



aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

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

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 14 900,-
Total ink omk.: Kr 5 404 900,-
Selger: Älvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025

Tomtstr.: 778.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 494
Gnr. 157, bnr. 484
Oppdragsnr.: 1113250234

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

OPSAHLÅSVEIEN 19, MYSEN

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og flotte boligen med alt på et plan i Mysen.
Stort kjøkken med ekstra kjøkkenøy og hvitevarer i rustfritt stål.
Induksjon , samt selvrensende ovn.

Innhold:
Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.
Dobbel garasje.
Linnéa er et stort og luftig enetasjes hus med 3 soverom. Her er soverommene strategisk plassert i den ene enden av huset, som de to badene. Se det som én sosial og én privat flate, en for voksne og en for barn.
Beliggenhet:
Barnevennlig og populært boområde. Ca 1 km. til sentrum, med skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen. Flotte turområder rett utenfor døren.

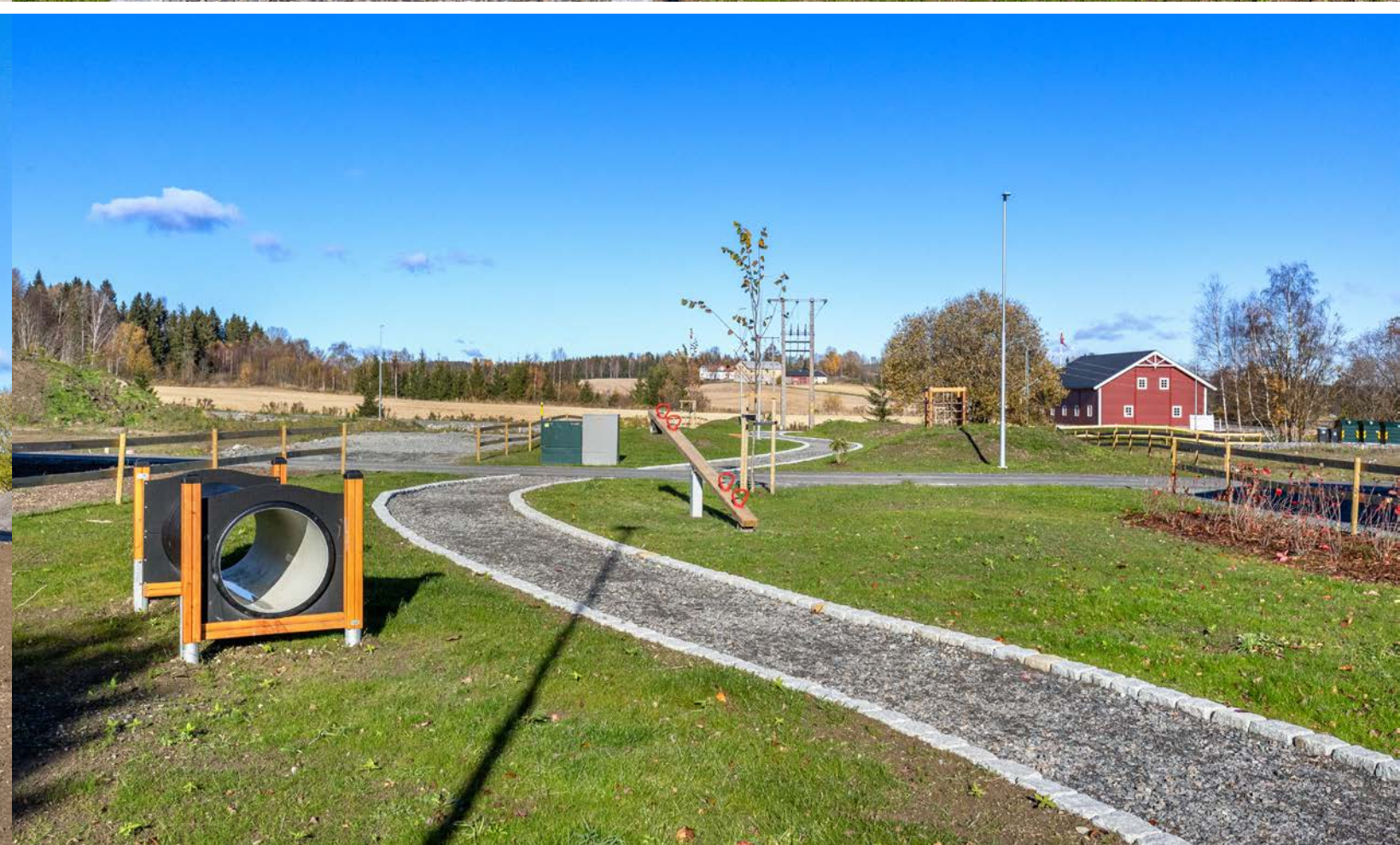


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen29
Nabolagsprofil.....50
Forbrukerinformasjon58
Budskjema59



Opsahlåsveien 19.



Opsahlåsveien 19

1. Etasje





Lys koselig hall, ønsker deg
velkommen inn.



Kjøkken med mye skap og benkeplass.







Stue



Store vindusflater gir perfekte
lysforhold.







Boligen har to delikate og flotte bad.



Praktisk vaskerom

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

778.4 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger 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

Reisverk/kledning:

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

Garasje:

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

Innhold

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

Dobbel garasje.

Standard

Utomhusarbeide:

1.)

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

2). Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse.

Garasje:

Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare

vippeporter (mål ihht tegning).

2.)

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

3. Boligen:

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

utbedringer i boligen at tapetene finnes i boligen. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker dessverre ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon:

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg:

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

6. Kryp kjeller:

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

7. Elektrisk installasjon:

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

til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

8. Glassarbeider:

Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider:

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

10. Annet:

Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstille norske myndighetskrav, lover og forskrifter. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtakelse. 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 : 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 utføringer: Nøytral grunningsfarge. Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinnstruks oversendes før overtakelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tvleverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Parkering
På egen gardsplass, samt i garasje.

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

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.
Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter
A

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 390 000

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 494 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:

3118/157/494:
05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416341 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

11.04.2025 - Dokumentnr: 416408 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Ustedt midlertidig brukstillatelse.

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

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

Mulig inngrep på Kommuneplan:
Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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. Pga realsameiet, bnr. er ubebygd.

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 ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

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

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 390 000 (Prisantydning)

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

14 900 (Omkostninger totalt)

5 404 900 (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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

.

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

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

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

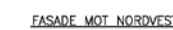
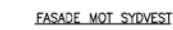
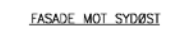
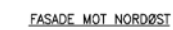
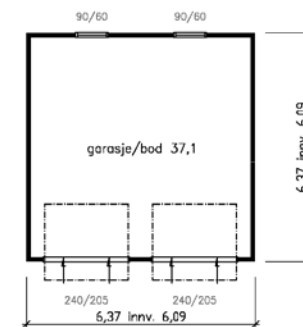
Oppdragstaker
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato
27.10.2025

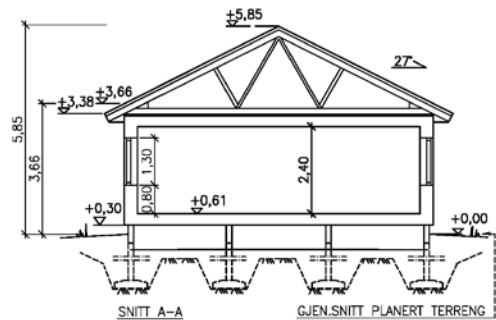


— . — Tomtegrense
 ———— Prosjektert terreng
 - - - - - Eksisterende terreng

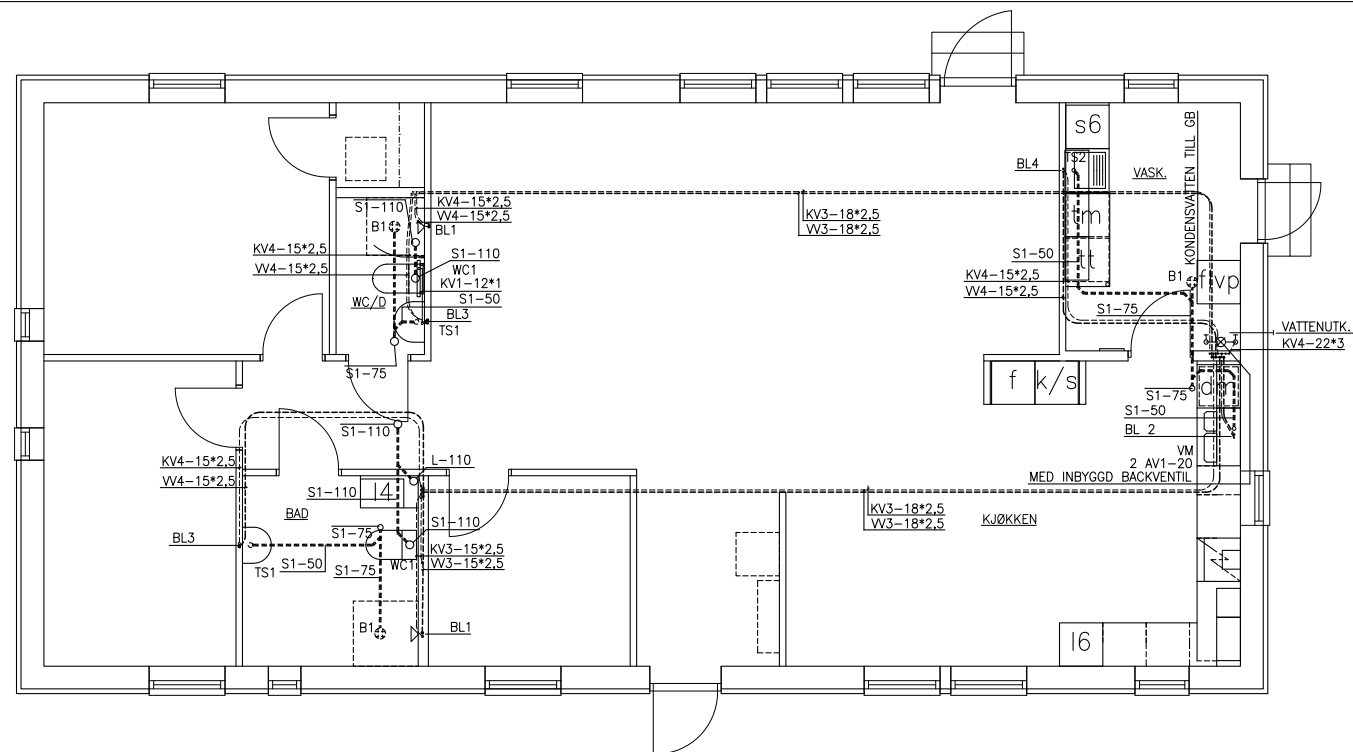
- | | |
|--------|--------------------|
| — | Kotelinje, 1 m |
| — | Kotelinje, 5 m |
| 150.52 | Punkthøyde |
| 1/8 1x | Fail |
| OKG | Overkant gulv |
| FSH | Ferdig sokkelhøyde |



REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSÅVEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: LINE.H Date: 26.03.24 Tegn: William.A Date: 26.03.24
Projekt: GARASJE F20		BYA: 40,6 m2
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS		Målestokk: 1:100
Byggeplass: Opasholmen Nord tomt nr 12		BTA: BRA:
Tegningssnr: 48678		Kommun: Indre Østfold



REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSÅGÅEN, S-942 81 ÄLVSYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Dato: 26.03.24 Tegner: William.A Dato: 26.03.24
<i>ÄBYCAD</i>		
Prosjekt: ENEBOLUG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m2	Sokner:
Byggeplass: Opschlåsen Tornt nr 12	BRA: 129 m2	Tegningsnr: 48678
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: Indre Østfold



REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Dato: 26.03.24 Teg: William A Dato: 26.03.24
ÄBYCAD		
Projekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0 Byggherre: Älvsbyhus Norge AS Byggeplass: Opsahløsen Tomt nr 12	BYA: 152 m2 BTA: 148 m2 BRA: 129 m2	Målestokk: 1:50 Saksnr: Tegningsnr: 48678
Tegning: VA—PLAN		Kommune: Indre Østfold

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse for Opsahlåsen

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 tilfredsstillte norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
- 3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, frysenskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
- 4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
- 5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.
- 6. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
 - a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
 - c) Skader som skyldes tilfældige 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 med tykkelse 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.
 - 2. Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
 - 3. Dører, karmer og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
 - 4. Kjøkken Hvitmalte
 - 5. Inn- og mellomsidekarmer, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
 - 6. Veggflate og oppvaskbenk Flismønstret plate
 - 7. Skapsokler Hvitmalte
 - 8. Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
 - 9. Vinduskarmer, vindusrammer og balkongdører Hvitmalte
 - 10. Ytterdør (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
 - 11. Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger Nøytral grunningsfarge
 - 12. Benkeplate kjøkken Laminat

12. Drift og vedlikehold

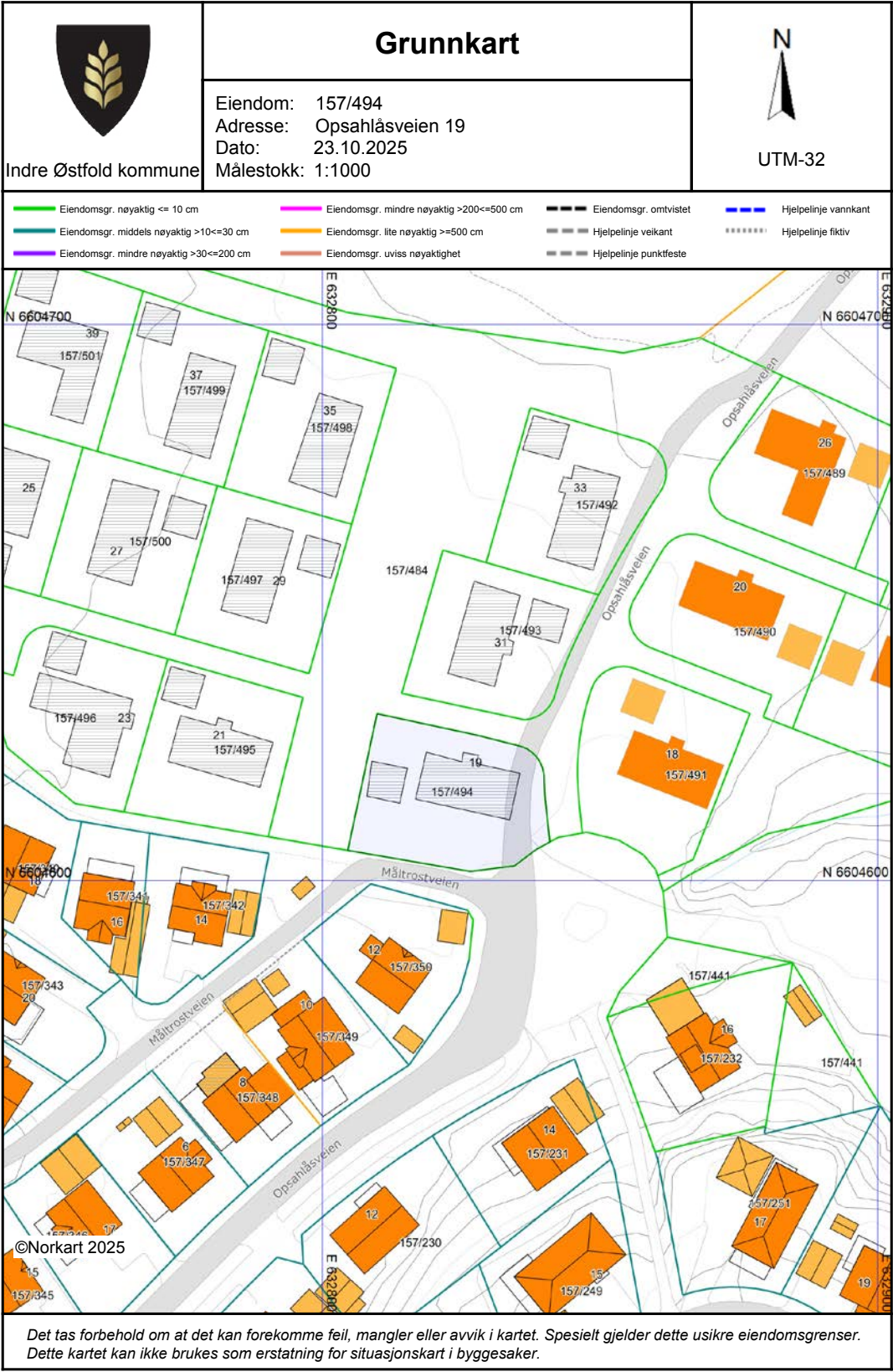
Standard drift og vedlikeholdsinnstruks oversendes før overtagelse.

Dato: 10.09.2025



Husmodell: Linnea 2.0 2309 NDA 129 R 27
Prislista: 2401 Norge

TILVALGLISTE			
Tilvalgsnr	Tilvalg	Å pris	Antal
10-0055	Spotlights i hall		
10-0056	Spotlights i kjøkken		
10-0062	Spotlight i bad 6,4		
10-0067	Spotlight i bad 2,7		
10-0079	El-installasjon for 400V		
10-0092	Elektrisk komfortgulvvarme i bad 6,4		
10-0097	Elektrisk komfortgulvvarme i bad 2,7		
20-0160	Dusjvegger monteres i bad 6,4		
20-0204	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4		
20-0377	Inredning 600 på bad 2,7		
20-0391	Inredning 900 på bad 6,4		
20-0563	Innkledningspakke ved varmepumpen		
30-0159	Svart takplate	0,00	
50-0046	Bytte til helglasset vindusdør i stue		
50-0190	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21)		
50-0321	Ekstra vindu F75 (750x1150) i kjøkken over benkeskap inkl. montering		
50-0377	Kjøl/frys vris mot kjøkken/stue i henhold til tegning		
50-0400	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken		
50-0401	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken		
50-0402	Løs leveranse av kjøkkenøy		
50-0411	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil		
50-0575	Overskap i vaskerom i henhold til tegning		
50-0813	Isolering av innvendige vegger (129)		
50-0900	Vindue i stue byttes til FL 105		
50-0901	Vindue i kjøkken byttes til FL 105		
60-0190	Levering av P2 pilarer med høyde 250mm i stedet for standard pilarer		
80-0052	Rustfri pakke		



Nabolagsprofil

Opsahlåsveien 19 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rustadveien Linje 412, 464, 477	8 min 0.7 km
Mysen stasjon Linje R22	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 15.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

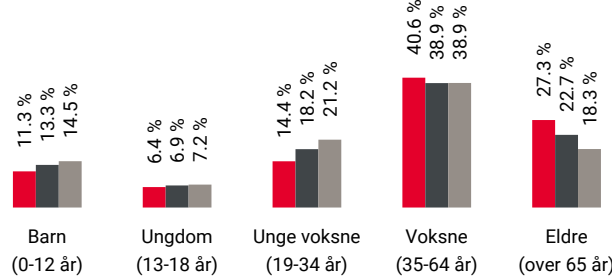
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	12 min 1 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	13 min
Kiwi Mysen PostNord	17 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



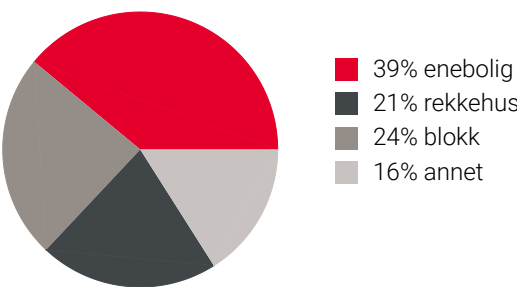
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Rådyrveien balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Mini Ekeberg Fotball	16 min 1.4 km
Family Sports Club Mysen	15 min
A.C.E Xpress Mysen	6 min

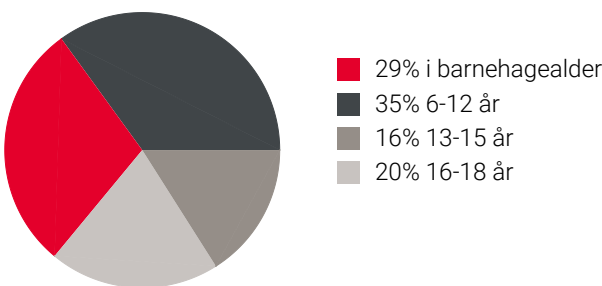
Boligmasse



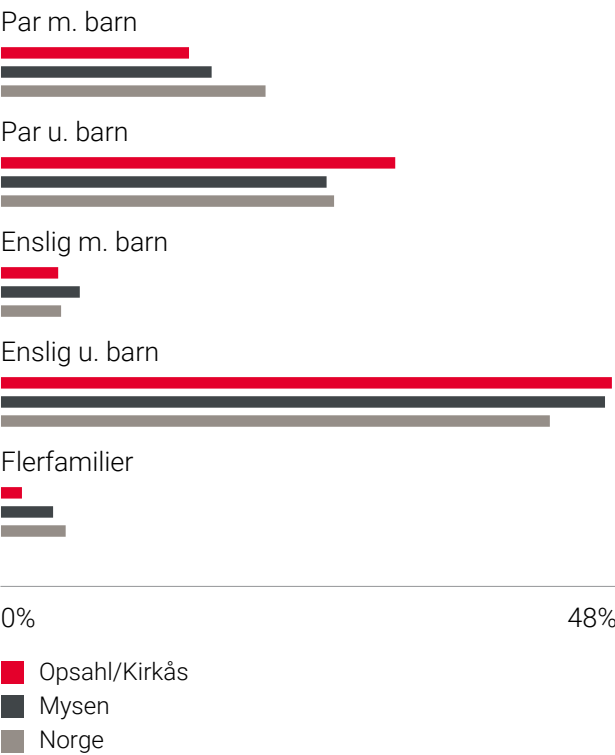
Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	17 min
Vitusapotek Opsahljordet	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



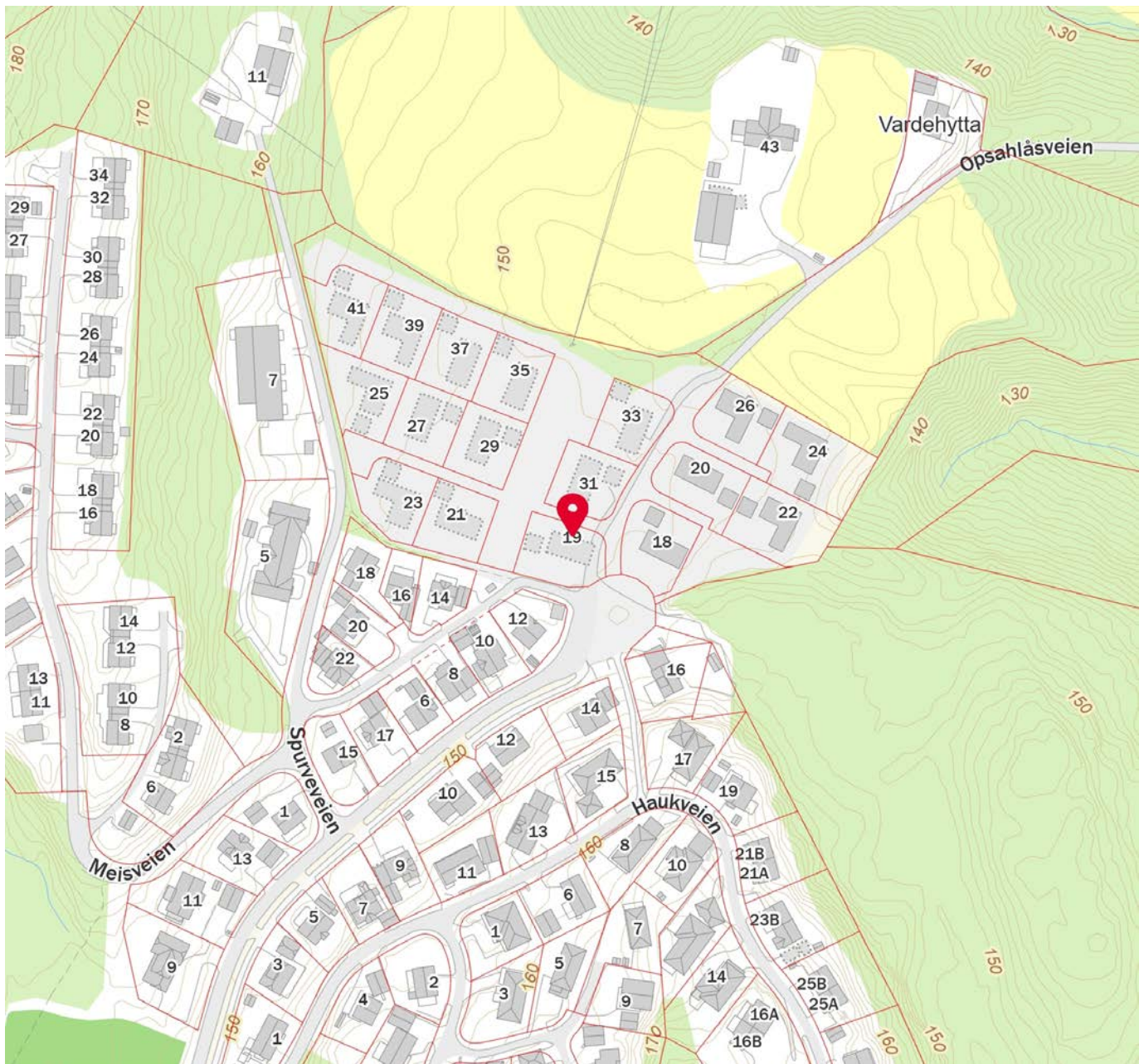
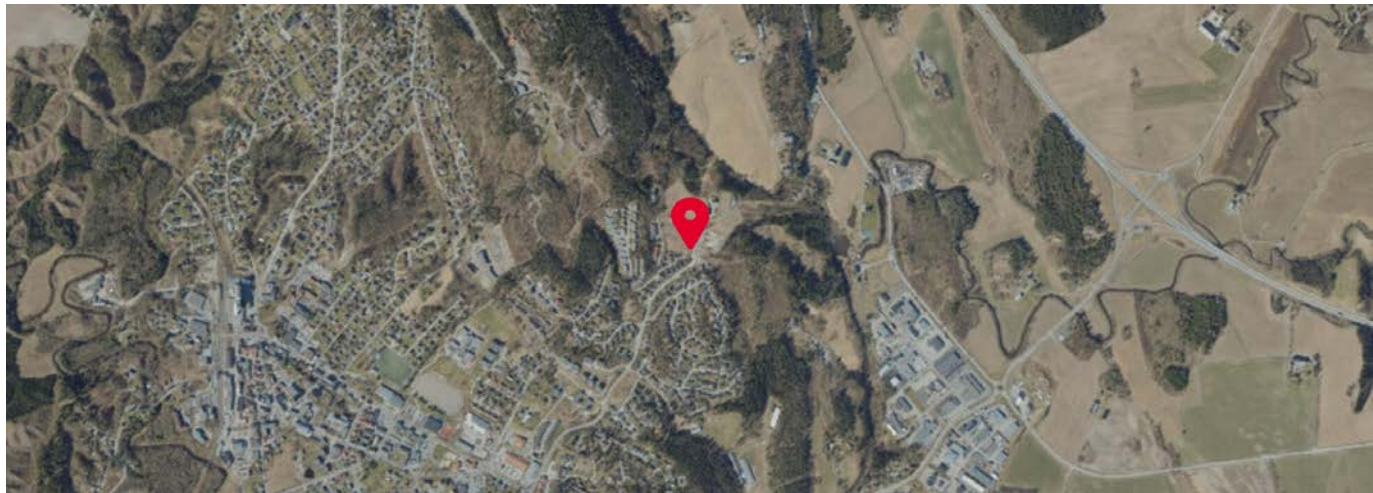
Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**



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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Opsahlåsveien 19
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Mysen og Rakkestad
Saksbehandler: Tone Johnsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre