

aktiv.







Pål Engum Jørgensen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 92 22 22 43

Email pajo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frosts Gate 18

1802 Askim

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 100 000 + omk.

Omkostninger: 51 164

Totalt inkl. 1 151 164

omkostninger:

Selger: S H Utvikling AS /
Stian Holmen

Eiendomstype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 696 m²

Gnr./bnr.: 111/121

Oppdragsnr.: 34230033



Boligtomt

Boligtomt i Vibeke Skofteruds vei på Slitu!

- Flott beliggenhet i ytre del av etablert boligfelt
- 30 % BYA
- Kan bebygges som ene- eller tomannsbolig
- Nær både skole, barnehage, E-18, Morenen kjøpesenter og Slitu handelspark
- Lysløype rett utenfor boligfeltet
- Slitu er sentral plassert midt mellom Askim & Mysen
- Svært gode solforhold

Hilsen

Pål Engum Jørgensen

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	3
Offentlige forhold	5
Prisantydning inkl. omkostninger	5
Øvrige kjøpsforhold	5
Info fra kommunen	18
Nabolagsprofil	27
Løsøre og tilbehør	30
Boligkjøperforsikring	32
Forbrukerinformasjon om budgiving	35
Budskjema	36

BELIGGENHET

Boligfeltet har en sentral beliggenhet på Slitu med kort vei til skole (Tenor barne- og ungdomsskole), barnehage (Edwin Ruuds barnehage), bussholdeplass, togstasjon og Morenen kjøpesenter som har et hyggelig spisested og flere butikker. Slitu er under stor utvikling som næringsområde og her finner du store kjeder som Mc Donalds, Bilde Jem & Fix, Thansen, Obs & Obs bygg, Askim & Mysen Rør AS samt hotellet Scandic Brennemoen!

Det er ytterligere planer om utvidelse av Slitu som næringsområde og det er stor spenning knyttet til ideen og planleggingen om å skape Skandinavias største filmby!

Askim sentrum ligger en kort kjøretur unna, og kan by på blant annet togstasjon, gågate, bank, lege, tannlege, Østfoldbadet, kulturhus, bowling, trampolinepark, golfbane, kjøpesenter, butikker, helsestudioer, restauranter, kino, kaffebar og gallerier. Østfoldbadet har utvidet med et flott uteområde med basseng, sklie, solstoler osv. Askim har ca 14.700 innbyggere.

Det er ca. 10 minutter med bil til Mysen som er en attraktiv by med ca. 12.000 innbyggere. I Mysen sentrum finner man et bredt utvalg av både sjarmerende småbutikker og varehus. Med boligområdets nære beliggenhet til friområder har man gode muligheter for forskjellige former for friluftaktiviteter.

Rett utenfor boligfeltet kjøres det skiløyper som er tilknyttet lysløype og til Rudsmåsan. I Mysen finner

man også populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort. En kjøretur unna har du også flotte tur og friluftsmuligheter i Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på idylliske flotte bade- og fiskevann. I tillegg kan Indre Østfold kommune by på et rikt utvalg av natur- og fritidsaktiviteter for små og store.

Bebyggelse

Boligområde bestående av småhusbebyggelse.

Utdrag av gjeldende reguleringsplan:

§ 4.1.1 Boligbebyggelse - frittliggende boligbebyggelse (BB1, BB2)

b) Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger.

c) Fasadene skal ha dempet fargevalg. Fasadematerialer som tillates er tre, tegl eller puss.

d) For boliger er maksimal tillat gesimshøyde 7 meter og maksimal tillat mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

e) Det tillates alle typer tak.

f) Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA=30%. Garasjer og overbygg inngår i beregning av %BYA, men ikke

biloppstillingsplasser uten overbygg. Sykkelparkering skal ikke medregnes i utregningen av %BYA.

g) Parkering for motorkjøretøyer og parkering for sykkel skal løses på egen tomt.

h) Garasjer:

- Garasjer parallelt med veien må ligge minst 2 m fra regulert veikant.

- Garasje med porten mot veien må ligge minst 6 m fra regulert veikant.

- Garasjer skal ikke benyttes til

beboelse.

- Det tillates oppføring av ikke mer enn én dobbel eller én enkel garasje per tomt.

- i) Skjermingsbehov mot ut- og innsyn skal løses med vegetasjon.

- j) Bebyggelse og anlegg skal utformes og plasseres slik at det ikke gir uheldig skyggevirkninger eller andre visuelle ulemper for naboarealer/-bebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til uteoppholdsareal på nabotomter, jf. punkt k).

- k) Det skal avsettes minimum 150 m² sammenhengende uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger og/eller 100 m² per boenhet for 2-mannsboliger. Arealene skal avsettes på egen tomt, og parkeringsarealer og arealer brattere enn 1:3 telles ikke med. Arealene skal være sikret mot støy og trafikkfare.

- l) Normale nedbørsmengder skal håndteres lokalt på egen eiendom. Valg av flater må gjøres i tråd med dette kravet.

Adkomst

Se kartreferanse i nettannonsen. Ta inn Peter Slotsviks vei og følg denne veien mot enden. Ta til venstre inn ny adkomstvei i det du passerer Peter Slotsviks vei 54 A på høyre side.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

696 m² eiet tomt.

Vei/vann/avløp

Vei:

Vibeke Skofteruds vei er kommunal vei.

Vann:

Offentlig nett via privat fordelingsnett. Ført frem til tomten.

Avløp:

Offentlig nett via privat fordelingsnett. Ført frem til tomten.

Strøm:

Ført frem til tomten.

Fiber:

Ført frem til tomten.

Tilknytningsavgift:

Tilkommer iht kommunens gebyrer

Formuesverdi

Eiendommen er nyoppført og det foreligger i dag ingen ligningsverdi på eiendommen. Formuesverdien av primærboliger settes til 25 prosent av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger).

Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale avgiftene fordeles over fire terminer med forfall 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Indre Østfold kommune beregnes a konto på vann og avløp ut i fra forrige års forbruk. Vannmåleroppgjøret for forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (a-konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets a konto blir etablert.

Det er p.t. ingen eiendomsskatt i Askim og ikke registrert kommunale eiendomsgebyrer for eiendommen. Kommunale avgifter utgjør ca. kr. 6.100,-. Kostnad for forbruk vann/avløp vil tilkomme i tillegg.

Se forøvrig kommunens hjemmesider for gebyrer. [https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/2022/io/d8ba5fa4-5297-4183-8678-eb3d60e925b9/bm-2022-grunnlag_til_videre_arbeid/\[/generic/summary/feesmanagemant](https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/2022/io/d8ba5fa4-5297-4183-8678-eb3d60e925b9/bm-2022-grunnlag_til_videre_arbeid/[/generic/summary/feesmanagemant).

Det må betales tilknytningsavgifter for vann/kloakk ved byggemelding. Avgifter i henhold til kommunens gjeldende gebyrer pr. søknadstidspunkt.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling

av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Dette er ingen odelseiendom.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 111 Bnr. 121 i Indre Østfold kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1969/1920-1/1 Bestemmelse om bebyggelse

27.05.1969

rettighetshaver:Knr:3014 Gnr:111

Bnr:56

rettighetshaver:Knr:3014 Gnr:111

Bnr:63

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: 3014-111/114

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/895-1/1 Jordskifte

08.02.1983

Grensegangssak

Overført fra: 3014-111/114

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/2029-2/1 Rett til skille ut tomter

17.04.1997

Rettighetshaver: BAKKER ANVEIG

FNR. 290656

GISLINGRUD LIV FNR. 130463

GISLINGRUD TOM FNR. 310765

Gjelder i 10 år

Overført fra: 3014-111/114

Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Tomten er regulert til boligbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan, plan-id. 012520190008.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,-))

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

7 500,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)

194,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

51 164,- (Omkostninger totalt)

1 151 164,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse skjer ved innbetaling av kjøpesum + omkostninger. Tomten er klar for overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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 med vedlegg 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. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for

kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Organisasjonsnummer: 932672065

Pål Engum Jørgensen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92 22 22 43
E-post: pajo@aktiv.no

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 30.000,- i provisjon for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, markedsføringspakke kr. 14 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 6 285,-. Utleggene omfatter infoland, sikringsobligasjon og foto. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 03.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Sparebankenes Eiendomsmegler AS
Stasjonsmester Frosts Gate 18,
1802 Askim







Illustrasjon
utarbeidet av
SH Prosjekt
AS



Illustrasjon
utarbeidet av
SH Prosjekt
AS





Nybråtenveien, Adresse

Dato: 03.03.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Seksjon
	Hjelpelinje fiktiv
	Grensenøyaktighet: 10 cm
	Grensenøyaktighet: 11-30 cm
	Grensenøyaktighet: 31-199 cm
	Grensenøyaktighet: 2-5 m
	Grensenøyaktighet: 5m eller delligere
TraktorvegSti	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Merket sti
	Sti
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
VEG	
	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg
	Autovern
	Vegdekkkant
	Gang/Sykkelveg kant i undergang
	Gang/Sykkelveg kant
	Gangvegkant
	Traktor/Kjerreveg kant
	Vegskuldekant
	Veggroft åpen
Innsjøer og vassdrag	
	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk usikker
	Elv/Bekk
	Kanal/Groft
	Kanal/Groft usikker
	Kanal/Groft
	Kanal/Groft kant
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Månelinje
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
Ledningsnett EL	
	Fordeingskapp
	Høyspentledning
	Mastteie
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Masteomriss
	Nettstasjon Mastearrangement
	Belysningspunkt
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Adresser	
	Gateadresse
	Adressepunkttekst



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.03.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift	
	Faresone grense	Matrikkelkart	Abc Grunneiendom
	Faresone - Ras- og skredfare		Seksjon
	Detaljeringsgrense		Hjelpelinje fiktiv
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Grensenøyaktighet: 10 cm
	Boligbebyggelse - nåværende		Grensenøyaktighet: 11-30 cm
	Boligbebyggelse - fremtidig		Grensenøyaktighet: 31-199 cm
	Næringsbebyggelse - nåværende		Grensenøyaktighet: 2-5 m
	Næringsbebyggelse - fremtidig		Grensenøyaktighet: 5m eller dertilgjende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende	TraktorvegSti	
	Grønnstruktur - nåværende		Traktor/Kjerreveg midt
	LNFR-areal - nåværende		Sti på bro
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse		Merket sti
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende		Sti
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			Godkj. Nybygg
	Planområde		Godkj. Tilbygg
	Planens begrensning		Omriss Tiltak
	Grense for arealformål		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Samleveg - nåværende	VEG	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			Veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Fortauskant
	Konsentrert småhusbebyggelse		Annet vegareal
	Område for industri/lager		Midtdeler/Trafikkøy
	Område for jord- og skogbruk		Avgrensning mot annet vegareal
	Kjøreveg		Avgrensning mot avkjørsel
	Annen veggrunn		Gang/Sykkelveg
	Gangveg		Autovern
	Friområder		Vegdekkekant
	Felles avkjørsel		Gang/Sykkelveg kant i undergang
	Felles lekeareal for barn		Gang/Sykkelveg kant
	Felles gårdsplass		Gangvegkant
	Felles grøntanlegg		Traktor/Kjerreveg kant
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Vegskulderkant
	Grense for restriksjonsområde		Veggroft åpen
	Frisiktsone ved veg	Innsjøer og vassdrag	
Reguleringsplan PBL 2008			Innsjø
	Sikringszonegrense		Innsjøkant
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Elv/Bekk usikker
	Renovasjonsanlegg		Elv/Bekk
	Lekeplass		Kanal/Greft
	Veg		Kanal/Greft usikker
	Kjøreveg		Kanal/Greft
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kanal/Greft kant
	Annen veggrunn - grøntareal	Bygninger	
	Turveg		Bygningsdelelinje
	Friområde		Taksprang Bunn
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		Bygning - Boligbygg
	Sikringszone - Frisikt		Bygning - Andre bygg
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			Annen bygning
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Bygning punkt
	Planens begrensning		Takriss
	Formålsgrense		Takoverbygg
	Regulert tomtegrense		Takoverbygg kant
	Byggegrense		Trapp inntil bygg, kant
	Planlagt bebyggelse		Veranda
	Regulert senterlinje		Bygningslinje
	Frisiktslinje		Taksprang
	Regulert kant kjørebane		Mønelinje
	Regulert kant kjørefelt	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Regulert fotgjengerfelt		Godkj. Nybygg
	Målelinje/Avstandslinje		Godkj. Tilbygg
	Avkjørsel		Omriss Tiltak
	Påskrift feltnavn		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Påskrift reguleringsformål/arealformål	Ledningsnett EL	
	Påskrift areal		Forordningskap
	Påskrift utnytting		Høyspentledning
	Påskrift bredde		

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter Pbl § 12-12

Næringsrud-Slitu,
Indre Østfold kommune

Plan-ID: 012520190008

Bestemmelsene sist revidert: 061020

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:

§ 1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)	Forkortelse	SOSI
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BB1-A-B, BB2-A-D, BB3	1111
- Felles renovasjonsteknisk anlegg	f_RE1-2	1550
- Felles lekeplass	f_KL, f_LEK1-3	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)		
- Kjørevei	o_V1-3	2011
- Vei	p_V1-2	2010
- Annen veigrunn	VG10	2018
- Annen veigrunn – grøntarealer	VG1-9	2019
Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)		
- Grønnstruktur	f_GS1_Sti, f_GS2_Sti, f_GS3_Sti, f_GS4_Sti, f_GS5	3001
- Friområde	o_FRI1-3, f_FRI4, o_FRI5	3040
Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5, nr. 5)		
- LNFR	LNFR	5001
Hensyn – og sikringssoner		
- Hensynssone frisikt	H140	H140

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak:

Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. Bygningenes plassering og parkeringsarealer
2. Adkomst til tomt
3. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
2. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.)
3. Eksisterende trær som skal bevares
4. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
5. Håndtering av overvann

§ 3.2 Universell utforming

- a) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 3.3 Grenseverdier for støy

- a) Utendørs støynivå skal ikke overstige relevante grenseverdier i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Dette gjelder også for anleggsperioden (for anleggsperioden, se retningslinjens kapittel 4).
- b) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.
- c) Støy i anleggsperioden skal håndteres etter kapittel 4 i «Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)», M-128 (2014) utgitt av Miljødirektoratet, eller senere oppdatert versjon av denne veilederen.

§ 3.4 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 3.5 Estetikk

- a) Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- b) Utvendig fargevalg på bebyggelsen skal være dempet. Ulike arkitektoniske uttrykk skal harmonere med hverandre i fargevalgene. I planleggingen skal det derfor tas hensyn til omkringliggende arkitektoniske uttrykk.
- c) Garasjens arkitektoniske uttrykk og fargevalg skal harmonere med tilhørende bolig.

§ 3.6 Terrengendringer

- a) Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. På grunn av faren for utglidninger, må terreng ikke heves eller belastes med nye oppfyllinger sammenlignet med opprinnelig overkant terreng. Eventuelle oppfyllinger eller terrengendringer må vurderes særskilt av geotekniker.

§ 3.7 El-forsyning

Det er ved utarbeidelse av detaljregulering ikke behov for etablering av ny nettstasjon i planområdet. Ved eventuelt behov for senere nettstasjoner gjelder følgende:

- a) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrænse.

- b) Det skal settes byggegrense rundt nettstasjoner på 5 m.
- c) Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og medregnes ikke i tillatt grad av utnytting.
- d) Plassering av nettstasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Overvann

- a) Overvannshåndtering for planområdet skal være i tråd med reguleringsplanens overvannsplan.
- b) Bekken gjennom planområdet skal holdes åpen, men at det tillates en 12m rørføring der veien krysser og at den skal dimensjoneres likt med rør til bekkelukking nord for veikryssing.

§ 3.9 Dyrkbar mark

- a) Dersom det i anleggsfase treffes på jord egnet til bruk i landbruksnæring, skal jordflytting til egnet jordbruksområde vurderes.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

§ 4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (BB1, BB2)

- b) Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger.
- c) Fasadene skal ha dempet fargevalg. Fasadematerialer som tillates er tre, tegl eller puss.
- d) For boliger er maksimal tillatt gesimshøyde 7 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates alle typer tak.
- f) Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=30%. Garasjer og overbygg inngår i beregning av %BYA, men ikke biloppstillingsplasser uten overbygg. Sykkelparkering skal ikke medregnes i utregningen av %BYA.
- g) Parkering for motorkjøretøyer og parkering for sykkel skal løses på egen tomt.
- h) Garasjer:
 - Garasjer parallelt med veien må ligge minst 2 m fra regulert veikant.
 - Garasje med porten mot veien må ligge minst 6 m fra regulert veikant.
 - Garasjer skal ikke benyttes til beboelse.
 - Det tillates oppføring av ikke mer enn én dobbel eller én enkel garasje per tomt.
- i) Skjermingsbehov mot ut- og innsyn skal løses med vegetasjon.
- j) Bebyggelse og anlegg skal utformes og plasseres slik at det ikke gir uheldig skyggevirksomheter eller andre visuelle ulemper for naboarealer/-bebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til uteoppholdsareal på nabotomter, jf. punkt k).
- k) Det skal avsettes minimum 150 m² sammenhengende uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger og/eller 100 m² per boenhet for 2-mannsboliger. Arealene skal avsettes på egen tomt, og parkeringsarealer og arealer brattere enn 1:3 telles ikke med. Arealene skal være sikret mot støy og trafikkfare.
- l) Normale nedbørsmengder skal håndteres lokalt på egen eiendom. Valg av flater må gjøres i tråd med dette kravet.

§ 4.1.2 Lekeplasser (f_KL, f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3)

- a) Kvartalslekeplass for området (f_KL) skal ha en størrelse på minimum 1 daa totalt. Arealer brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som del av lekearealet. Området skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA.

- b) Kvartalslekeplassen skal ha både sol og skygge, være opparbeidet slik at den egner seg til lek for barn i alle aldersgrupper og skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne.
- c) Nærlekeplasser (LEK1, LEK2 og LEK3) skal være spesielt tilpasset barn i alderen 2-6 år og som minimum være opparbeidet med sandkasse og huskestativ.
- d) Lekearealene skal være godt opplyst.
- e) Lekearealene skal være skjermet mot trafikk og ha en trafiksikker adkomst.

§ 4.1.3 Renovasjon (f_RE1, f_RE2)

- a) Det skal anlegges felles returpunkter for renovasjon og kildesortering innenfor arealformålet.
- b) Løsninger skal planlegges slik at behovet for rygging med store kjøretøy minimeres. Areal tiltenkt lekeplasser skal ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

§ 4.2.1 Kjørevei (o_V1, p_V1, p_V2)

- a) Kryss og avkjørsler i planområdet skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

§ 4.3 Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

§ 4.3.1 Friområde (o_FRI1, o_FRI2, o_FRI3, f_FRI4)

- a) Friområder skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten. Eksisterende trær av arten morell og hassel bør tas vare på hvis de ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller sikkerhet.
- b) Innenfor arealformål f_FRI4 skal det opparbeides gruslagt gangsti som forbinder f_GS3_Sti med turveien/gangstien helt sør i planområdet, slik at snarvei til Peder Slotviks vei sikres.

§ 4.3.2 Grønnstruktur – sti (f_GS1_sti, f_GS2_sti, f_GS3_sti, f_GS4_sti)

- a) Stier skal gruslegges og opparbeides i henhold til regulert bredde.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5, nr. 5)

LNF-områder i planen følger bestemmelser og retningslinjer for LNF-områder i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 5.1 Sikringssone – friskt (H140)

- a) Innenfor sikringssone for friskt (H140) tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 NR. 12)

1. Før det utsettes rammetillatelse for nye boenheter i utbyggingsområdene BB1 og BB2 skal plan for vei, vann, avløp og overvann tilhørende respektive utbyggingsfelt foreligge og være godkjent av kommunen.
2. Før det utstedes igangsettingstillatelse for nye boenheter skal teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) for tilhørende utbyggingsområde være opparbeidet eller sikret.
3. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal tilhørende lekearealer være ferdig opparbeidet.

4. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal tilhørende felles oppsamlingsplass for avfall være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
5. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal veger og tekniske hovedanlegg være ferdigstilt. Asfaltering kan utestå til årstiden tillater det.
6. Det kan tillates trinnvis utbygging av planområdet etter gjeldende bestemmelser, punkt. 7-10.

Trinnvis utbygging:

7. Felt BB1 kan bygges ut først. Ved utbygging av BB1 skal f_LEK1 opparbeides og ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i felt BB1 kan gis.
8. Felt BB2 kan bygges ut samtidig med eller etterfølgende utbygging av BB1.
9. Fra og med utbygging av den tiende boenhet i planområdet, skal f_KL opparbeides med funksjon som felles kvartalslekeplass for hele planområdet.
10. LEK2 og LEK3 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i felt BB2 kan gis.
11. En plan for opparbeidelsen av gangveier og stistruktur jf. § 4.3 og vei, vann og avløp for hele planområdet skal foreligge før rammetillatelse for utbygging av felt BB2 kan gis. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BB2 kan gis. For øvrig gjelder rekkefølgebestemmelser i § 6 punkt 3-5.

3014-111/121/0/0

Nabolaget Slitu - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Slitu	9 min
Totalt 9 ulike linjer	0.7 km
Slitu stasjon	5 min
Linje R22	2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Tenor skole (1-7 kl.)	14 min
78 elever, 5 klasser	1.1 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
615 elever, 34 klasser	6.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
415 elever, 17 klasser	8.4 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
194 elever, 10 klasser	9.7 km
Mysen videregående skole	10 min
800 elever, 50 klasser	6.9 km
Askim videregående skole	11 min
850 elever, 47 klasser	7.5 km

«Veldig rolig og fint for barn og dyr»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

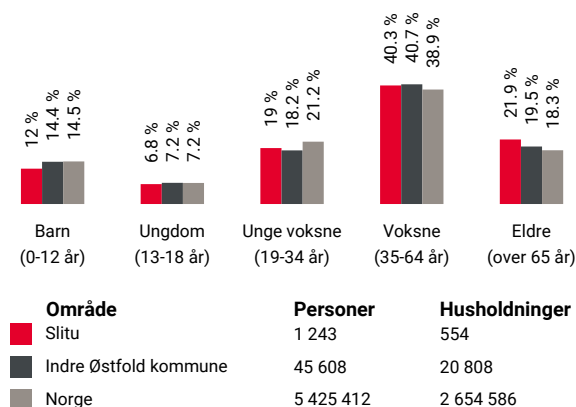
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Edwin Ruuds barnehage (0-6 år)	6 min
60 barn, 4 avdelinger	2.8 km
Regnbuen familiebarnehage (0-3 år)	8 min
Trippestadlia barnehage (0-6 år)	9 min
125 barn, 7 avdelinger	5.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Slitu	5 min
Coop Obs Slitu	5 min
PostNord	2.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Toppenveien 13 min 🚶
Ballspill 1 km

⚽ Tenor skole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

🏊 Fitnesspoint Askim 9 min 🚗

🏊 Fysioteket Treningssenter 10 min 🚗

Boligmasse



■ 83% enebolig
■ 17% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

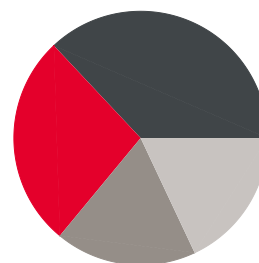
5 min 🚗



Apotek 1 Morenen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Slitu

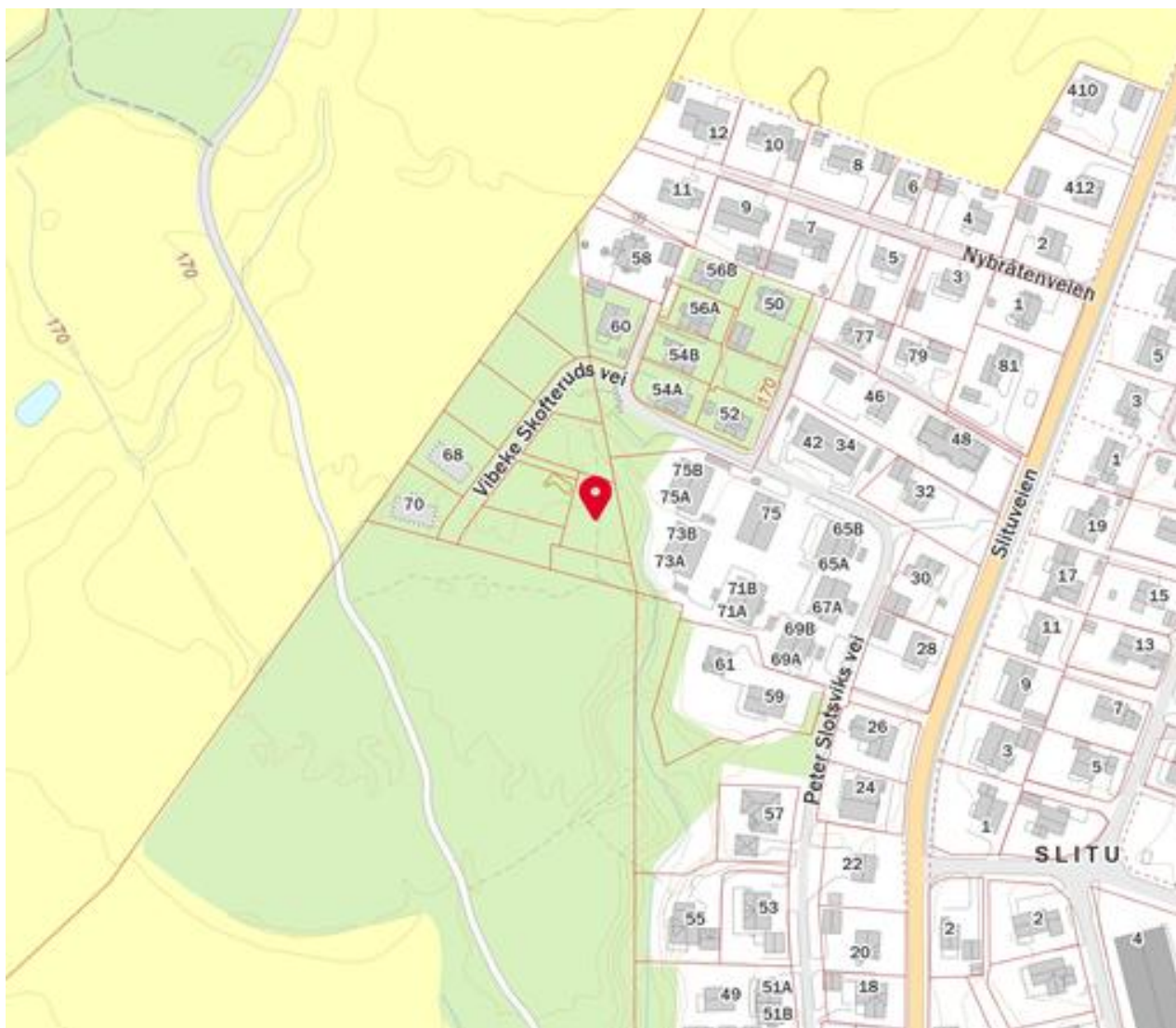
■ Indre Østfold kommune

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Vibeke Skofteruds vei, 1859 Slitu
Gnr. 111, bnr. 121 i Indre Østfold kommune

Oppdragsnummer:

34230033

Meglerforetak: Sparebankenes Eiendomsmegler AS

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Telefon: 69 88 84 44

E-post: pajo@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre