.2025                 |
| 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 byggingteknikk AS |
|-------|-----------------------------------|

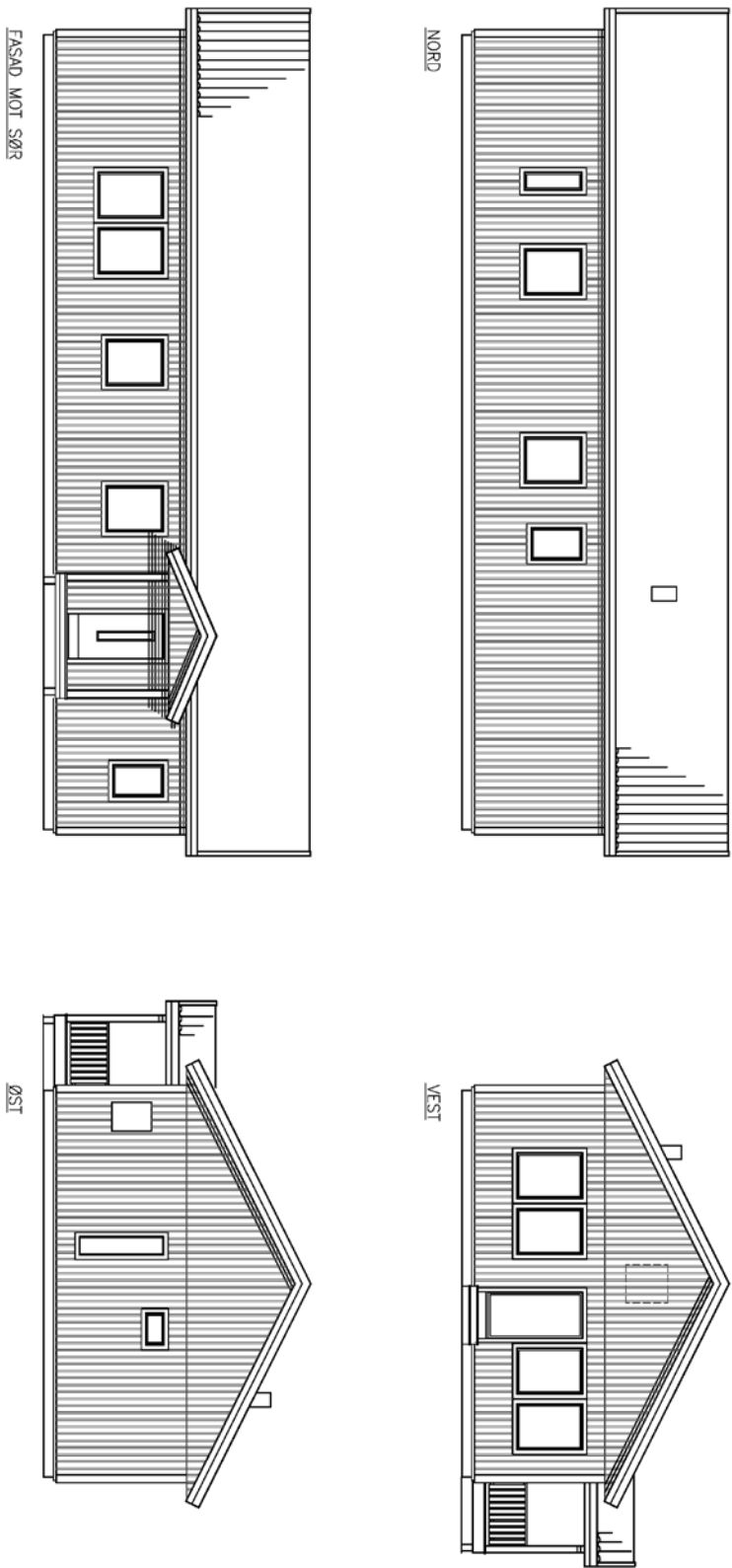
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

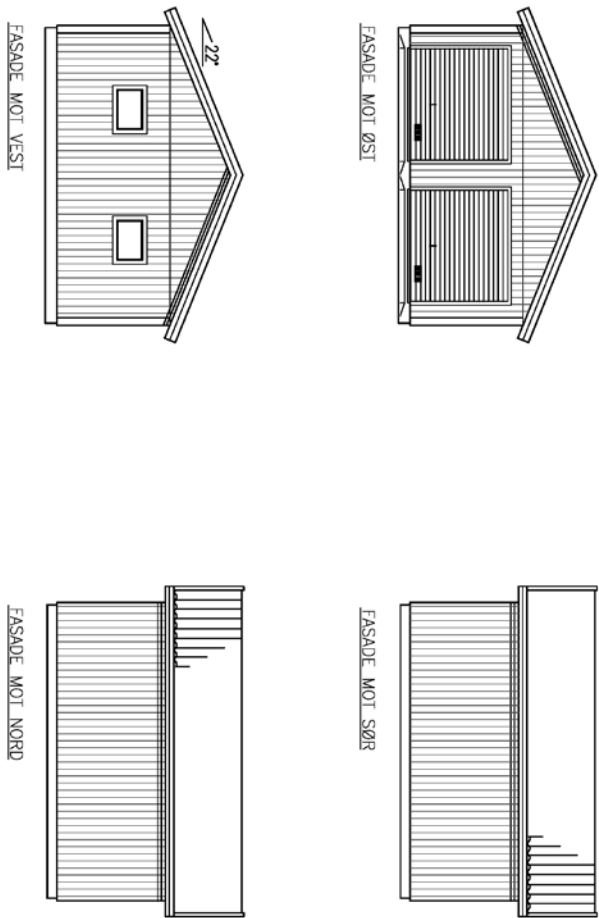
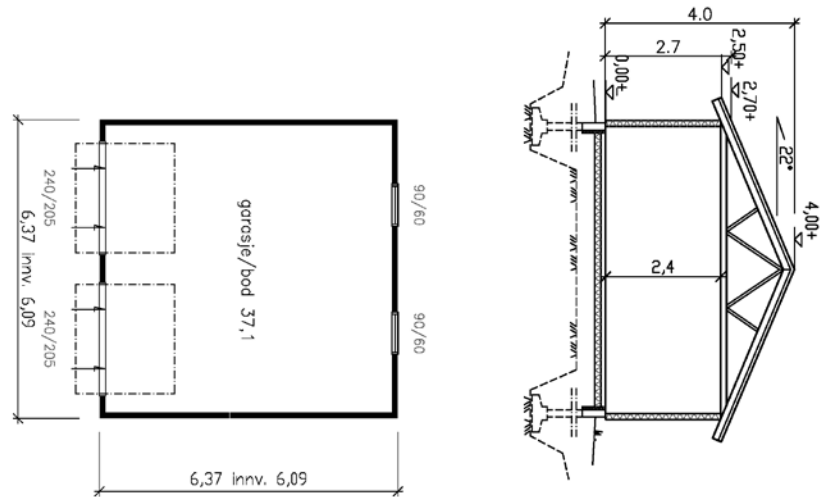
|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Romoppvarming       | 56,8 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme   | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann           | 13,7 kWh/år  |
| Vifter              | 3,6 kWh/år   |
| Pumper              | 2,9 kWh/år   |
| Belysning           | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr      | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling          | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergi   | 105,9 kWh/år |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 11 948 kWh/år     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 92,62 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 383 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 92,62 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 11 948 kWh/år     |





|                                      |  |                          |  |
|--------------------------------------|--|--------------------------|--|
| REV.                                 |  |                          |  |
| B – 23.11.23 – Dekovindu i gavl – WA |  |                          |  |
| <div>ÄLVSBYHUS</div>                 |  | <div>Kontroll: L.H</div> |  |
| PROSJEKT: ENEBOLIG NK8129R27 Gørn    |  | DATO: 22.09.23           |  |
| BYGGERE: Älvbyhus Norge AS           |  | TEGN: William A          |  |
| BYGGEPLOSS: Bløvestien 46            |  | DATO: 22.09.23           |  |
|                                      |  | Målestokk: 1:100         |  |
|                                      |  | Søksnr:                  |  |
|                                      |  | Tegningsnr: 48514        |  |
| Tegning: FASADER                     |  | Kommune: Indre Østfold   |  |



|                                 |  |                        |  |
|---------------------------------|--|------------------------|--|
| REV.                            |  |                        |  |
| ÄLVSBYHUS                       |  |                        |  |
| PROSJEKT: GARASJE F20           |  | Kontroll: L.H          |  |
| BYGGERE: ÄLVSBYHUS NORGE AS     |  | DATO: 22.09.23         |  |
| BYGGEPLOSS: Bløvestien 46       |  | TEGN: William A        |  |
|                                 |  | DATO: 22.09.23         |  |
|                                 |  | Målestokk: 1:100       |  |
|                                 |  | Søksnr:                |  |
|                                 |  | Tegningsnr: 48514      |  |
| Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER |  | Kommune: Indre Østfold |  |

AVTAL

KOPI

ÄLVSBYHUS AB  
Jens Sundström  
Ställverksvägen 6  
942 81 ÄLVSBYN, Sverige

Deres ref.:

Vår ref.:  
24/1900 - 5 / MONLUN

Dato:  
31.07.2025

Gbnr 758/385 - Blåveisstien 46 - Bolig og garasje - Ferdigattest

Tiltak:

Enebolig og garasje

Byggested:

Gbnr 758/385

Tiltakshaver:

Älvsbyhus Norge AS

Ansvarlig søker:

Älvsbyhus Norge As

Tillatelse til tiltak ble gitt 15.03.2024.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.07.2025.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 616/25

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for  
Antall pipeløp: 0  
Vannforsyning: kommunal  
Avløpsløsning: kommunal  
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 i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Monica Lund  
byggesaksbehandler  
Byggesak

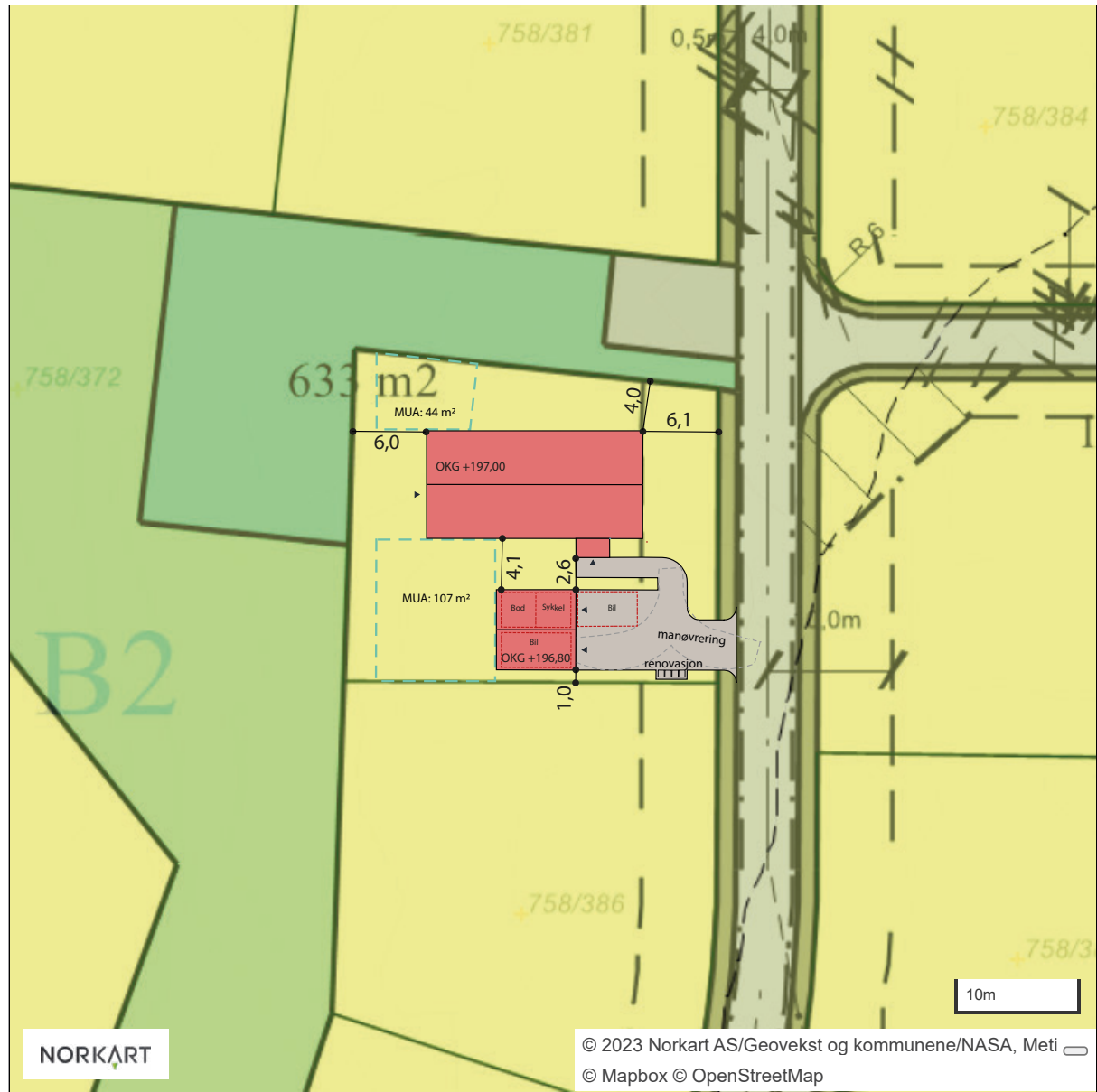
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:  
ÄLVSBYHUS AB

Mottakere:  
Älvsbyhus Norge As

## Situasjonskart Blåveisstien 46

Gnr./Bnr.: 758/385



### Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringsaker, § 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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

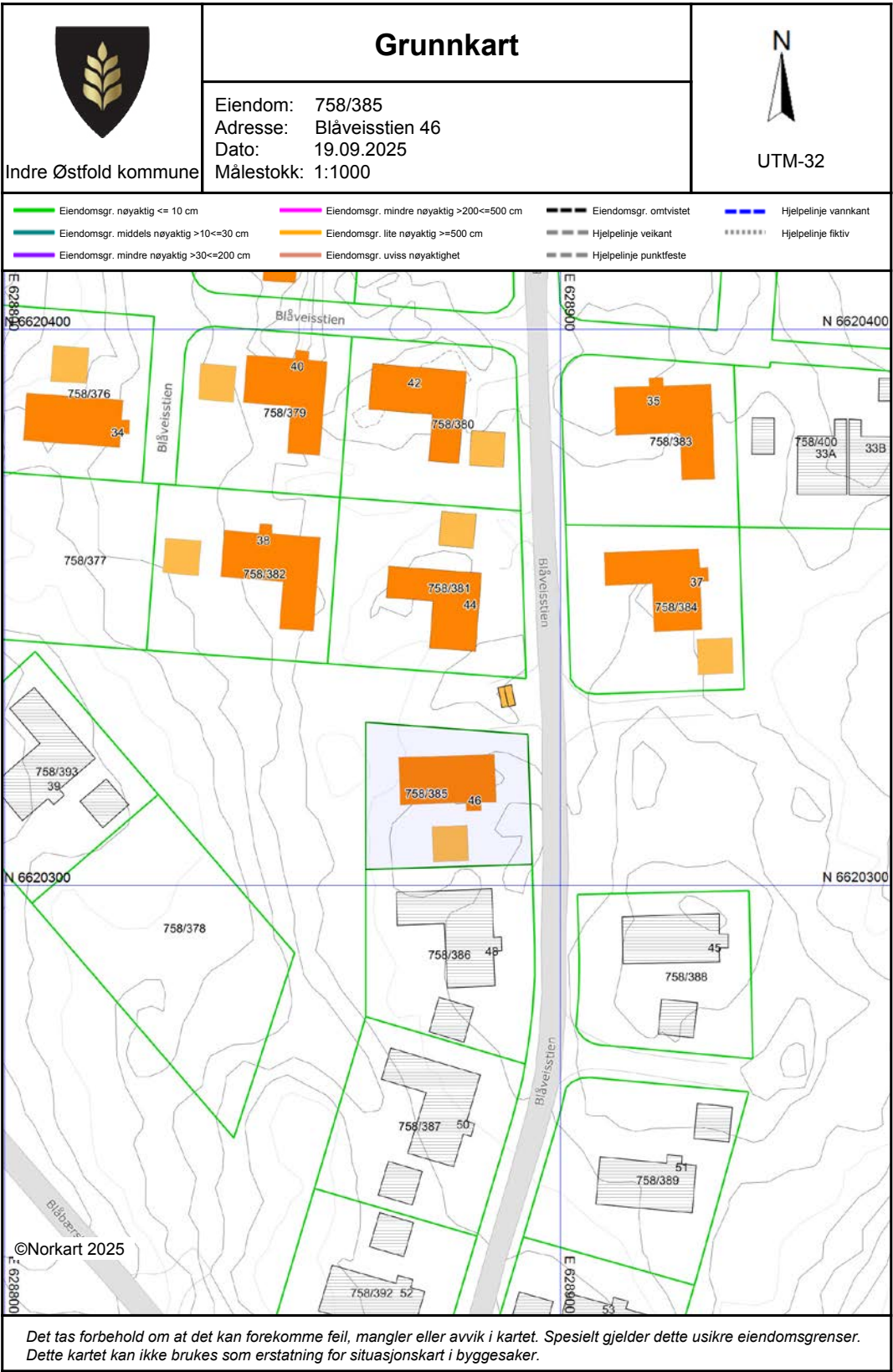
### Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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.



# Nabolagsprofil

Blåveisstien 46 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Båstad handel                      | 8 min     |
| Linje 401, 466, 468, 469, 477, 490 | 0.7 km    |
| Slitu stasjon                      | 19 min    |
| Linje R22                          | 18.5 km   |
| Oslo Gardermoen                    | 1 t 8 min |

## Skoler

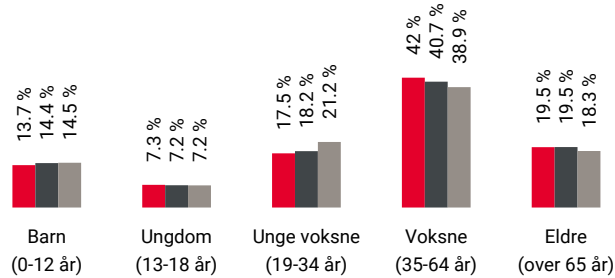
|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Båstad skole (1-7 kl.)           | 4 min   |
| 116 elever, 9 klasser            | 2.2 km  |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min  |
| 185 elever, 8 klasser            | 8.9 km  |
| Mysen videregående skole         | 22 min  |
| 800 elever, 50 klasser           | 19.2 km |
| Askim videregående skole         | 26 min  |
| 850 elever, 47 klasser           | 23.5 km |

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100

Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Båstad barnehage (1-5 år)       | 4 min  |
| 82 barn                         | 2.3 km |
| Skjønhaug barnehage (1-5 år)    | 10 min |
| 80 barn                         | 9 km   |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år) | 11 min |
| 38 barn                         | 8.9 km |

## Dagligvare

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Bunnpris Båstad                       | 8 min  |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.7 km |
| Rema 1000 Trøgstad                    | 9 min  |



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 naboeene 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. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

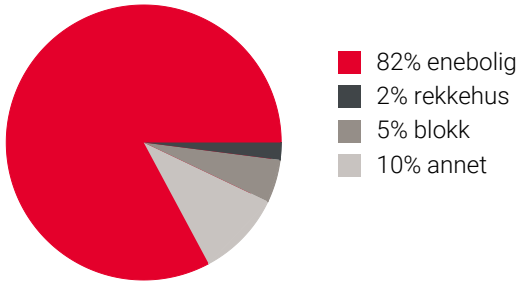
 Gateparkering

Lett 79/100

Sport

|                                                                                                        |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Båstad idrettsplass  | 20 min    |
| Fotball                                                                                                | 1.8 km                                                                                     |
|  Båstad skole         | 4 min     |
| Aktivitetshall, ballspill                                                                              | 2.3 km                                                                                     |
|  Sporty Fitness      | 9 min    |
|  A.C.E Xpress Mysen | 22 min  |

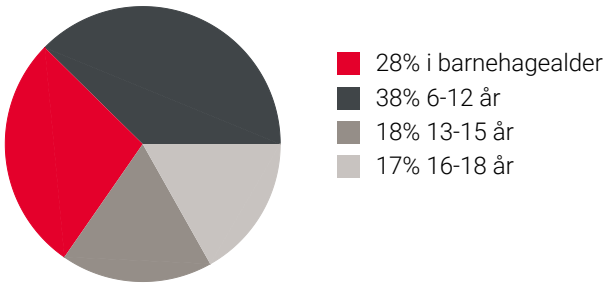
Boligmasse



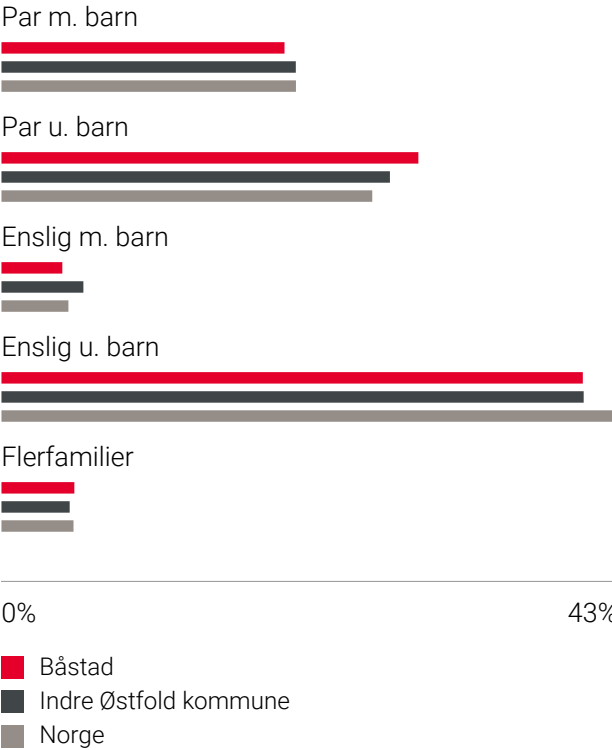
Varer/Tjenester

|                                                                                                       |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Morenen Kjøpesenter | 18 min  |
|  Apotek 1 Trøgstad   | 9 min   |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

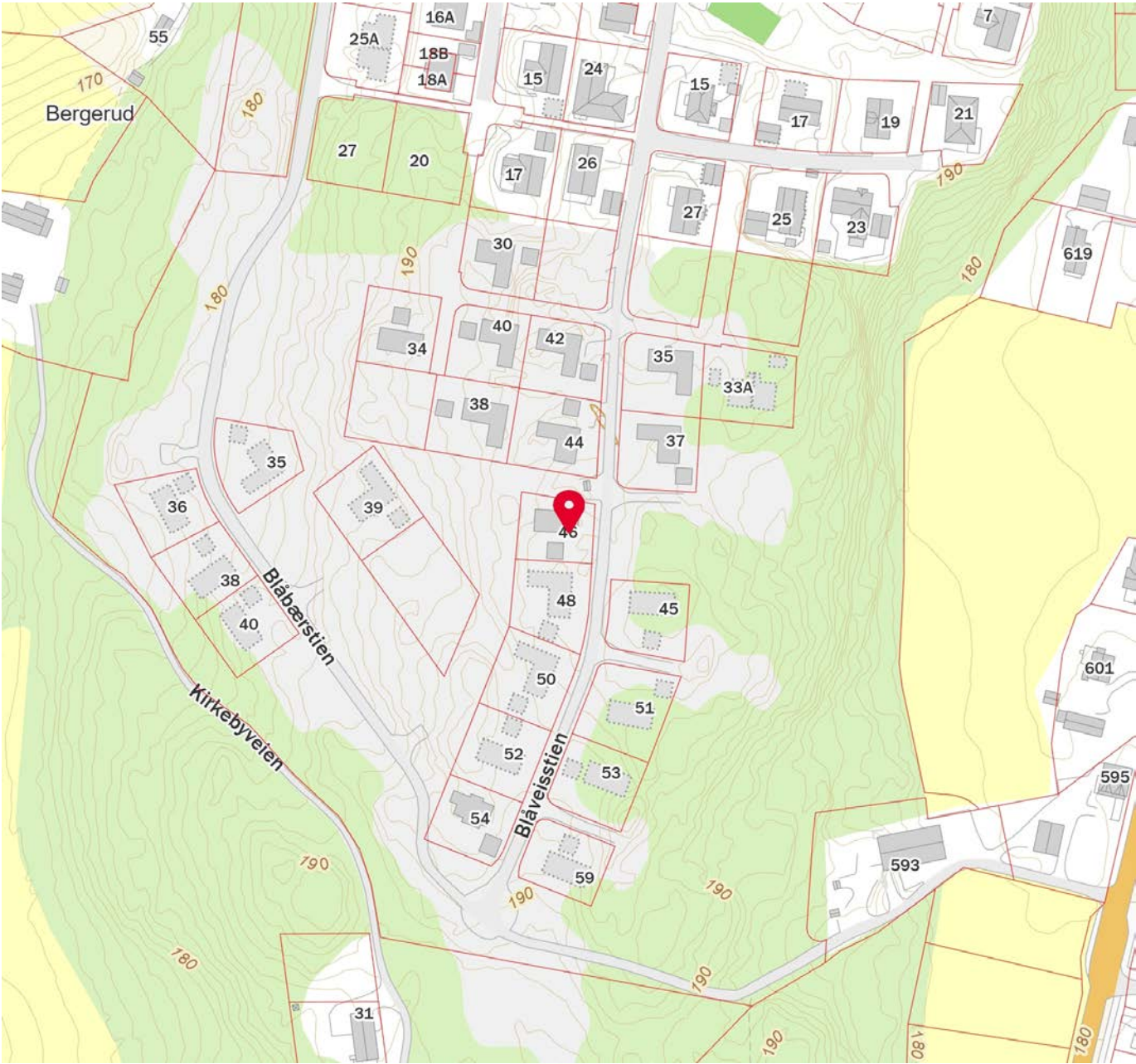
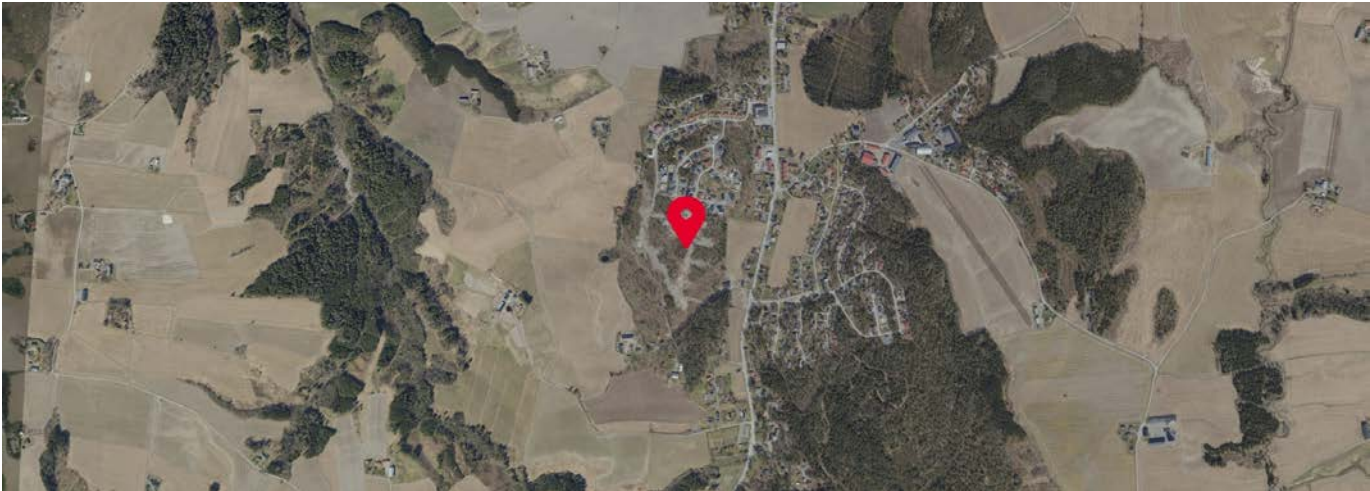


Familiesammensetning



Sivilstand

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





## 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, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.

# 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

## 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.

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.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Blåveisstien 46  
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Mysen og Rakkestad  
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Telefon: 907 75 346  
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre