



aktiv.

Opsahlåsveien 22, 1850 MYSEN

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



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

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

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 14 900,-
Total ink omk.: Kr 5 804 900,-
Selger: Ålvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
Areal Bra: 150
Tomtstr.: 985.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 488
Gnr. 157, bnr. 484 1/17 del
Oppdragsnr.: 1113250057

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

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

Innhold:

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

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

- Hovedsoverom med walk-in-closet
- Stort kjøkken
- Eget romslig vaskerom med egen utgang.
- 2 bad

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



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Forbrukerinformasjon	82
Budskjema	83



Velkommen til Opsahlåsveien 22.



1. Etasje





Åpen løsning mellom kjøkken og stue,
gir god romfølelse.



Takhøye overskap gir god arealutnyttelse, montert dimmbare spotlights i tak over benk på kjøkkenet





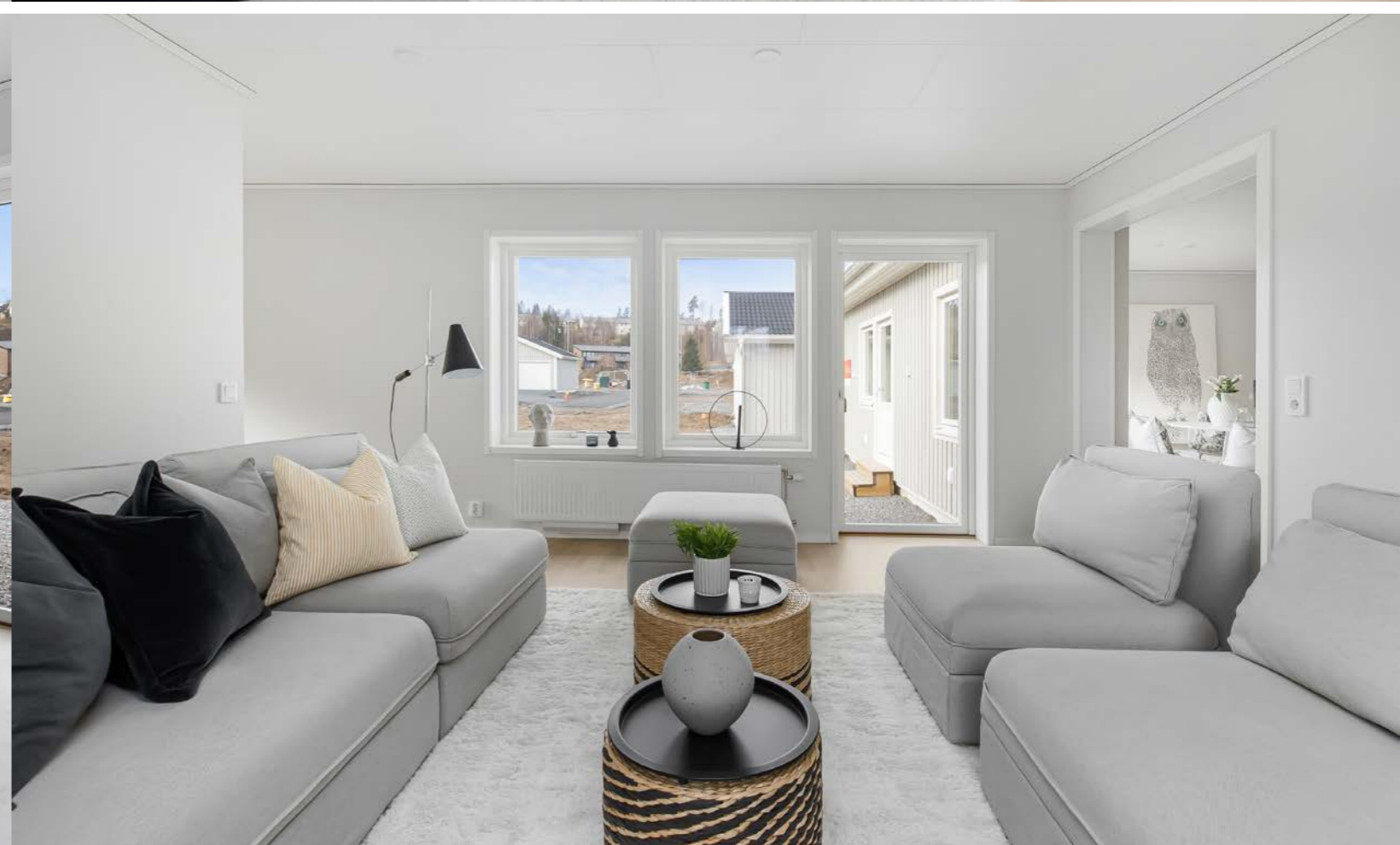
Vindusflatene i stueene gir godt med naturlig lys.



Spisestue



Spisestue





Stue






Stue





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





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

985.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Fundamentering/grunnmur:

Reisverk/kledning:

Tak: Yttertaket er tekket med takplater med taksteinprofil.

Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag består av overflatebehandlede stålplater.

Standard vinduer med 3-lags glass

Garasje:

Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger har vindspærre, 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

Boligen leveres med de materialer og kvaliteter som fremkommer ved overtagelsen.

Utomhusarbeide:

1.)

Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved ferdigstilling ikke tillater ferdigstilling, vil tilsåing 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.

Garasje:

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

3. Boligen:

Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger.

Innvendig gulv og vegger av sponplater. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil. Entrédør leveres hvitmalt. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetsere ikke bak og under radiator.

Ta vare på gjenværende tapeter og beskytte disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon:

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg:

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

6. Kryp kjeller:

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

7. Elektrisk installasjon:

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

TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

8. Glassarbeider:

Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider:

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

10. Annet:

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

11. Overflater:

Generelt:
Tynnparkett : 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.

Taklister : (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Dører, karmen og lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Kjøkken :Hvitmalte

Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte. Veggflate og oppvaskbenk: Flismønstret plate Skapsokler : Hvitmalte.

Radiatorer: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører: Hvitmalte.

Ytterdør: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utførelser:

Nøytral grunningsfarge.

Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinstrukser oversendes før overtagelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre

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

Parkering

På egen gårds plass, samt i garasje.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 488 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 157, bruksnummer 484 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/488:

05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsberg Elverk

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055811 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055811 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055811 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske
kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055811 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Vil bli utstedt før overtagelse.

Vei, vann og avløp
Privat vei.
Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplan, navn: Detaljregulering for
Opsahlåsen nord 012520190009. Formål:
Boligbebyggelse-frittliggende, småhusbebyggelse,
frisikt, andre sikringssoner.
Vedtaksdato: 29.03.2022
Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan for Mysen
01252007001. Formål: Boligområde, LNF-område.
Vedtaksdato: 22.02.2007.
Kommuneplan, navn: Kommuneplanens arealdel
3014202101. Formål: Boligbebyggelse, LNFR areal
for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens
ressursgrunnlag. Periode: 2024 - 2035.

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

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter avhendingsloven som

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

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles
dersom selger gjør avtalen som ledd i
næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks
måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven §
2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum
frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter
overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å
gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere
avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf.
bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå
direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et
mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt
oppmerksom på reglene som ligger til grunn for
dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel
ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde
blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen,
eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.
Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter

akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
13 550 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

14 900 (Omkostninger totalt)

5 804 900 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 900

Betalingsbetingelser

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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.

Ålvsbyhus Norge As
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,
Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

04.03.2025

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

24/2391 - 11 / INGSVENS

22.01.2025

Gbnr 157/488 - Opsahlåsveien 22 - Enebolig og garasje - Midlertidig brukstillatelse

Tiltak: Enebolig og garasje
Byggested: Gbnr 157 / 488 Opsahlåsveien 22
Tiltakshaver: Ålvsbyhus Norge As
Ansvarlig søker: Ålvsbyhus Norge As

Tillatelse til tiltak ble gitt 13.05.2024.

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 10.01.2025.

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

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

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

Vedtak

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

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

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

De gjenstående arbeidene nevnt over må ferdigstilles innen 01.06.2025

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

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

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

Informasjon

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

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

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

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	5920	1	5920	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 0

Vannforsyning: Offentlig

Avløpsløsning: Offentlig

Antall boenheter: 1

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Ålvsbyhus Norge As

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Opsahlåsen

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

1. Utomhusarbeide

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

2. Garasje

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

3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til vedlagte tegninger og produksjonsordre.
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. Älvsbyhus har tilrettelagt for at boligkjøper skal utføre beising/ maling av utvendige trekledning med tredetaljer som egeninnsats. Boligkjøper har dermed ansvar for at utvendig beising/ maling utføres snarest mulig etter overtagelse.
9. I boligen er det lagret tapet i samme produksjonsserie som opprinnelig benyttet i boligen. Dette er gjort for å forenkle eventuelle senere utbedringer. Boligkjøper må derfor ta godt vare på disse slik at de kan benyttes av Älvsbyhus ved eventuelle påkrevde utbedringer/servicearbeider. Dersom disse tapeter ikke finnes i huset ved ovennevnte behov, har forbruker ikke rett til å få dette utbedret av Älvsbyhus.

4. Vann og sanitærinstallasjon

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

6. Kryp kjeller

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

7. Elektrisk installasjon

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

Dato: 05.03.2025

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Opsahlåsen

Respektive brosjyrer ligger i boligen.

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

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

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

10. Annet

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

11. Overflater:

Generelt:

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

12. Drift og vedlikehold

Standard drift og vedlikeholdsinstruks oversendes før overtagelse.

Dato: 05.03.2025



47044 Order:48628
Husversion Tove 2309
Husvariant NL 150 S 27
Bjårnum Prislister: 2309 Norge

2024-08-20 Sid.1

Produktionsorder

Siste endring: 2024-06-05 05:43:39

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0062	1,00 pkt	Spotlight i bad 6,4 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0067	1,00 pkt	Spotlight i bad 2,7 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0079	1,00 stk	El-installasjon for 400V
10-0092	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 6,4
10-0097	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 2,7
10-0100	1,00 stk	Utelampe Ekstra utelampe i henhold til tegning.
10-0111	1,00 stk	Ekstra uttak for varmekabel 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.
10-0141	2,00 stk	Uttak på fasade Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.
10-0144	1,00 stk	Ekstra 2-veis el-uttak for motorvarmer med egen 15A sikring utendørs på soveromsgavel
20-0160	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 6,4
20-0204	1,00 stk	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4



47044 Order:48628
Husversion Tove 2309
Husvariant NL 150 S 27
Bjårnum Prislister: 2309 Norge

2024-08-20 Sid.2

Produktionsorder

Siste endring: 2024-06-05 05:43:39

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

20-0377	1,00 rom	Inredning 600 på bad 2,7 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0391	1,00 rom	Inredning 900 på bad 6,4 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0563	1,00 pkt	Innkledningspakke ved varmpumpen Innkledning over varmpumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmpumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	Svart takplate
40-0340	1,00 stk	F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue
50-0190	7,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) Alle innerdører må velges.
50-0197	1,00 stk	Bytte fra EI-30 dør til helglasset balkongdør (10,5x21) i vaskerom
50-0299	1,00 stk	Ekstra soverom Ekstra soverom i henhold til tegning.
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken
50-0575	1,00 pkt	Overskap i vaskerom i henhold til tegning
50-0733	1,00 stk	Soverom utgår og skjermvegg monteres i vinkeldelen i henhold til tegning
50-0814	1,00 pkt	Isolering av innvendige vegger (150/172)
50-0900	3,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105
50-0901	2,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105

Produktionsorder

Siste endring: 2024-06-05 05:43:39

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

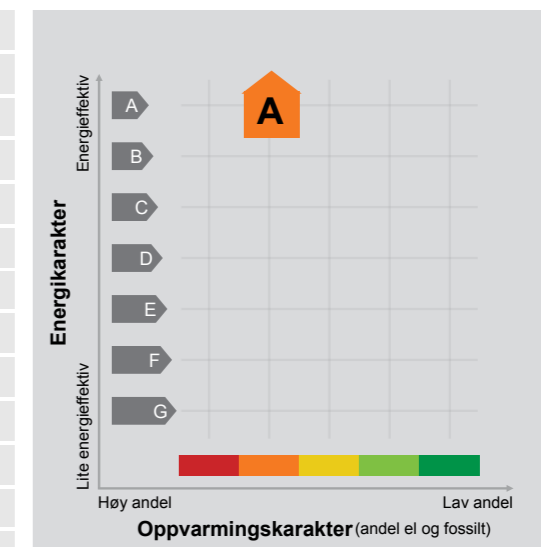
- 60-0190 27,00 stk **Levering av P2 pilarer med høyde 250mm i stedet for standard pilarer**
 Tillvalget må velges minst 20 uker før husleveranse. Kunde er ansvarlig for å isolere mot tele i henhold til prinsipp tegninger.
OBS! Gäller huset.
- 70-0080 1,00 tim **Kostnad for endring av tegning og/eller avtal**
 240221 *Kommunkrav*
- 80-0052 1,00 pkt **Rustfri pakke**
 Rustfri induksjonsplattetopp innebygde komfyr, kjøleskap, frysescap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning.
 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.



Adresse	Opsahlsvæien 22
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	488
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301346776
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54794
Dato	27.11.2024
Innmeldt av	Vector takst og byggteknikk AS v/ TOR KRISTIANSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	150.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Opsahlåveien 22	301346776	H0101	0	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

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

Areal yttervegger	115 m ²
Areal tak	150 m ²
Areal gulv	150 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m ²
Oppvarmet BRA	150 m ²
Totalt BRA	150 m ²
Oppvarmet luftvolum	363 m ³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,43 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m ³ ·s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ ·s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	119 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	43 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73

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

Varmefordelingssystem jf. Oppvarminssystem

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varmer til golvvarme, varmebatteri og tappevann

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde Oslo
Dato for beregning 27.11.2024

Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Vector takst og byggtteknikk AS
Navn person	Tor Kristiansen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	56,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	14,5 kWh/år
Vifter	2,9 kWh/år
Pumper	2,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergiBehov	105,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 196 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 196 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 196 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 196 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 81,2 %

Indre Østfold kommune

Vedtatt dato: 29.03.2022

Dato for siste endring ved forenklet prosess: 24.07.2023, delegert sak 661/23

DETALJREGULERINGSPLAN FOR OPSAHLÅSEN NORD

Reguleringsbestemmelser til plankart i målestokk 1:1000, datert 10.01.2022.

Plan-ID:012520190009

Saksnummer: 054/21

Datert: 12.01.2022

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse med tilhørende vegnett og lekeområder.

2. AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål: (PBL § 12-5):

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

Pbl. § 12.1	Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, ledd nr. 1	
	Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-6	(1111)
	Renovasjonsanlegg f_BRE1	(1550)
	Lekeplass f_BLK1-3	(1610)
Pbl. § 12.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL § 12-5, ledd nr. 2	
	Kjørevei, felles f_SKV1-5	(2011)
	Kjørevei, offentlig o_SKV6-8	(2011)
	Gang-/sykkelveg, offentlig o_SGS1-2	(2015)
	Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig o_SVT	(2018)
	Annen veggrunn grøntareal, offentlig o_SVG 1-7	(2019)
Pbl. § 12.3	Grønnstruktur PBL § 12-5, ledd nr. 3	
	Naturområde GN	(3020)
Hensynssoner: PBL § 12-6		
	Sikringssone- Frisikt H140_1-11	(H140)
	Sikringssone- Andre sikringssoner (overvannshåndtering) H190_1-5	(H190)
	Faresone- Høyspenningsanlegg H370	(H370)
Bestemmelsesområder: PBL § 12-7		
	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak #1-2	(10)

2. FELLESBESTEMMELSER

Hensyn til miljø, støy og forurensning (PBL § 12-7, nr. 3 og 12)

- 2.1 For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller senere utgaver, legges til grunn for planarbeidet.
- 2.2 Plan for håndtering av overvann, vann og avløp for hele planområdet skal framlegges senest samtidig med første rammesøknad. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Planen skal godkjennes av Indre Østfold kommune.
- 2.3 Tiltak for lokal flomforebygging/overvann fra tomt er tillatt innenfor alle arealformål.

Kulturminner (PBL § 12-7, nr. 6)

- 2.4 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, jf. Lov om kulturminner. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Viken fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Krav til søknad om tiltak (PBL § 12-7, nr. 1)

- 2.5 Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen skal være veiledende for detaljplanlegging og utbygging av området.
- 2.6 Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig.

Situasjonsplanen skal vise følgende:

- Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Arealer skal beregnes i henhold til NS3940.
- Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomten.
- Interne adkomstveier på tomten med stigningsgrad, parkeringsareal, snuplasser, terrengarbeid, eventuelle murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
- Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.
- Opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, herunder utstyr og beplantning.
- Overflatevannshåndtering på tomten.

Ved etappevis utbygging kan situasjonsplanen avgrenses til den enkelte tomt.

Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

- 2.7 Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Parkeringsplasser, veier og gangveier i planområdet skal tilfredsstillende prinsippene om tilgjengelighet for alle. I hvilken grad området er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad.

Nettstasjon (PBL § 12-7, nr. 1)

- 2.8 Nødvendig nettstasjon kan føres opp på areal regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Rundt nettstasjon skal det være 5 meter byggeforbudssone.

Matjord (PBL § 12-7, nr. 3)

- 2.9 Dersom matjord fjernes fra planområdet/ikke benyttes internt i planområdet, skal det utarbeides en matjordplan hvor det benyttes jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 7)

- 3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:
- Bilparkering: Maksimum 2 plasser pr. boenhet. Minimum en plass per boenhet skal tilrettelegges for el-bil.
 - Sykkelparkering: Minimum 2 plasser pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering under tak og med låsemulighet.

Det kan etableres en avkjørsel til f_SKV2-5 fra hver boenhet.

- 3.2 Illustrasjonsplanen er veiledende for oppføring av bebyggelse. Ved ytterligere detaljering av planområdet kan det gjøres mindre justeringer mellom formålene f_SKV1-5 og BFSI-6 i plankartet.

Boligbebyggelse BFS1-6 (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 7)

- 3.3 Innenfor felt BFS1-6, regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan det føres opp tomannsboliger. Mindre konstruksjoner og installasjoner som støttemurer, andre stabiliseringstiltak og terrenginngrep, overvannsløsninger, VA-anlegg, etc. tillates etablert utenfor byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Ved utkjørsel 90 grader på veg skal det være minimum 5 meter ubebygget areal foran carporten.

Maksimal %-BYA samlet for feltene BFS1-6 = 35 %. Innenfor feltene skal husene være tilnærmet like. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med minimum 5 grader takvinkel. Største mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset, opp til maksimal tillatt kotehøyde 162.

Mellom boliggate f_SKV2-3 og Spurveveien skal det etableres gangforbindelser i bredde minimum 1,6 meter.

Renovasjonsanlegg f_BRE1 (PBL §12-7, nr. 1)

- 3.4 f_BRE1 omfatter felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere for eiendommene innenfor BFS1-6.

Lekeplass f_BLK1-3 (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

- 3.5 Innenfor felt f_BLK1-3 skal det opparbeides felles leke- og oppholdsareal for eiendommene innenfor BFS1-6. F_BLK1 skal tilrettelegges som kvartalslekeplass for både små og store barn med mulighet for sandlek, klatre- og ballanselek og ball-lek, og ha en helhetlig utforming. F_BLK 2-3 skal opparbeides som nærlekeplasser med vekt på tilbud til mindre barn. Nærlekeplassene skal ha minimum to lekeapparater og sittegruppe. I f_BLK2 kan det settes opp en felles bod for redskap og utstyr til lekeplassene. I f_BLK3 skal det legges til rette for aking.

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

Felles kjøreveg f_SKV1-5 (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.6 Veg f_SKV1 skal benyttes til felles atkomstveg for boligfeltet (BFS1-6). Veggen skal også benyttes som atkomst til gårdsbebyggelse på nordsiden av feltet. Veggen skal ha en bredde på 5 meter og 0,5 meter skulder på hver side.
- 3.7 Veg f_SKV2-5 omfatter boligveger som fører inn til boliggruppene. Vegene skal benyttes som atkomstveg for bebyggelsen som ligger langs veggen, og som vende/oppstillingsplass for renovasjonsbil, brannbil o.l. F_SKV2-5 skal opparbeides i bredde inntil 4 meter med 0,25 m skulder på hver side.

Offentlig kjøreveg f_SKV6-8 (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.8 Veg o_SKV6-8 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

Offentlig gangveg o_SGS1-2 (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.9 Veg o_SGS2 omfatter gangveg fra krysningpunkt for gangveg langs Opshalsveien fram til offentlig kjøreveg o_SKV6. Veggen skal ha bredde på minimum 2,5 meter og opparbeides med fast dekke.
- 3.10 Veg o_SGS1 omfatter eksisterende gangveg/turveg sør for byggeområdet mellom Måltrostveien og Spurveveien. Veggen skal ha bredde på minimum 2 meter og opparbeides med fast dekke.

Annen veggrunn-tekniske anlegg offentlig o_SVT (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.11 O_SVT omfatter areal langs Opsahlåsveien. Arealet kan benyttes til tekniske anlegg knyttet til veggen, og det tillates etablert anlegg og konstruksjoner som bygger opp under formålet.

Annen veggrunn-grøntareal, offentlig o_SVG1-7 (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.12 O_SVG1-7 omfatter sideareal i krysset mellom Opsahlåsveien og atkomstveien, samt sideareal til Spurveveien. Arealene skal opparbeides som grønne arealer. Vegetasjon skal ikke hindre friskt i krysset. Det tillates etablert anlegg og konstruksjoner som bygger opp under formålet.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Naturområde GN (PBL §12-7, nr. 4)

- 3.13 Område GN skal ligge som et vegetasjonsfelt med løvtrevegetasjon. Innenfor feltet kan eksisterende vegetasjon videreføres, eller annen vegetasjon opparbeides. Det skal etableres en forsenking for å sikre overvannshåndtering i henhold til overvannsplanen innenfor feltet.

4. KRAV TIL REKKEFØLGE

Opparbeidelse av lekeplass (PBL §12-7, nr.10)

- 4.1 f_BLK1-3 kan opparbeides etappevis:
- Nordre del av f_BLK1 (#1) skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV2.
 - Søndre del av f_BLK1(#2) og f_BLK2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV3.
 - F_BLK3 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV4-5.
- Dersom bygningene ferdigstilles utenom vekstsesong skal f_BLK1-3 ferdigstilles etterfølgende vekstsesong.

Opparbeidelse gang- og sykkelvei (PBL §12-7, nr. 10)

- 4.2 Før brukstillatelse kan gis på siste boligenhet skal felt o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet. (PBL §12-7, nr.10)

Trafikksikkerhetstiltak (PBL §12-7, nr.10)

- 4.3 Før brukstillatelse kan gis på første boligenhet skal det opparbeides en fartshump på østsiden inn mot krysset Smedgata x Opsahlåsveien.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-,støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone-Frisikt H140_1-11 (PBL §12-7, nr. 4)

- 5.1 Innenfor frisktsonen kan det ikke etableres konstruksjoner, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over midtlinjen i tilstøtende vegger. Enkeltelementer som trær, stolper, eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates.

Sikringssone - Andre sikringssoner (overvannshåndtering) H190_1-5 (PBL §12-7, nr. 4)

- 5.2 Innenfor hensynssonen H190_1-5 skal det etableres nødvendige forsenkninger for å sikre overvannshåndtering i henhold til overvannsplanen. Ved ytterligere detaljering av overvannshåndtering kan det gjøres mindre justeringer i grensen for hvor forsenkningene skal etableres.

Faresone-Høyspenningsanlegg H370 (PBL §12-7,nr.4)

- 5.3 Innenfor hensynssonen knyttet til høyspenningsanlegg gjelder de til enhver tid gjeldende sikkerhetsregler for høyspenningsanlegg. Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssonen.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak #1-2 (PBL §12-7, nr. 10)

- 6.1 Bestemmelsesområde #1 utgjør nordre del av f_BLK1 og bestemmelsesområde #2 utgjør søndre del av f_BLK1. Arealene skal opparbeides i henhold til punkt 3.5 og 4.1.

Rekvirent:
Marstrand Advokatfirma AS
Akersgata 47-49, 0180 Oslo

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Erklæring om realsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

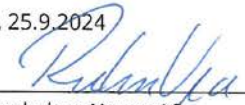
Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 500

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

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

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

Moss, 25.9.2024


For Älvsbyhus Norge AS
Ruben Veia

Til stede var:

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

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

Følgende var til behandling:

Stiftelse av foreningen:

Foreningen ble stiftet

Vedtekter:

Vedtekter for Opsahlåsen Nord velforening vedtatt enstemmig

Valg av styre:

Styreleder: Ruben Veia

Styremedlem: Frode Martinsen

Styremedlem: Martin Disen

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

 25.9. - 2024

Ruben Veia

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Opsahlåsen Nord velforening

§ 2 Formål

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

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

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

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

§ 3 Organisasjonsform

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

§ 4 Medlemmer

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

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

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

§ 6 Årsmøte

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

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

§ 7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

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

§ 8 Ekstraordinære årsmøter

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

§ 9 Styret

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

Styret skal

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

Vedtekter Opsahlåsen Nord velforening

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

§ 10 Signaturrett

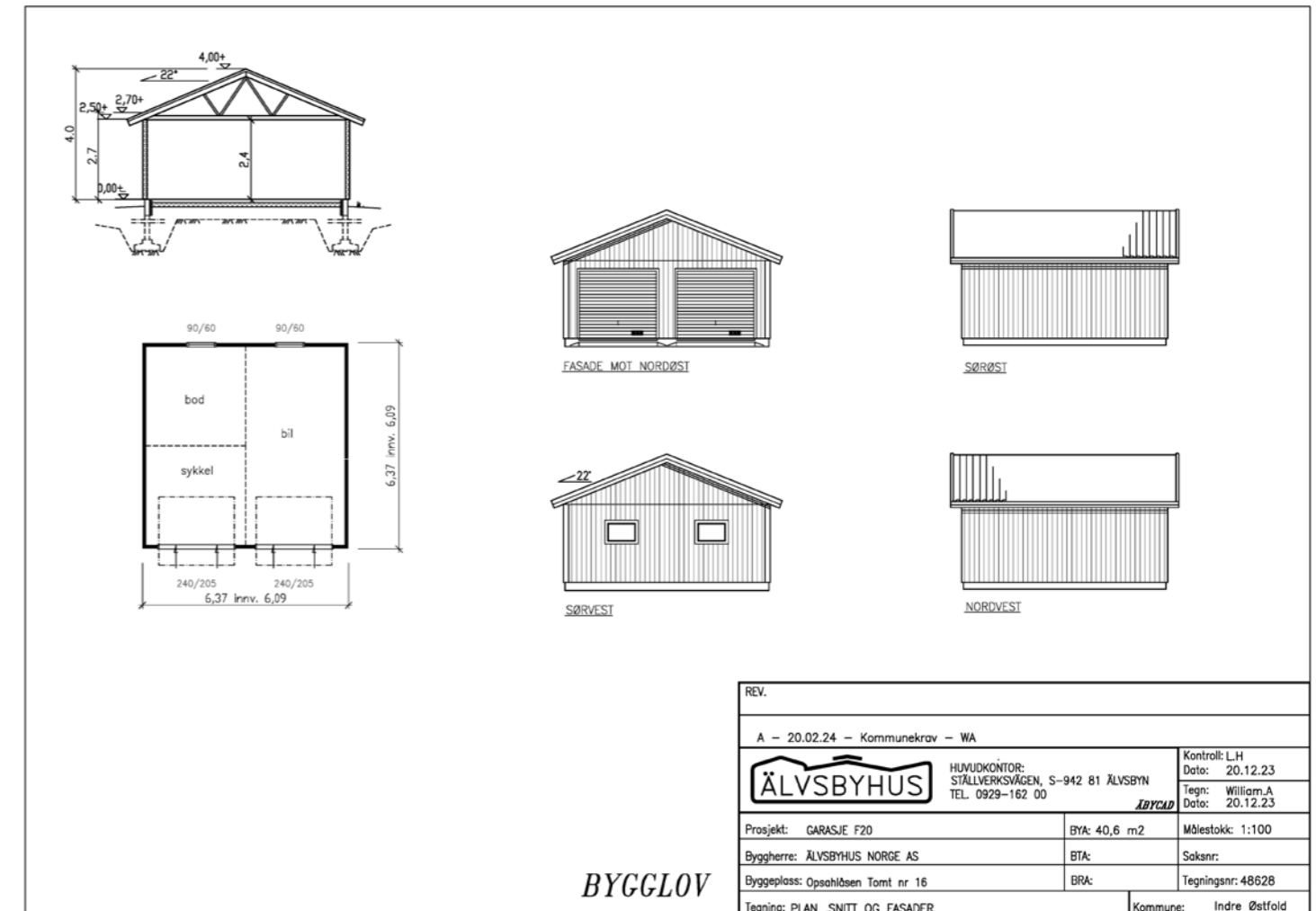
Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

§ 11 Vedtektsendring

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

§ 12 Oppløsning

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





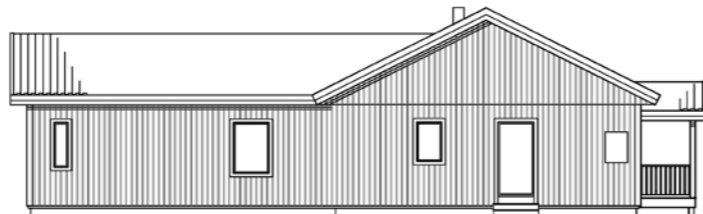
SØRVEST




NORDVEST

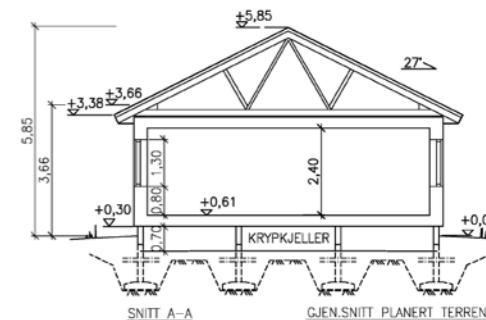
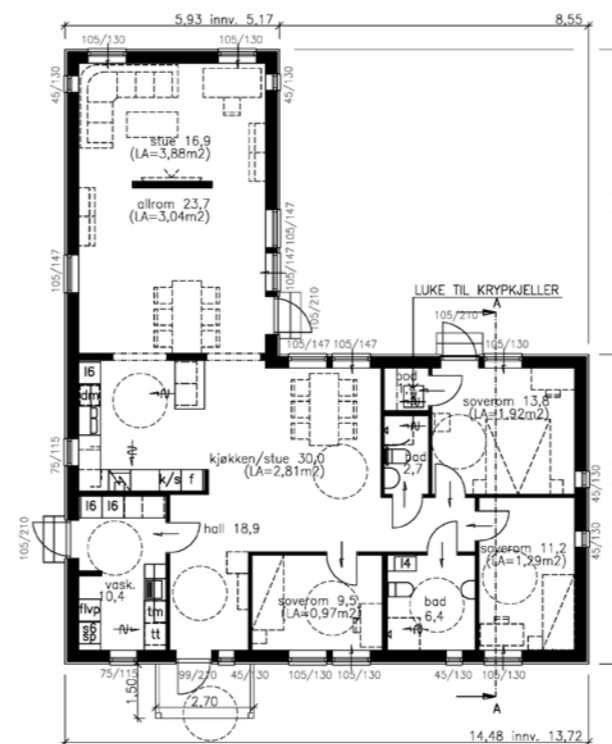



FASADE MOT NORDØST

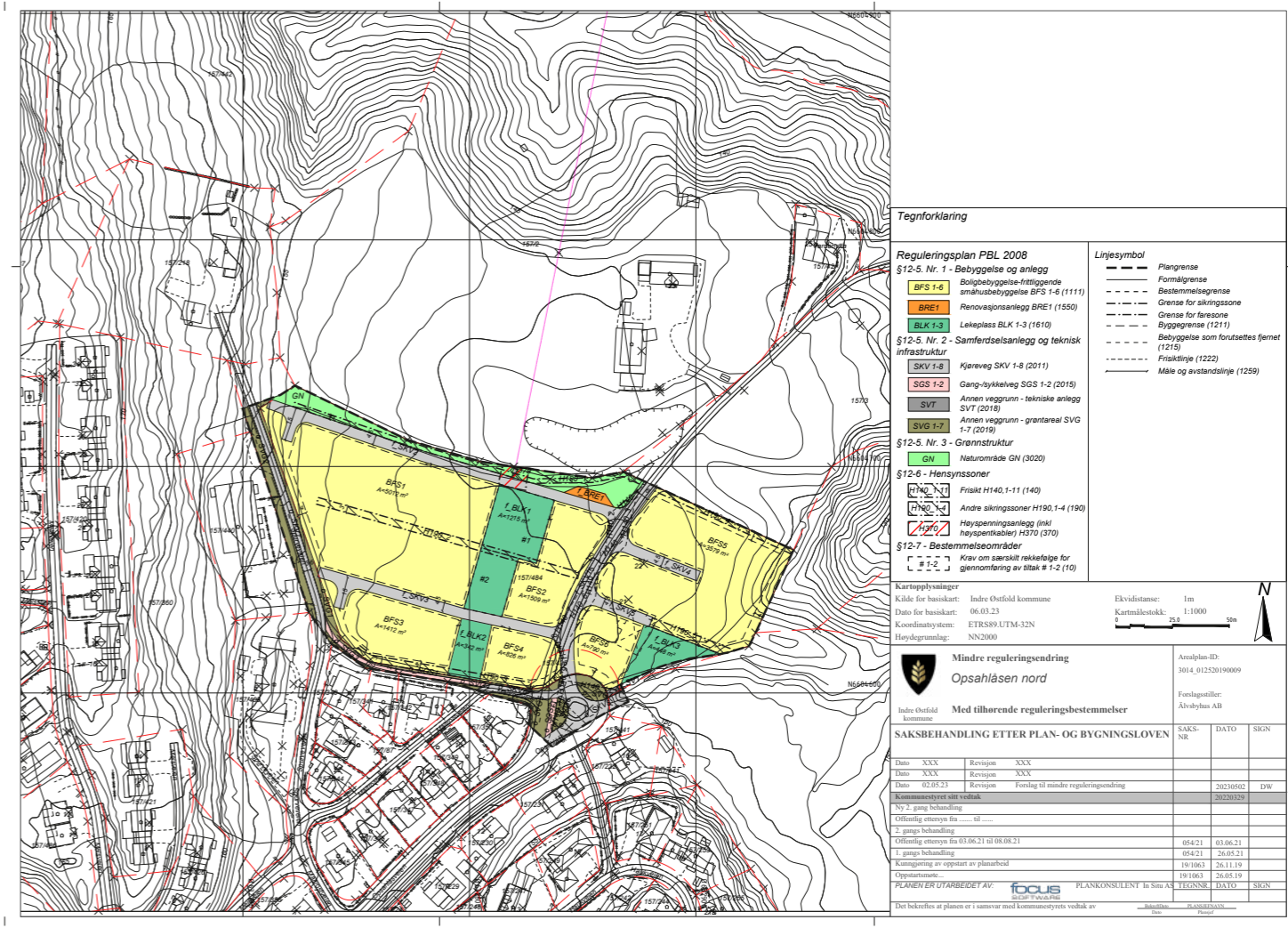
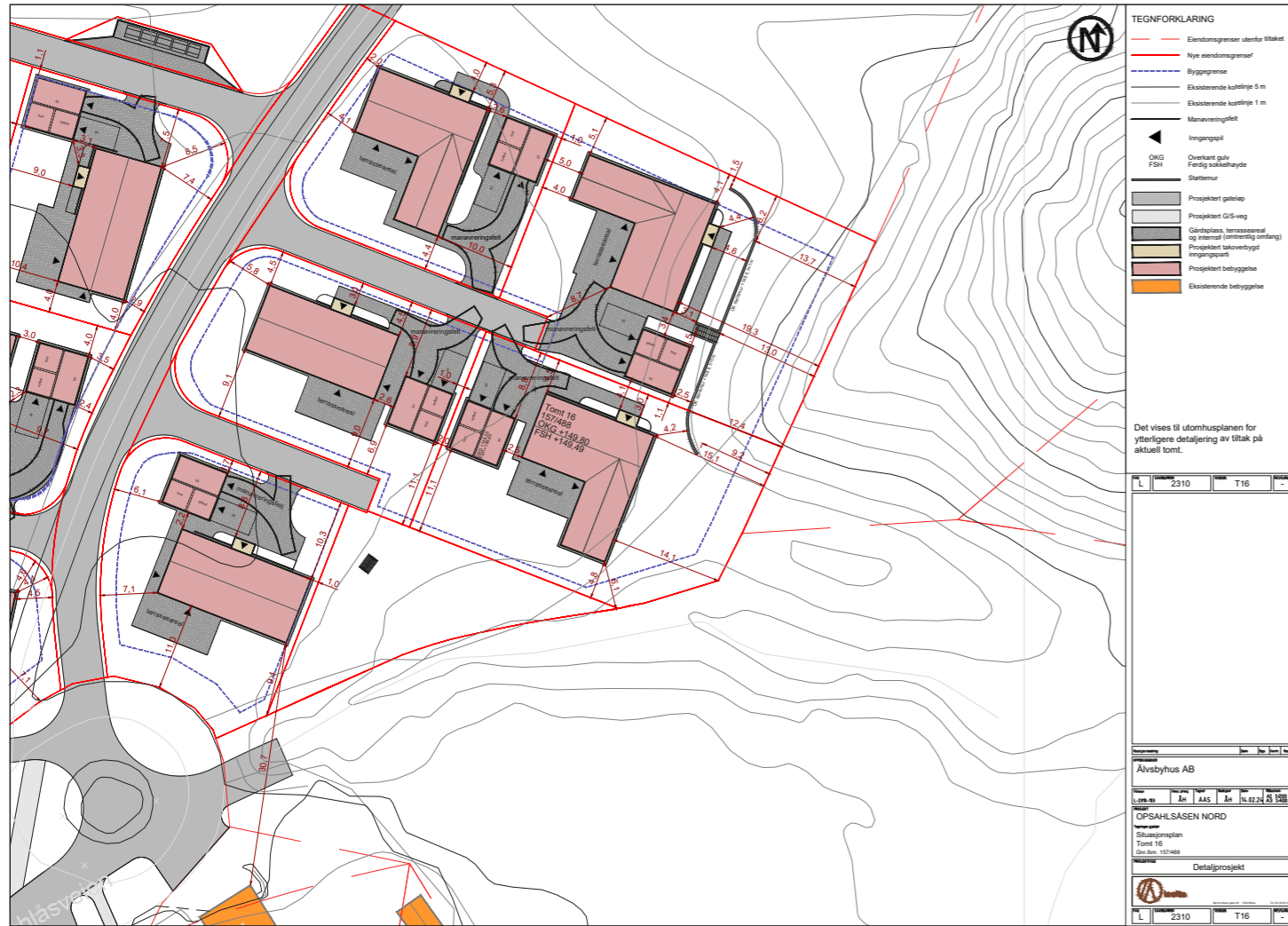


SØRØST

REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: LH Date: 20.12.23 Tegn: William A Date: 20.12.23
Prosjekt: ENEBOLIG NL150S27 Tove version 2302	BYA: 178 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 174 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Opsahløsen Tomt nr 16	BRA: 150 m ²	Tegningsnr: 48628
Tegning: FASADER	Kommune: Indre Østfold	



REV.		
A - 20.02.24 - Kommunekrav - WA		
		Kontroll: LH Date: 20.12.23 Tegn: William A Date: 20.12.23
Prosjekt: ENEBOLIG NL150S27 Tove version 2302	BYA: 178 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 174 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Opsahløsen Tomt nr 16	BRA: 150 m ²	Tegningsnr: 48628
Tegning: PLANER-SNITT	Kommune: Indre Østfold	





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 eigedom (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-antennene 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. Veggglamper, 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. 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Opsahlåsveien 22
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Mysen og Rakkestad
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre