

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 14 940,-
Total ink omk.: Kr 5 504 940,-
Selger: Älvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 129/166.1 kvm
Tomtstr.: 701.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 495
Gnr. 157, bnr. 484
Oppdragsnr.: 1113250233

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

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og flotte boligen med alt på et plan i 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. .Et soverom nr 4 kan tillegges mot(i) stue av kjøper om behov.


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) . Flotte turområder rett utenfor døren.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	36
Nabolagsprofil	48
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95



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**



Velkommen til Opsahlåsveien 21



Praktisk og fin bolig med barnevennlig beliggenhet.



Drone

Opsahlåsveien 21

1. Etasje





Åpen løsning mellom kjøkken og stue,
gir god romfølelse.





Stor stue som er lett å møblere.







Store vindusflater gir perfekte lysforhold.



Stue

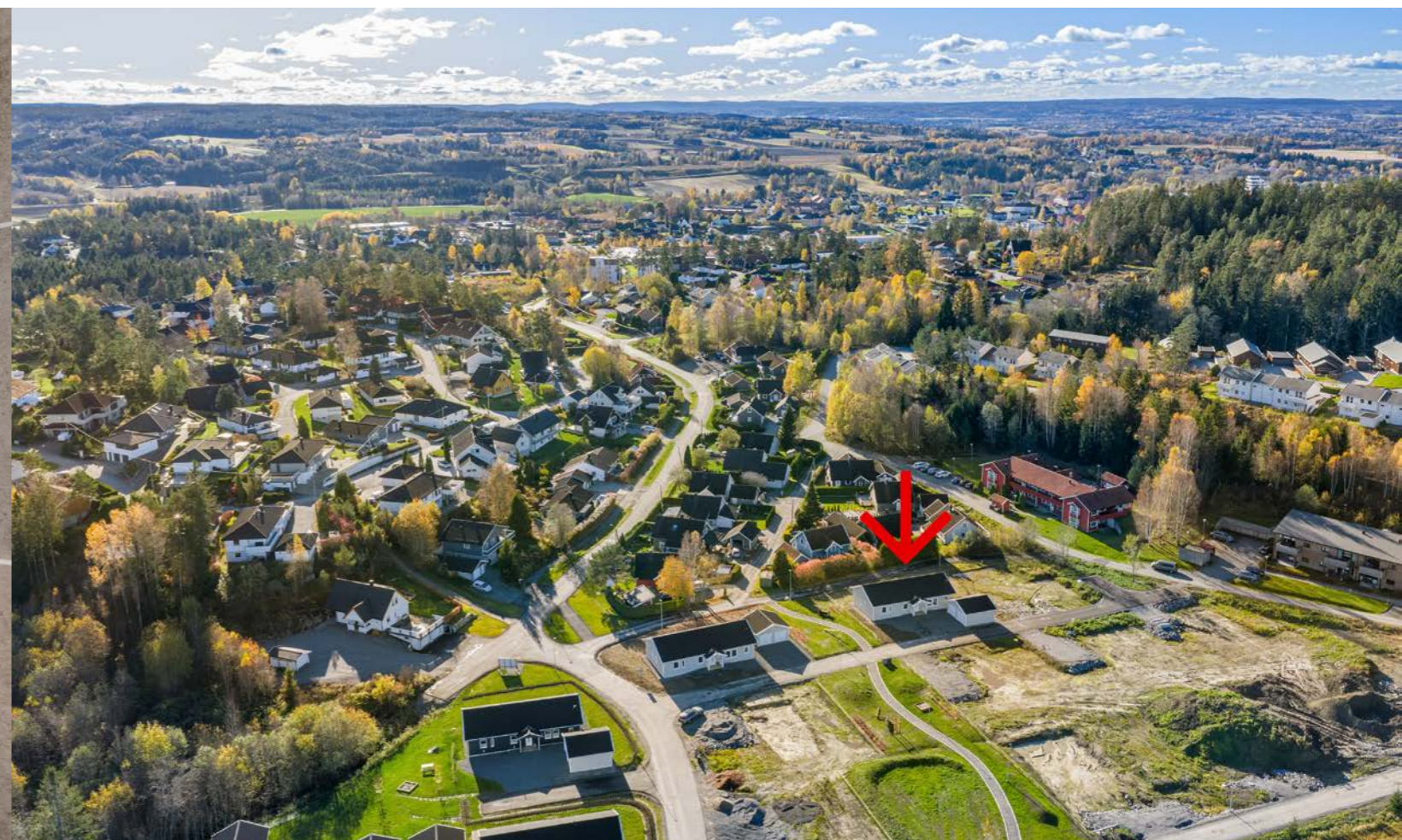




Soverom



Boligen har to delikate og flotte bad.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 37.1 kvm

BRA totalt: 166.1 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 kvm

BRA-e: 37.1 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

701.8 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på midtre del av Opsahlåsen. Ca. 1 km til Mysen sentrum/Smedgata. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye

Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp 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 vindspærre, 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 ferdigstilling ikke tillater ferdigstilling, 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 dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål ihht tegning).

2.)

Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindspærre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert.

Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen 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 av boligkjøper etter overtakelse. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytte disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon:

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg:

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

6. Kryp Kjeller:

Det er etablert adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Kryp Kjeller er utformet slik at det er god plass

for inspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fukt i krypkjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk installasjon:

Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400.

Komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Älvsbyhus standard. Respektive brosjyrer ligger i boligen. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

8. Glassarbeider:

Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider:

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

10. Annet:

Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstillende norske myndighetskrav, lover og forskrifter. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmpumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet. Tilfredsstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før

overtagelse. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

11. Overflater:

Generelt:

Tynnparkett : 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: Flismønstrert plate

Skapsokler : Hvitmalte.

Radiatorer: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører:

Hvitmalte.

Ytterdør: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.

Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger:

Nøytral grunningsfarge.

Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinstrukts 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 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. Avtrekksvarmpumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.

Avtrekksvarmpumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

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

14 940 (Omkostninger totalt)

5 504 940 (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.

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

TTilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 495 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:

3118/157/495:
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: 1055722 - 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: 1055722 - 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: 1055722 - 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: 1055722 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
30.10.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.2025.

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.

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.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). 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 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Nabolagsprofil

Opsahlåveien 21 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rustadveien Linje 412, 464, 477	8 min	0.8 km
Mysen stasjon Linje R22	6 min	2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

Skoler

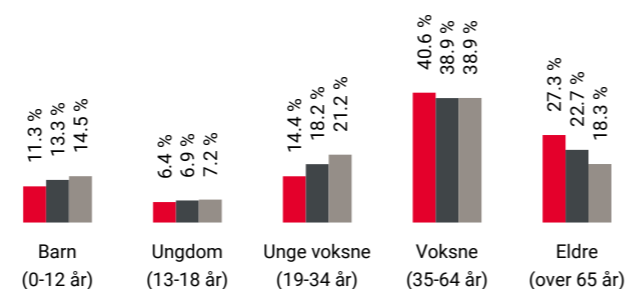
Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	16 min	1.3 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	19 min	1.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min	2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min	15.2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	12 min	1 km
Symra barnehage (0-5 år)	12 min	1.1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	23 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	13 min	
Kiwi Mysen	17 min	
PostNord	1.5 km	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 95/100

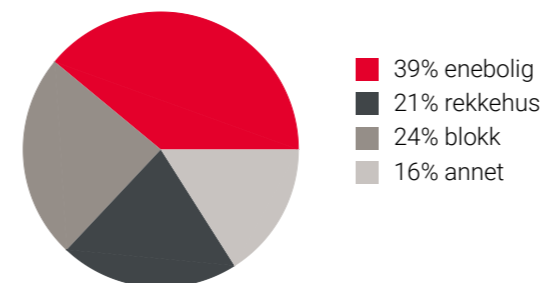
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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	

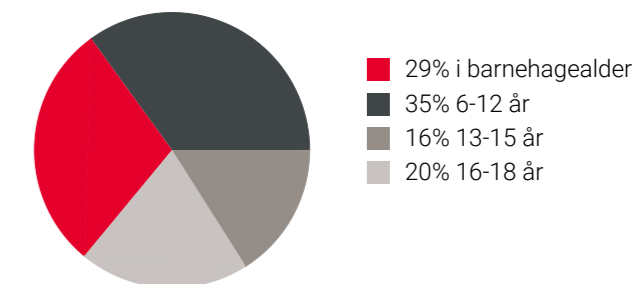
Boligmasse



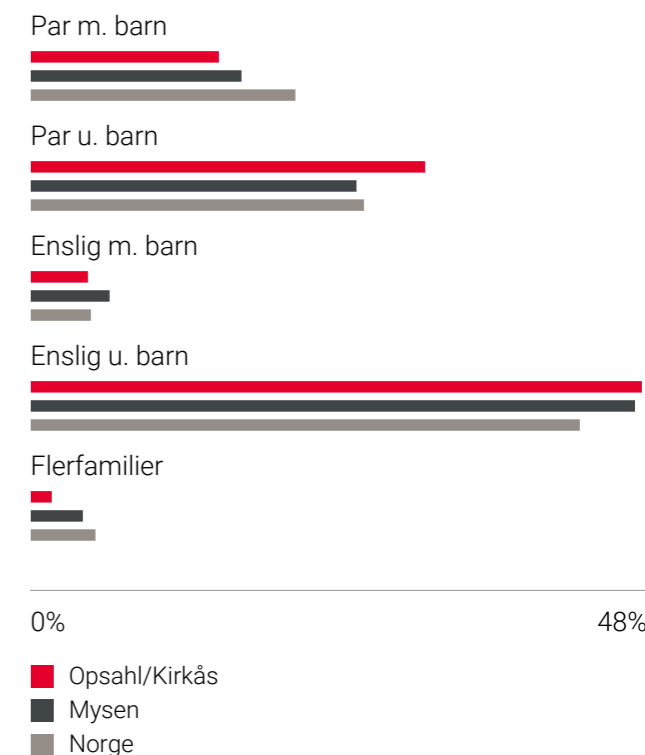
Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	17 min
Vitusapotek Opsahljordet	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

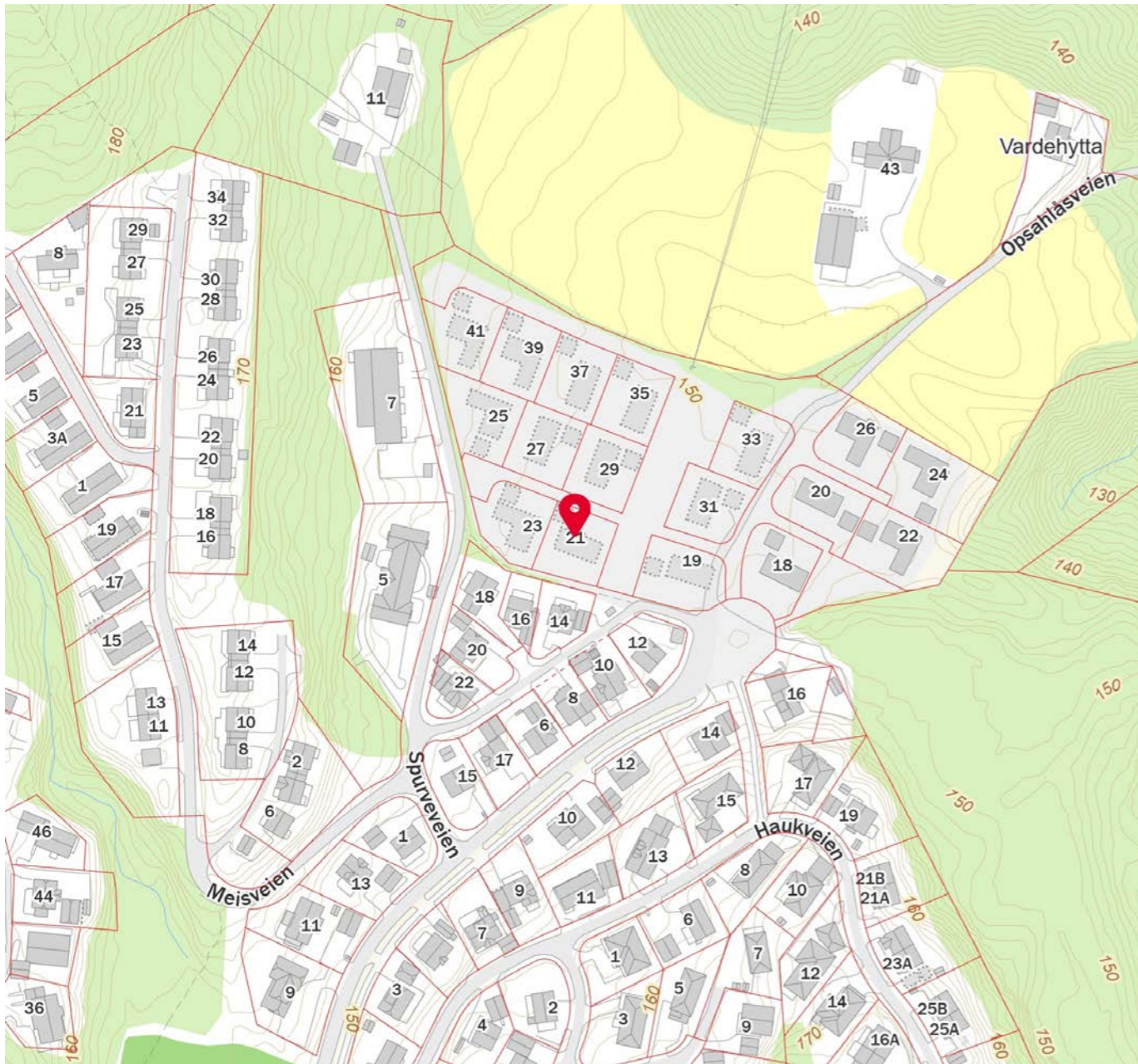


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Til stede var:

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

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

Følgende var til behandling:

Stiftelse av foreningen:

Foreningen ble stiftet

Vedtekter:

Vedtekter for Opsahlåsen Nord velforening vedtatt enstemmig

Valg av styre:

Styreleder: Ruben Vea

Styremedlem: Frode Martinsen

Styremedlem: Martin Disen

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

 25.9 - 2024
Ruben Vea

Rekvirent:

Marstrand Advokatfirma AS
Akersgata 47-49, 0180 Oslo

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Erklæring om realsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

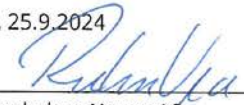
Älvsbyhus Norge AS, org. nr. 975 955 885
Ideell andel i knr. 3118 gnr. 157 bnr. 484: 1/17
Hovedeiendom: Knr. 3118 gnr. 157 bnr. 500

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

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

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

Moss, 25.9.2024


For Älvsbyhus Norge AS
Ruben Veia

§ 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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

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

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers)³

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3118	Indre Østfold	157	487-499		
3118	Indre Østfold	157	500-503		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3118	Indre Østfold	157	484		

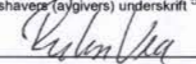
A

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
------	----------------------------------

B

Dato | **Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁵**

4.3.2025 | 

SF-0230 Side 1 av 2

Pett kopi betraktes



Ole-Jacob Martinsen
advokat

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Realsameiet gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune har rett til å anlegge å ha stående lysmater, strømskap og tilhørende teknisk anlegg med kabel og fribertrasé på gnr. 157 bnr. 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 og 503 i Indre Østfold kommune.

Realsameiet gnr. 157 bnr. 484 i Indre Østfold kommune har rett til å anlegge å ha liggende drensledning og kummer med tilhørende anlegg på gnr. 157 bnr. 492, 493, 497, 498, 499, 500, 501, 502 og 503 i Indre Østfold kommune.

Anleggene er tegnet inn på vedlagte situasjonsplan.

Rettighetene er evigvarende og vederlagsfrie. Rettighetene omfatter også rett til for egen regning, fremtidig drift og vedlikehold, utskiftninger og nødvendig arbeid som står i naturlig sammenheng med å ha anlegget stående. Rettighetshaver plikter å tilbake stille området etter arbeid med anlegget.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei
(NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Anleggene er tegnet inn i tomtegrensene for de aktuelle tomtene på vedlagte situasjonsplan. Rettighetshaver har også anledning til å la andre leverandører få samme rett, herunder også rett til å benytte samme fiber- og kabeltrasé for fremføring av anlegg til eiendommene.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Moss, 4.3.2025	FOR ÅLVSBYHUS NORGE AS (SOM HJEMMELSHAVER OG EIER AV GNR. 157 BNR. 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 OG 503 I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE) RUBEN VEA

Noter:

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

SF-0230

Rett kopi bekreftes

Side 2 av 2

Ole-Jacob Martinsen
advokat





Älvsbyhus Norge As
Pål Terje Carlsen
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

24/8363 - 5 / BENSTAA

Dato:

30.10.2025

Gbnr 157/495 - Opsahlåsveien 21 - Bolig og garasje - Ferdigattest

Tiltak: Bolig og garasje
Byggested: Gbnr 157/495 Opsahlåsveien 21
Tiltakshaver: Älvsbyhus Norge As
Ansvarlig søker: Älvsbyhus Norge As

Tillatelse til tiltak ble gitt 18.10.2024.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.10.2025.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 905/25

Vedtak

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

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

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

Kommunale avgifter vil bli fakturert for:

Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: 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 i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Bente Staalesen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Älvsbyhus Norge As

Mottakere:
Älvsbyhus Norge As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringsaker, § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

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 baderom 6,4		
10-0097	Elektrisk komfortgulvvarme i baderom 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 varmpumpen		
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		

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse for Opsahlåsen

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

1. Utomhusarbeide

1. Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved ferdigstillelse ikke tillater ferdigstillelse, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse.

2. Garasje

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

3. Boligen

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

4. Vann og sanitærinstallasjon

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

6. Kryp kjeller

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

7. Elektrisk installasjon

1. Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400.
2. Komfyr, kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr følger boligen i henhold til Älvsbyhus standard. Respektive brosjyrer ligger i boligen.
3. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte fra leverandør.

Dato: 20.10.2025

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 tilfredsstiller norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, frysescap, 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 med tykkelse 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.
2. Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
3. Dører, karmen og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
4. Kjøkken Hvitmalte
5. Inn- og mellomsiddekarmen, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
6. Veggflate og oppvaskbenk Flismønstret plate
7. Skapsokler Hvitmalte
8. Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
9. Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører Hvitmalte
10. Ytterdør (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
11. Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utføring Nøytral grunningsfarge
12. Benkeplate kjøkken Laminat

12. Drift og vedlikehold

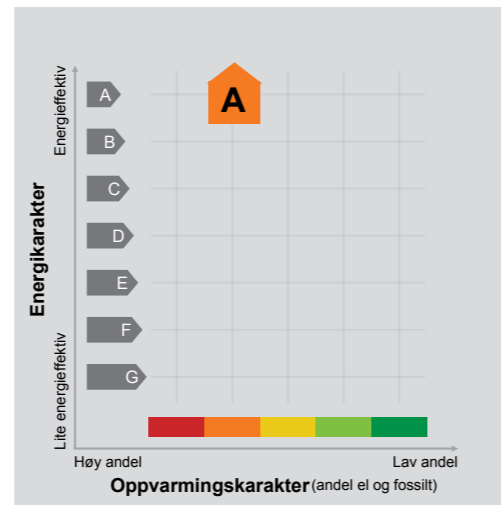
Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.

Dato: 10.09.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Opsahlåveien 21
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	495
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301404660
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191735
Dato	20.11.2025
Innmeldt av	Vector takst og byggteknikk AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2025
Bygningsmateriale:
BRA: 129
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Plikten 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
Opsahlåsveien 21	301404660	H0101	0	0	
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					1
Bygningstype					ENEBOLIG
Byggeår					2025
Byggstandard					
Type bygg					Nybygg
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					
Kjelanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					94 m ²
Areal tak					129 m ²
Areal gulv					129 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt					24 m ²
Oppvarmet BRA					129 m ²
Totalt BRA					129 m ²
Oppvarmet luftvolum					311 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					0,84 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					18,5 %
Normalisert kuldebroverdi					0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet					23,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall					0,66 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					06.08.2025
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					1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					122 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					44 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	0,28
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73

Oppvarmingssystem(er)	Avtrekkvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Avtrekkvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,67
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	20.11.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Vector takst og byggteknikk AS
-------	--------------------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	56,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	13,9 kWh/år
Vifter	3,4 kWh/år
Pumper	2,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	105,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 998 kWh/år

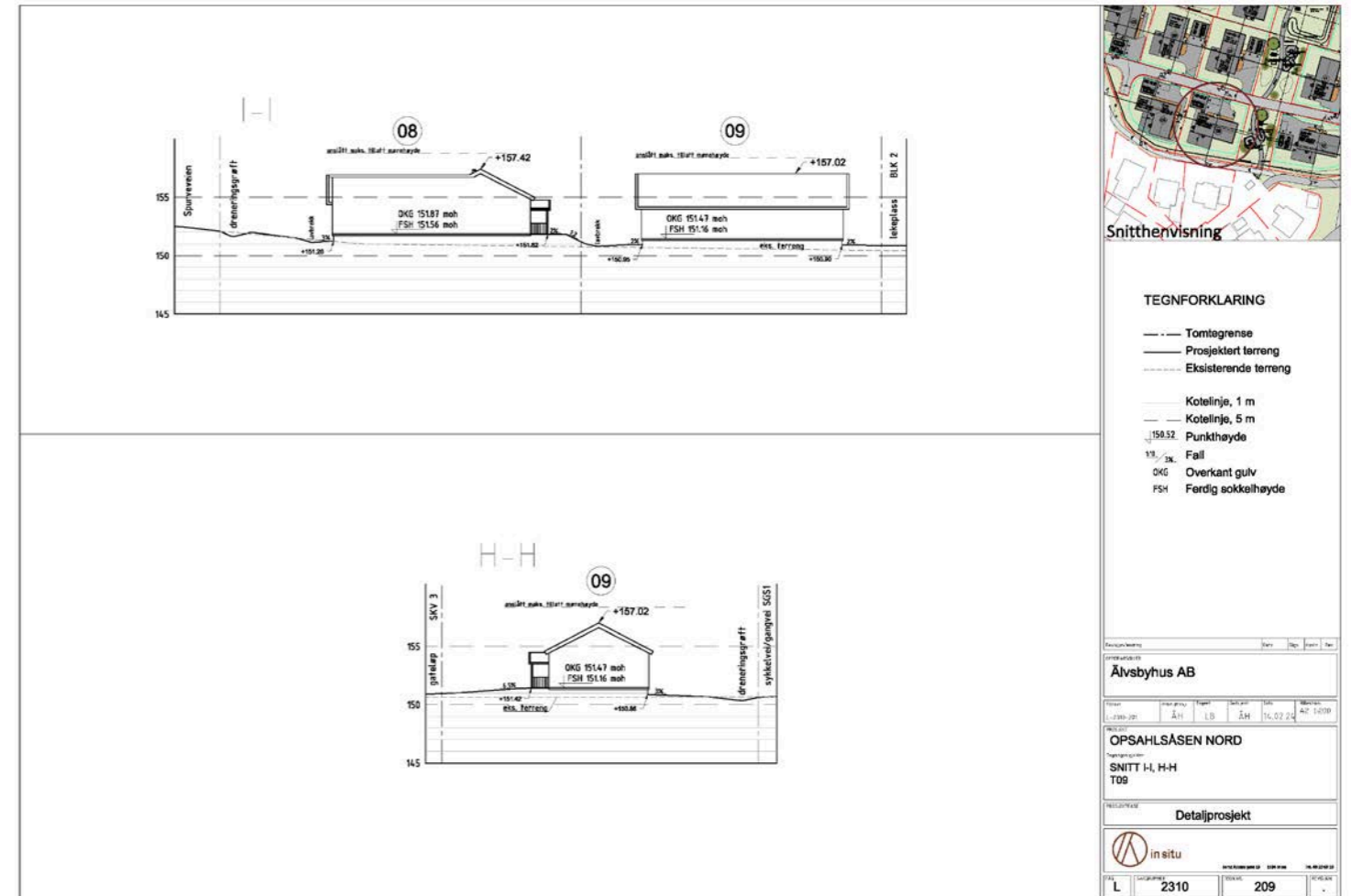
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

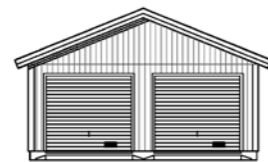
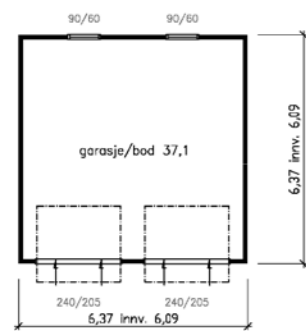
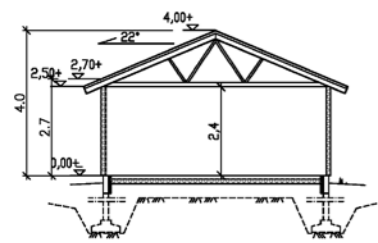
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

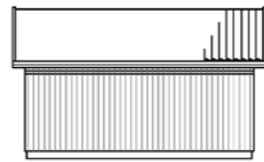
Elektrisitet	11 998 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 998 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,7 %
--------------------------------------	--------





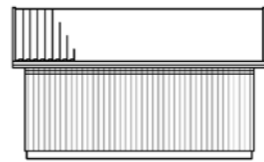
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST

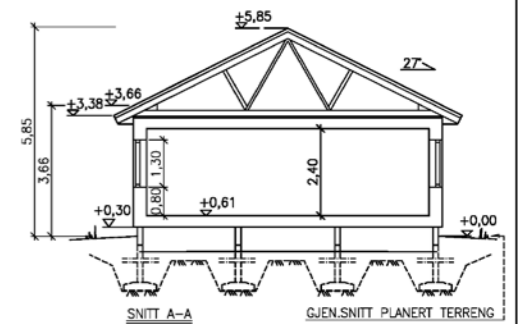
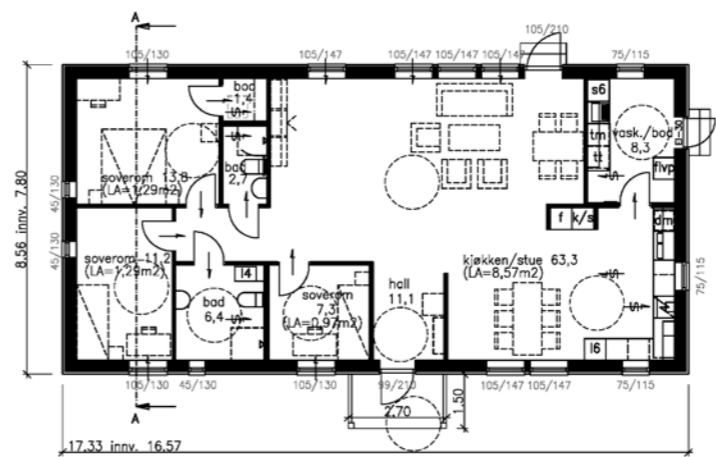


FASADE MOT NORDVEST

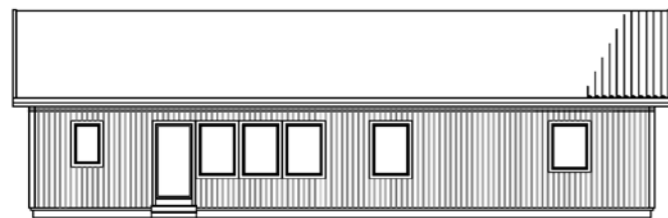


FASADE MOT SYDVEST

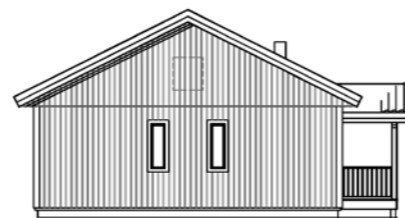
REV.		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: LINE.H Date: 26.03.24 Tegner: William.A Date: 26.03.24
Prosjekt: GARASJE F20	BYA: 40,6 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS	BTA:	Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Nord tomt nr 9	BRA:	Tegningsnr: 48677
Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER		Kommune: Indre Østfold



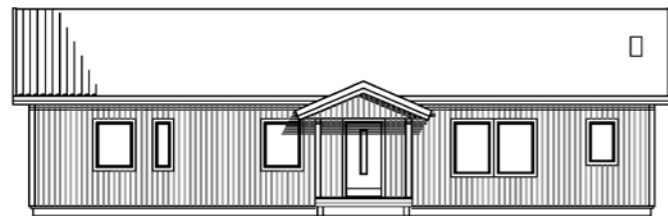
REV.		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Date: 26.03.24 Tegner: William.A Date: 26.03.24
Prosjekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt nr 9,	BRA: 129 m ²	Tegningsnr: 48677
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: Indre Østfold



SØRVEST




SØRØST

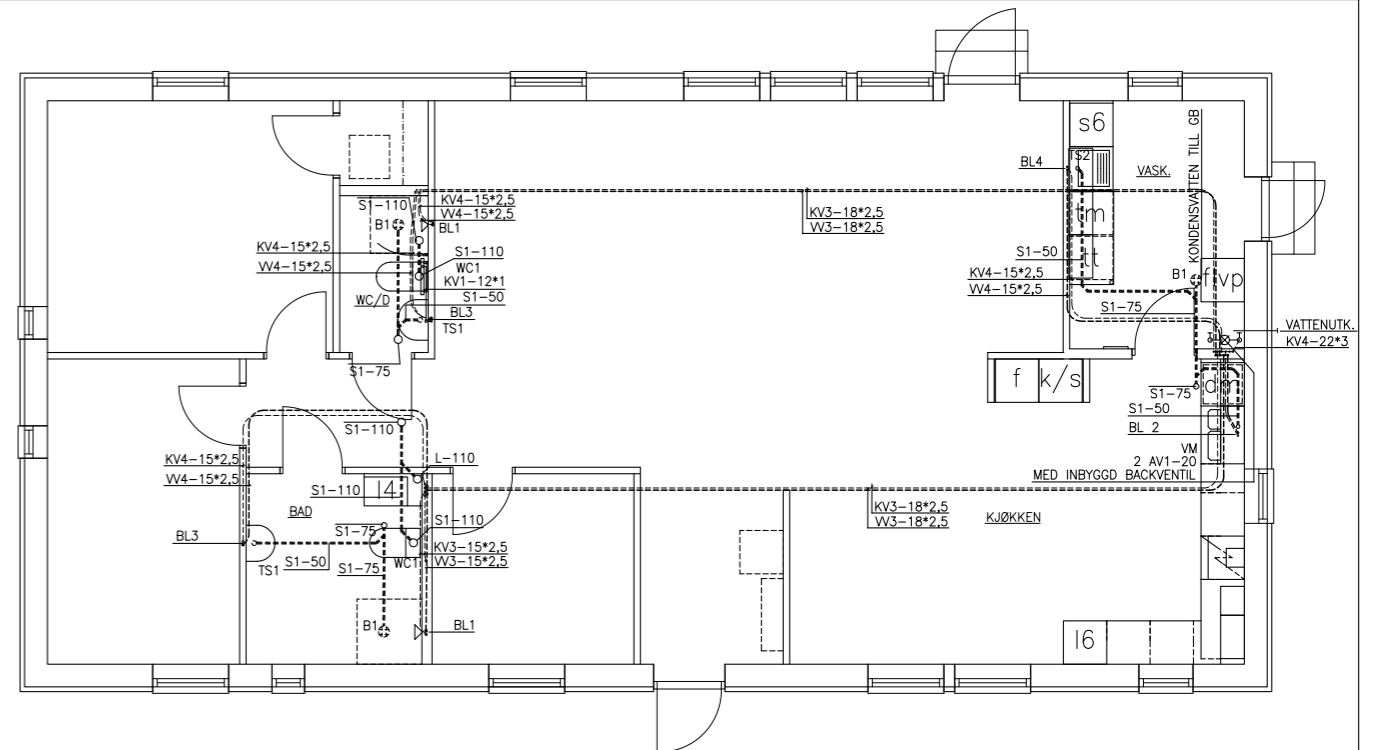



FASADE MOT NORDØST



NORDVEST

REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Date: 26.03.24 Tegn: William.A Date: 26.03.24
Prosjekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Opsahløsen Tomt nr 9,	BRA: 129 m ²	Tegningsnr: 48677
Tegning: FASADER	Kommune: Indre Østfold	

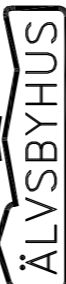


REV.		
		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Date: 26.03.24 Tegn: William.A Date: 26.03.24
Prosjekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m ²	Målestokk: 1:50
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m ²	Saksnr:
Byggeplass: Opsahløsen Tomt nr 9,	BRA: 129 m ²	Tegningsnr: 48677
Tegning: VA-PLAN	Kommune: Indre Østfold	

TEXTIDEL	MATERIAL
BET.	PVC- ALT. ABS-RØR INDHUS
S1	PVC-RØR I MARK
S2	KOPPAR SMS 1891
KV1	PEL- ALT. PEM-RØR PN 10 BLÅ MÅRKNING
VV1	PEX-RØR LAGT I TOMRØR
KV2	PEX-RØR
KV3	PEX-RØR
VV3	PEX-RØR
KV4	PEX-RØR
VV4	PEX-RØR
R1	RENSRØR Ø 110
L(LUFTNING)	LUFTSTAM 110 OPPDRAGES GJENNOM YTTERTAK
BL1	KAR- OCH DUSCHBLANDARE
BL2	DISKLÅDSBLANDARE
BL3	TVÅTTSTALLSBLANDARE
BL4	TVÅTTSTUGEBLANDARE
BK1	BADKAR
DB1	DISKBANK
TS1	TVÅTTSTALL
TS2	TVÅTTLADA
WC1	VATTENKLOSETT
B1	GOLVBRUNN AV PLAST
VM	VANNMÅLER
VP	UPPVÄRMING VATTENBUREN EL (FRANLUFTSVÄRMEPUMP FÖR VÄRMEVATTEN)
	— = LEDNING PÅ VÄGG ÖVER GOLV
	----- = AVLOPPSLEDNING I BJÄLKLAG
	----- = KALL-/VÄRMEVATTENLEDNING I BJÄLKLAG
	----- = INKOMMANDE VATTENLEDNING UNDER GRUND
	----- = AVLOPPSLEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP } I MIN. 20% LUTNING
	----- = AVLOPPSLEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP
	----- = VATTENLEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP

FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN-INSTALLATIONEN SKALL ERHÅLLAS, HAR VID DENNA DIMENSIONERING FÖRUTSÄTTITS ETT LÅGSTA NORMALA TRYCK VID FÖRBINDELSEPUNKT >=400 kPa. OM INTE DETTA TRYCK KAN UPPRÄTT-HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING INMONTERAS

REV.



ÄLVSBYHUS

HUVUDKONTOR:
STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00

BYGGMÅTT: **BYTCAD**

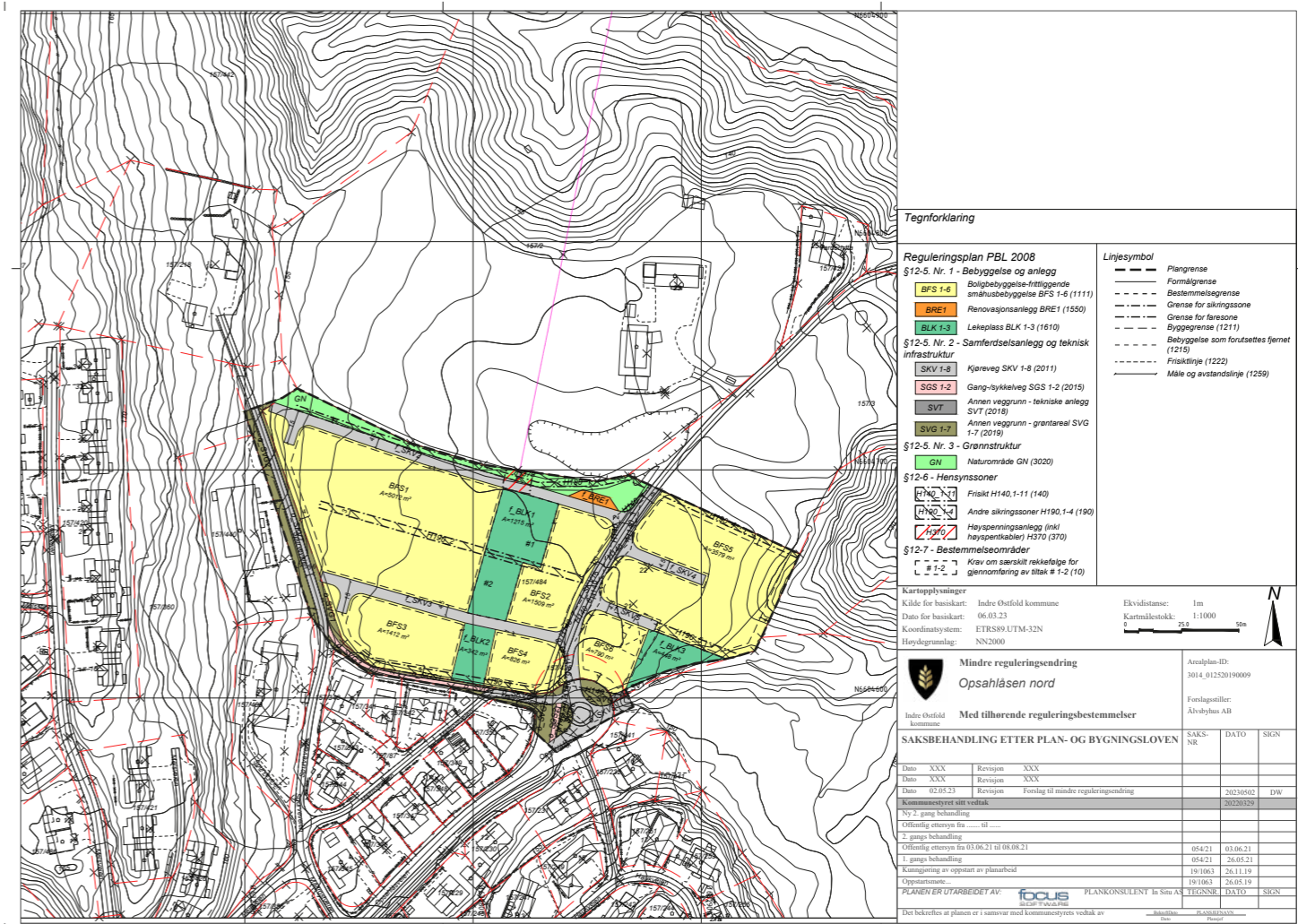
Projektt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m ²
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BITA: 148 m ²
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt nr 9,	BRÅ: 129 m ²

Tegning: PLANER--SNITT

Kontroll: L.H
Dato: 26.03.24
Tegn: William.A
Dato: 26.03.24

Målestokk: 1:100
Saksnr:
Tegningsnr: 48677

Kommune: Indre Østfold



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	701.8
Etablert dato	02.02.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring: 02.02.2026
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting: 02.02.2026

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	02.02.2024 02.02.2024	24/987 23/9294	Tinglyst 02.02.2024	157/484 (-701,8), 157/495 (701,8) 157/87
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	02.02.2024 02.02.2024	24/987 23/9294	Tinglyst 02.02.2024	157/484 (-721), 157/496 (721,2) 157/87, 157/495

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6604624.65	632780.68		Ja	701.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅLVSBYHUS NORGE AS S975955885	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2008 Høyden 1520 1520 MOSS	

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3118-157/484	Grunneiendom	1/17

Adresse

Vegadresse: Opsahlåveien 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1007 Opsahl	Tettsted	
Valgkrets	2 EIDSBORG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301404660		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	18.10.2024

2	301404661		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	18.10.2024
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 301404660: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 18.10.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	129
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	148
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	148
Avløp		Bebygd areal	152
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.10.2024	24.10.2024

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opsahlåveien 21	H0101	157/495	129	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	129	0	129	148	0	148

2: Bygning 301404661: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 18.10.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	40,6
Vannforsyning		BTA Totalt	40,6
Avløp		Bebygd areal	40,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.10.2024	24.10.2024

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	157/495	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	40,6	40,6

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 tomte.
- Interne adkomstveier på tomte 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 tomte.

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 Opsahlåsvæien. 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 Opsahlåsvæien 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 løvtrêvegetasjon. 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 Opsahlåsvæien.

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 veger. 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.



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, 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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Opsahlåsveien 21
1850 MYSEN

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

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ 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