Opsahlåsveien 18, 1850 MYSEN

Mysen - Romslig og flott nyoppført bolig med bl.a. 2 bad, 4 soverom. Dobbel garasje. Lav dok.avgift.

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 280 000,-
Omkostn.:	Kr 14 900,-
Total ink omk.:	Kr 5 294 900,-
Selger:	Älvsbyhus Norge As
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2025
Areal:	**Bra: 129 kvm.**
Tomtstr.:	789.3 m²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 491
	Gnr. 157, bnr. 484
Oppdragsnr.:	1113250027

Mysen - Romslig og flott nyoppført bolig med bl.a. 2 bad, 4 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, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.
Dobbel garasje.
Linnéa er et stort og luftig enetasjes hus med fire soverom som standard. Her er soverommene strategisk plassert i den ene enden av huset, som de to badene. Se det som én sosial og én privat flate, en for voksne og en for barn.
Beliggenhet:
Barnevennlig og populært boområde. Ca 1 km. til sentrum, med skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen. Flotte turområder.

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 36
Forbrukerinformasjon 90
Budskjema 91

Velkommen til Opsahlåsveien 18.

Opsahlåsveien 18

1. Etasje

Opsahlsveien 18 - 3D - 1. Etasje - Letterhead

Lys og hyggelig hall, ønsker deg velkommen inn.

Flott kjøkken med mye skap og benkeplass.

vaso alto
non arte

RITUALS

MAGAZINES

NORDIC
WASH

NORDIC
WASH

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

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

789.3 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

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

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

Innhold

1. etg.: Hall, stue/kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, bod.
Dobbel garasje.

Standard

Utomhusarbeide:

1.)
Det leveres tilsådd gressbakke på stedlige masser og det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Dersom årstiden ved ferdigstillelse ikke tillater ferdigstillelse, vil tilsåing avventes til årstid og vær tillater det. Ferdiggress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse. Terrasse og kantstein leveres unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

2.)
Garasje:
Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål ihht tegning). 2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønnsmessige avvik.

Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

3.)
Boligen:
Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg.som ermontert 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

Innvendig gulv og vegger av sponplater.

Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.

Entrédør leveres hvitmalt.

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

Utvendig beising/maling av huset skal utføres snarest etter overtakelse.

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

4.)
Vann og sanitærinstallasjon:
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.
Varme og Ventilasjonsanlegg
Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmtforbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak istue og soverom er plassert bak radiatorerslik at inntaksluften forvarmes.

6. Krypkjeller:

Det er etablert adkomsttil krypkjeller via luke i gulv i bod. Krypkjeller er utformet slik at det er god plass for inspeksjon. Grunnen erfuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuellfukt 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 stålplate.
Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet:
Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.

Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstille norske myndighetskrav, lover og forskrifter.

Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.

Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

Overflater:
Generelt:
Tynnparkett 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.
Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
Dører, karmer og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
Kjøkken Hvitmalte
Inn- og mellomsidekarmer, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet)Hvitmalte
Veggflate og oppvaskbenk Flismønstret plate
Skapsokler Hvitmalte
Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
Vinduskarmer, 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 vedlikeholdsinnstruks 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
Monterte hvitevarer inngår i leveransen.

TV/Internett/Bredbånd
Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tvleverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold

Parkering
På egen gardsplass, samt i garasje.

Energi

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.
Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye

elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt innstalleringer for el-bil lader. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info strømforbruk
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.

Energikarakter
A

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 280 000

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 157, bruksnummer 491 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:

3118/157/491:
05.12.1988 - Dokumentnr: 9435 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsberg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

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

02.02.2024 - Dokumentnr: 1055784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:157 Bnr:484
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

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

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplan, navn: Detaljregulering for Opsahlåsen nord 012520190009. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende, småhusbebyggelse, 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 i reguleringsplan:
Boligen er bygget på et nylig regulert område for boliger /småhusbebyggelse. Det må påregnes byggeaktivitet i
området i tiden fremover.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder, ved motstrid, foran kommunedelplanene, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 280 000 (Prisantydning)

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

---
14 900 (Omkostninger totalt)

---
5 294 900 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 14 900

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

Salgsoppgavedato
05.02.2025

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Älvsbyhus Norge As
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/2393 - 9 / MONLUN	20.01.2025

Gbnr 157/491 - Opsahlåsveien 18 - Tomt 17 - Enebolig og garasje - Midlertidig brukstillatelse

Tiltak:	Enebolig og garasje	
Byggested:	Gbnr 157 / 491	Opsahlåsveien 18
Tiltakshaver:	Älvsbyhus Norge As	
Ansvarlig søker:	Älvsbyhus Norge As	

Tillatelse til tiltak ble gitt 04.04.2024.
Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 10.01.2024.
Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Gjenstående arbeider er oppføring av fartshump på østsiden inn mot krysset Smedgata x Opsahlåsveien.
Gjeldende reguleringsplan er *Detaljregulering for Opsahlåsen nord (PlanID 012520190009)* og oppføring av fartshump er et rekkefølgekrav, jf § 4.3.

Det ble 06.01.2025 gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet, gjeldende for hele Opsahlåsen nord- feltet som er omfattet av detaljreguleringen. Kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse.

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.
Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

Opparbeidelse av fartshump på østsiden inn mot krysset Smedgata x Opsahlåsveien.

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 01.06.2025

Postadresse	Besøksadresse	Kontaktinfo:	Foretaksnummer
Postboks 34	Rådhusgata 22	+47 69 68 10 00	Org.nr.: 920 123 899
1861 Trøgstad	1830 Askim	post@io.kommune.no	EHF-nr: 920 123 899
		www.io.kommune.no	Kontonr:.3207.29.71298

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.
Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	5920	1	5920	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0 stk
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Antall boenheter: 1 stk

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud	Monica Lund
enhetsleder	byggesaksbehandler
Byggesak	Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Älvsbyhus Norge As

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

ERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eier/fester) til at fylling/planering kan gjøres helt inntil nabogrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Undertegnede: Frode Martinsen v/ Älvsbyhus Norge AS

som er eier/fester av gnr.: 157 bnr.: 491

samtykker til at min nabo Älvsbyhus Norge AS

som er eier/fester av gnr: 157 bnr.: 484

kan anlegge fylling/planering helt inntil vår tomtegrense

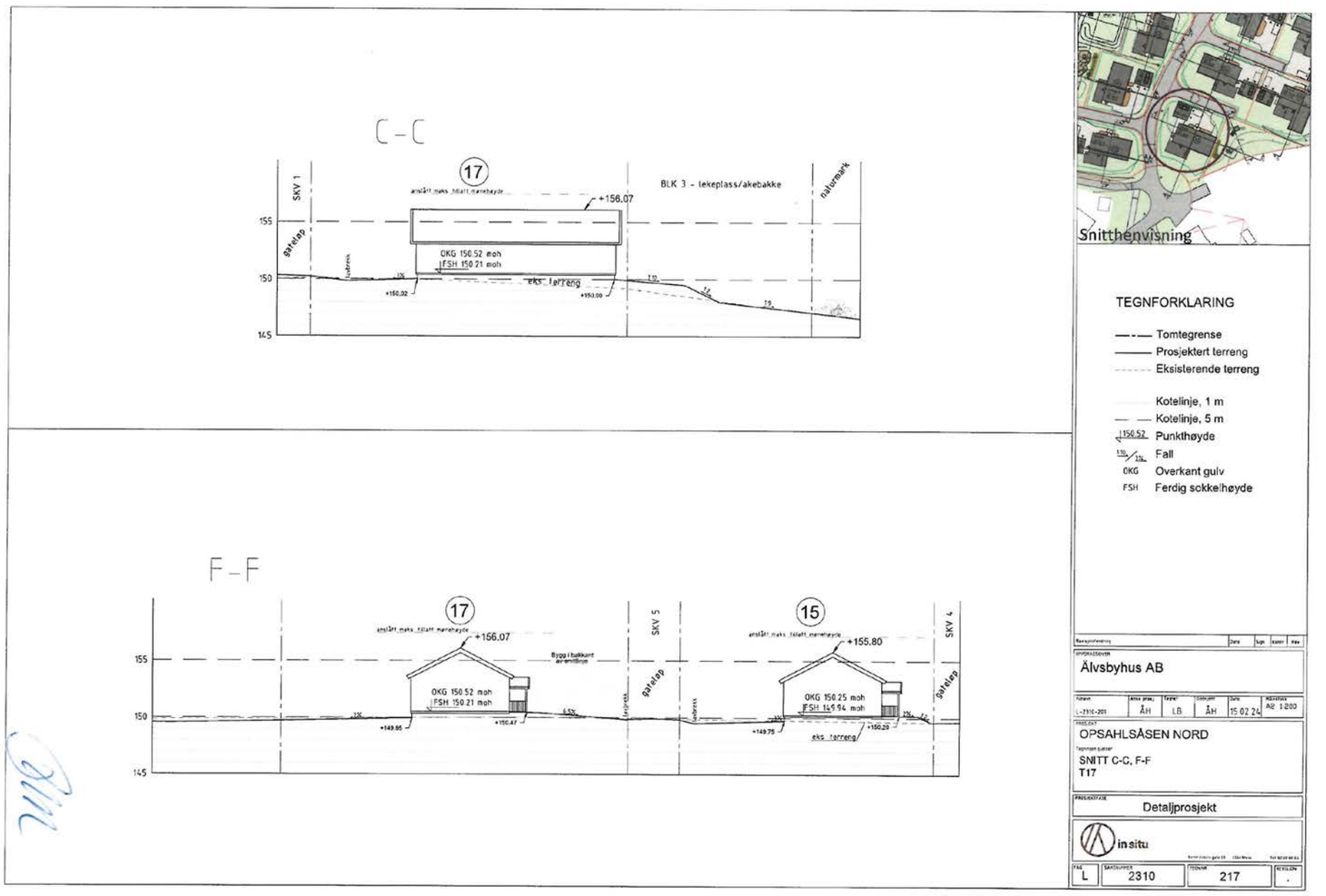
Samtykket begrenses til helt inntil felles grense.

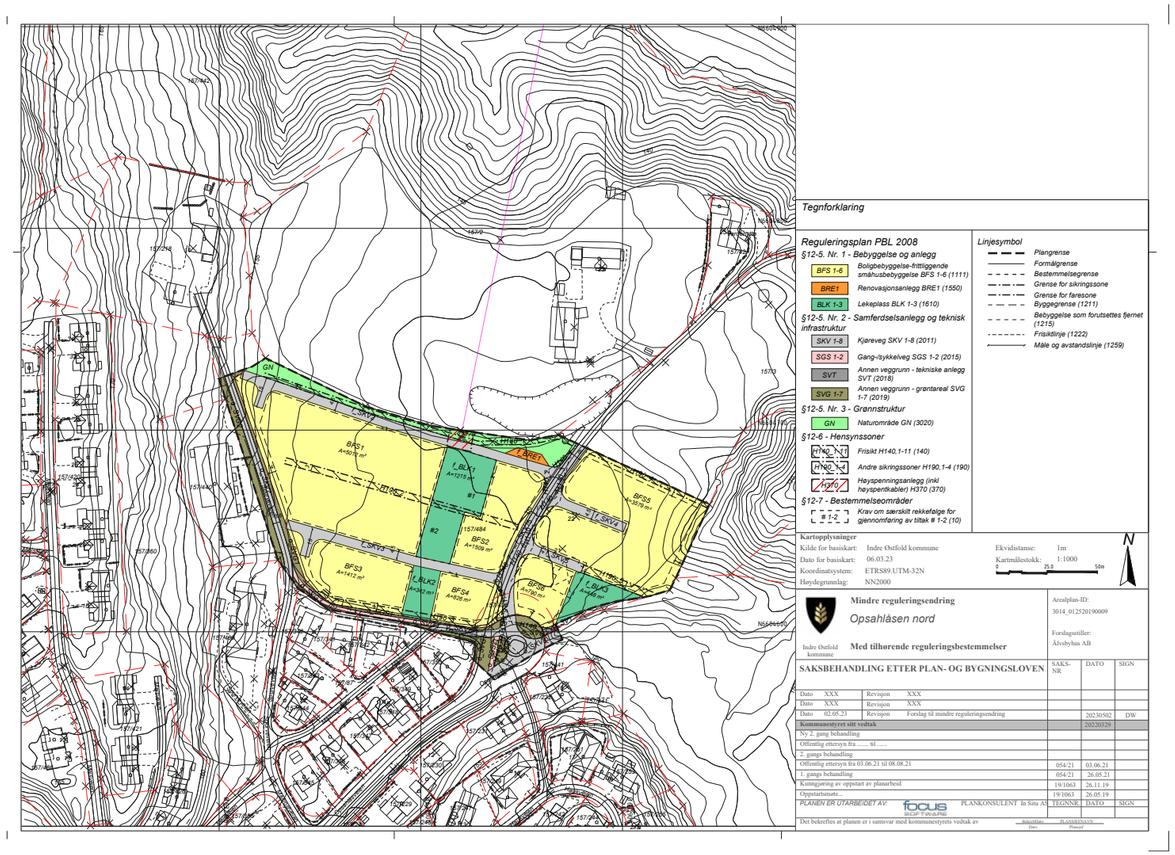
Dato:05.03.2024 Signatur: Frode Martinsen

Tegninger som ligger til grunn for dette nabosamtykke er:

- Snitt C-C T17-Utomhusplan datert - 14.02.2024

- Situasjonplan - Tomt 17 Datert 14.02.204


C-C
17
SKV 1
gatelap
BLK 3 - lekeplass/akebakke
naturmark
+156.07
OKG 150.52 moh
FSH 150.21 moh
eks. terreng
F-F
17
15
SKV 5
SKV 4
+156.07
+155.80
OKG 150.52 moh
FSH 150.21 moh
OKG 150.25 moh
FSH 149.94 moh
eks. terreng
Snitthenvisning
TEGNFORKLARING
Tomtegrense
Prosjektert terreng
Eksisterende terreng
Kotelinje, 1 m
Kotelinje, 5 m
Punkthøyde
Fall
OKG Overkant gulv
FSH Ferdig sokkelhøyde
Älvsbyhus AB
OPSAHLSÅSEN NORD
SNITT C-C, F-F
T17
Detaljprosjekt
insitu
L
2310
217



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

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Erklæring om realsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den 25. september 2024;

ble det avholdt årsmøte for stiftelse av Opsahlåsen Nord velforening

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.

Ruben Vea 25 / 9 - 2024

Ruben Vea

ÄLVSBYHUS

46965 Order:48627 2024-05-28 Sid.1

Husversion Linnea 2.0 2309

Husvariant NDA 129 R 27

Bjärnum Prisliste: 2309 Norge

Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-18 10:24:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	**Spotlights i hall** Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	**Spotlights i kjøkken** Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0062	1,00 pkt	**Spotlight i bad 6,4** Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0067	1,00 pkt	**Spotlight i bad 2,7** Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0079	1,00 stk	**El-installasjon for 400V**
10-0092	1,00 stk	**Elektrisk gulvvarme i baderom 6,4**
10-0097	1,00 stk	**Elektrisk gulvvarme i baderom 2,7**
10-0111	1,00 stk	**Ekstra uttak for varmekabel** Ekstra uttak med egen 10A sikring for varmekabel på innkommende vannledning. Plasseres på innsiden av yttervegg ved siden av vannmålerplassering, 1200mm over golv. Varmekabel og VVS-materiale inngår ikke.
10-0120	1,00 stk	**Underskapsbelysning på kjøkken** Ekstra armatur utover standard under skap i henhold til kundens tegning.
10-0144	1,00 stk	**Ekstra 2-veis el-uttak for motorvarmer med egen 15A sikring utendørs på soveromsgavel**
20-0160	1,00 rom	**Dusjvegger monteres i bad 6,4**
20-0204	1,00 stk	**Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatter radiator på bad 6,4**
20-0377	1,00 rom	**Inredning 600 på bad 2,7** Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.

Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-18 10:24:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

20-0391	1,00 rom	**Inredning 900 på bad 6,4** Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0563	1,00 pkt	**Innkledningspakke ved varmepumpen** Innkledning over varmepumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmepumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	**Svart takplate**
40-0340	1,00 stk	**F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning** Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	**Bytte til helglasset vindusdør i stue**
50-0190	8,00 stk	**Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21)** Alle innerdører må velges.
50-0299	1,00 stk	**Ekstra soverum** Ekstra soverom i henhold til tegning.
50-0321	1,00 stk	**Ekstra vindu F75 (750x1150) i kjøkken over benkeskap inkl. montering**
50-0377	1,00 stk	**Kjøl/frys vris mot kjøkken/stue i henhold til tegning**
50-0400	1,00 pkt	**Bytte til skuffer i underskap i kjøkken** Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	**Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken**
50-0402	1,00 stk	**Løs leveranse av kjøkkenøy** Kun 1stk kan velges.
50-0411	1,00 pkt	**Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil**
50-0575	1,00 pkt	**Overskap i vaskerom i henhold til tegning**
50-0813	1,00 pkt	**Isolering av innvendige vegger (129)**
50-0900	3,00 stk	**Vindue i stue byttes til FL 105**
60-0190	22,00 stk	**Levering av P2 pilarer med høyde 250mm i stedet for standard pilarer** Tillvalget må velges minst 20 uker før husleveranse. Kunde er ansvarlig for å isolere mot tele i henhold til prinsipptegninger. *OBS! Gäller huset.*

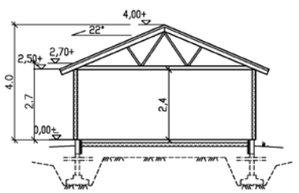
Produktionsorder

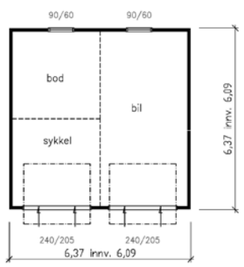
Siste endring: 2024-04-18 10:24:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

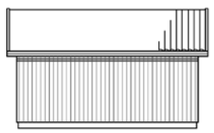
70-0080	1,00 tim	**Kostnad for endring av tegning og/eller avtal** *240221 Kommunkrav*
80-0052	1,00 pkt	**Rustfri pakke** Rustfri induksjonsplatetopp innebygde komfyr, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning. Magnetiske gryter/panner kreves til toppen. Standard hvitevarer utgår.

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



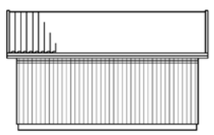


FASADE MOT SYDØST



SYDVEST

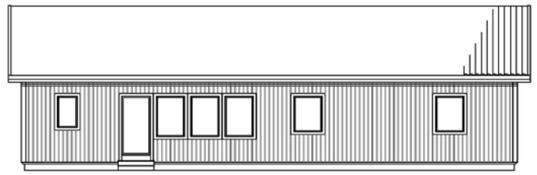
NORDVEST



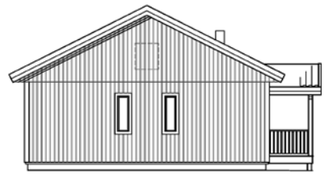
NORDØST

BYGGLOV

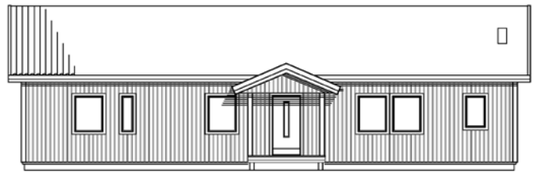
REV.		
A – 20.02.24 – Kommunekrav – WA		
ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 ABYCAD		Kontroll: L.H Dato: 18.12.23 Tegn: William.A Dato: 18.12.23
Prosjekt: GARASJE F20	BYA: 40,6 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS	BTA:	Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt nr 17	BRA:	Tegningsnr: 48627
Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER	Kommune:	Indre Østfold



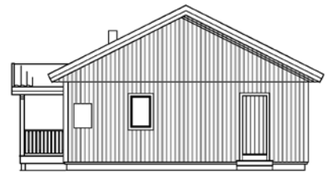
SØRVEST



SØRØST



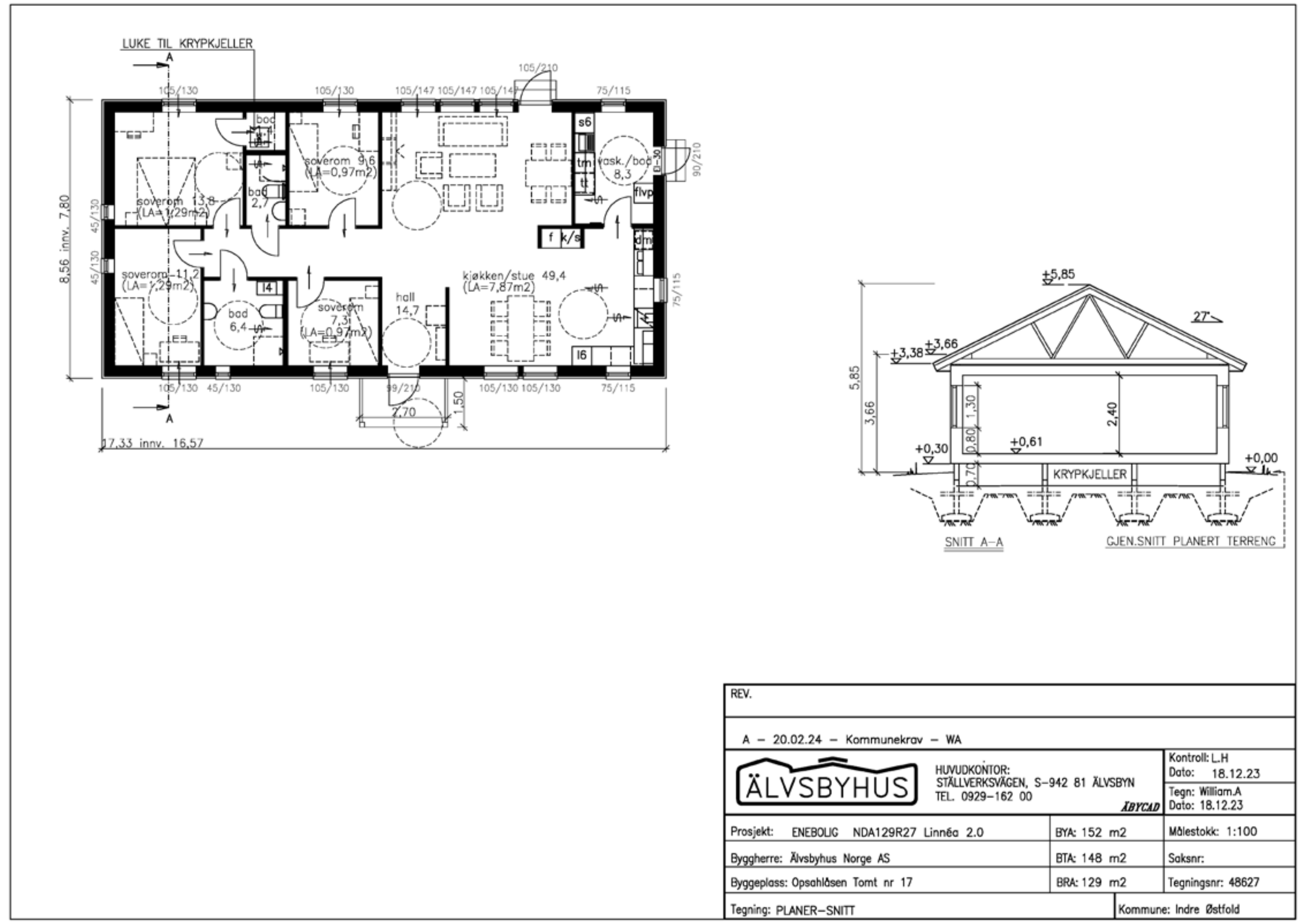
FASADE MOT NORDØST

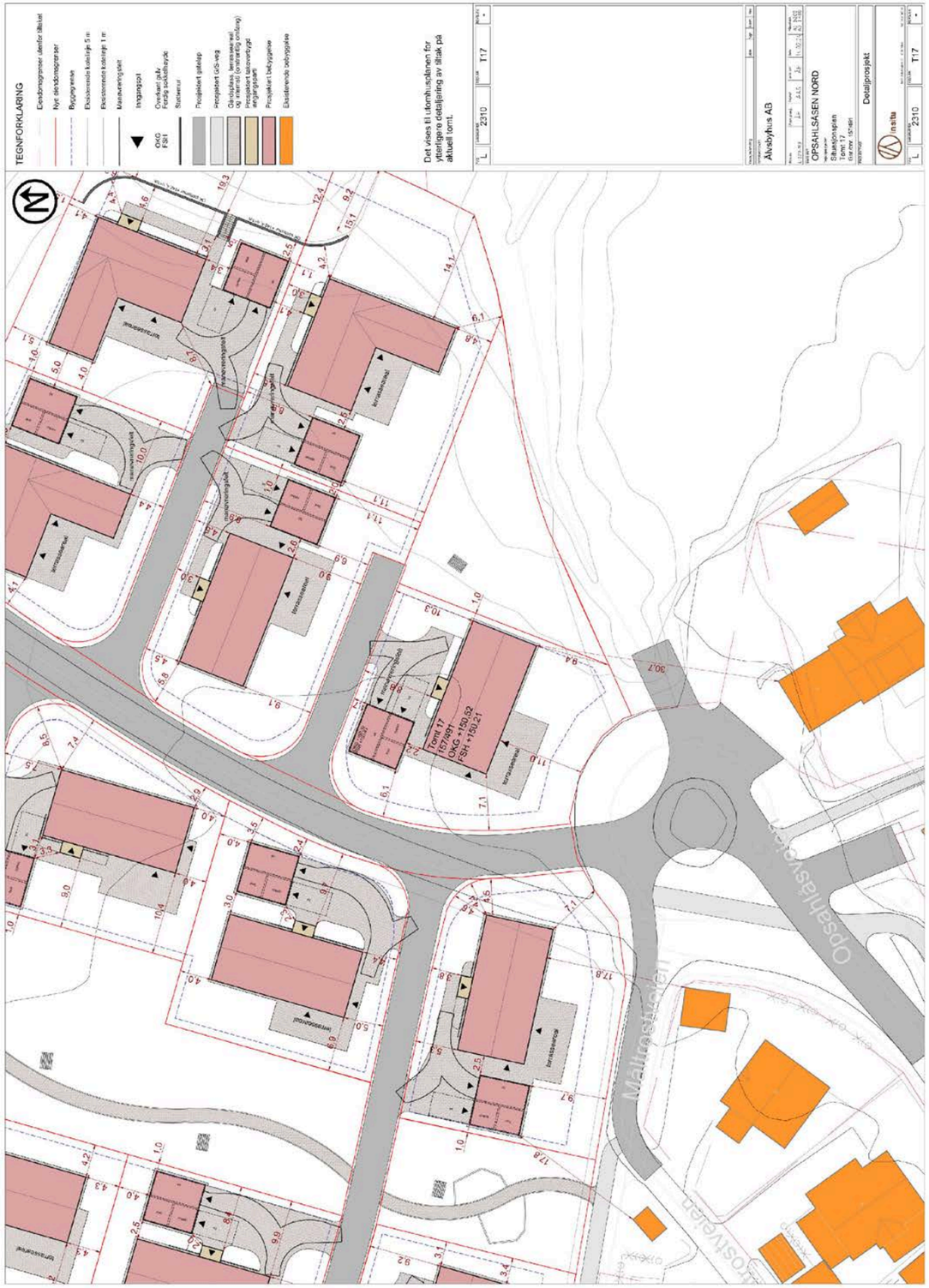


NORDVEST

REV.		
ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 ABYCAD		Kontroll: L.H Dato: 18.12.23 Tegn: William.A Dato: 18.12.23
Prosjekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0	BYA: 152 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS	BTA: 148 m2	Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt nr 17	BRA: 129 m2	Tegningsnr: 48627
Tegning: FASADER	Kommune:	Indre Østfold

TEGNFORKLARING
Eiendomsgrenser utenfor tiltaket
Nye eiendomsgrenser
Byggegrense
Eksisterende kotelinje 5 m
Eksisterende kotelinje 1 m
Manøvreringsfelt
Inngangspil
OKG Overkant gulv
FSH Ferdig sokkelhøyde
Støttemur
Prosjektert gateløp
Prosjektert G/S-veg
Gårdsplass, terrasseareal og internsti (omtrentlig omfang)
Prosjektert takoverbygd inngangsparti
Prosjektert bebyggelse
Eksisterende bebyggelse
Det vises til utomhusplanen for ytterligere detaljering av tiltak på aktuell tomt.
Tomt 17
157/491
OKG +150,52
FSH +150,21
terrasseareal
manøvreringsfelt
Måltrostveien
Opsahlåsveien
FAG L
SAKSNUMMER 2310
TEGN.NR. T17
REVISJON -
OPPDRAGSGIVER
Älvsbyhus AB
Filnavn L-2310-103
Ansv. prosj. ÅH
Tegnet AAS
Godkjent ÅH
Dato 14.02.24
Målestokk A1 1:200 A3 1:400
PROSJEKT
OPSAHLSÅSEN NORD
Tegningen gjelder
Situasjonsplan
Tomt 17
Gnr./bnr. 157/491
PROSJEKTFASE
Detaljprosjekt
in situ


LUKE TIL KRYPKJELLER
soverom 13,8 (LA=1,29m2)
soverom 11,2 (LA=1,29m2)
soverom 9,6 (LA=0,97m2)
soverom 7,3 (LA=0,97m2)
bad 2,7
bad 6,4
hall 14,7
kjøkken/stue 49,4 (LA=7,87m2)
vask./bod 8,3
8,56 innv. 7,80
17,33 innv. 16,57
SNITT A-A
KRYPKJELLER
GJEN.SNITT PLANERT TERRENG
REV.
A – 20.02.24 – Kommunekrav – WA
ÄLVSBYHUS
HUVUDKONTOR:
STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00
ÄBYCAD
Kontroll: L.H
Dato: 18.12.23
Tegn: William.A
Dato: 18.12.23
Prosjekt: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0
BYA: 152 m2
Målestokk: 1:100
Byggherre: Älvsbyhus Norge AS
BTA: 148 m2
Saksnr:
Byggeplass: Opsahlåsen Tomt nr 17
BRA: 129 m2
Tegningsnr: 48627
Tegning: PLANER-SNITT
Kommune: Indre Østfold



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 bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger 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 tilreguleringsplanen 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:

a) 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.
b) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
c) Interne adkomstveger på tomta med stigningsgrad, parkeringsareal, snuplasser, terrengarbeid, eventuelle murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
d) Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.
e) Opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, herunder utstyr og beplantning.
f) Overflatevannshåndtering på tomta.

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 tilfredsstille 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 planomradet 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 ubebygd 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). Vegen skal også benyttes som atkomst til gårdsbebyggelse på nordsiden av feltet. Vegen 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 vegen,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 krysningspunkt for gangveg langs Opshalpsveien fram til offentlig kjøreveg o_SKV6. Vegen 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. Vegen skal ha bredde på minimum 2 meter og opparbeides med fast dekke.

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

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

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

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

Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Naturområde GN (PBL §12-7, nr. 4)

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

4. KRAV TIL REKKEFØLGE

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

4.1 f_BLK1-3 kan opparbeides etappevis:

- Nordre del av f_BLK1 (#1) skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV2.
- Søndre del av f_BLK1(#2) og f_BLK2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV3.
- F_BLK3 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen langs f_SKV4-5.

Dersom bygningene ferdigstilles utenom vekstsesong skal f_BLK1-3 ferdigstilles etterfølgende vekstsesong.

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Innenfor frisiktsonen 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 BESTEMMELSESOMRÅDER

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.

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse Opsahlåsen

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

1. Utomhusarbeide

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

2. Garasje

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

3. Boligen

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

4. Vann og sanitærinstallasjon

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

6. Krypkjeller

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

7. Elektrisk installasjon

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

Dato: 30.01.2025

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

11. Overflater:

Generelt:

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

12. Drift og vedlikehold

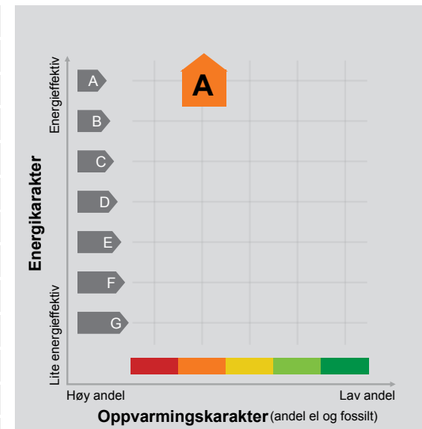
Standard drift og vedlikeholdsinnstruks oversendes før overtagelse.

Dato: 30.01.2025

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Opsahlåsveien 18
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	491
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301329852
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39635
Dato	16.10.2024
Innmeldt av	Vector takst og byggteknikk AS v/ TOR KRISTIANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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 18	301329852	H0101	0	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

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

Areal yttervegger	95 m²
Areal tak	129 m²
Areal gulv	129 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	129 m²
Totalt BRA	129 m²
Oppvarmet luftvolum	311 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,06 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	122 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	44 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,28
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,66
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	16.10.2024
Henvisning 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
Navn person	Tor Kristiansen

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
TotaltNettoEnergibehov	106,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 003 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 459 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 003 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	12 003 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 003 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,7 %

Utskriftsdato: 30.01.2025

Indre Østfold kommune
Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	157	**Bruksnr.**	491	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Opsahlåsveien 18, 1850 MYSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 256,25 kr	1/1	0 %	2 256,25 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 642,50 kr	1/1	0 %	2 642,50 kr	0,00 kr
				Sum	**4 898,75 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

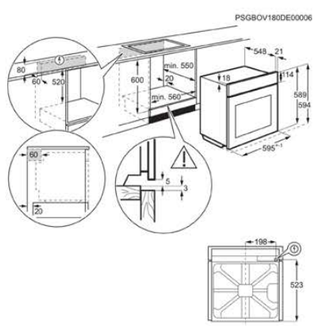
Tilvalg - Rustfritt

Ovn EOK8C2X0

- **SteamBake, ditt hjemmebakeri**
  Ved å legge til damp kan du lage smakfulle muffins og perfekte paier hjemme, med 600 SteamBake Oven. Du kan nyte stekt kylling, lasagne og fisk med konsekvent gode resultater. For sprø skorper og luftig innside med et enkelt knappetrykk.
- **SteamBake for nydelig baking**
  SteamBake gir deg muligheten å lage bakervarer som du finner på et bakeri i ditt eget hjem med et knappetrykk. Fuktighet gjør at deigen kan stige helt opp, og skaper en deilig myk innside, mens tørr varme skaper rik, glatt skorpe. Nyt deilige bakervarer, stekt kylling eller nydelig fisk.
- **Smart Kitchen – praktisk personlig matlagingshjelp**
  Med appen My Elextrolux Kitchen kan du fjernstyre ovnen din, utforske partnerne våre og få personlig tilpasset assistanse. Det er den enkle måten å forsterke Smart Kitchen-opplevelsen på.
- **Presisjonstilberedning med steketermometer**
  Takket være steketermometeret oppnår du perfekte resultater hver gang. Den lar deg overvåke matlagingsprosessen ved å måle matens kjernetemperatur. Ovnen gir beskjed når maten har oppnådd ønsket kjernetemperatur og å stopper deretter tilberedningen.
- **Katalytisk rengjøring, for en ovn som renser seg selv**
  Katalytisk rengjøringsteknologi betyr at du kan si farvel til oppbygging av fett og rester. Denne selvrensende teknologien starter automatisk når ovnstemperaturen når 250°C. Nå er det enkelt å rengjøre ovnen.
- **Nyt EXPlore LED-skjermen med responsive touch knapper**
  Utforsk en ny måte å oppleve ovnen din på med responsive touch knapper på EXPlore LED-displayet. Det fargerike displayet gir deg rask tilgang og dynamisk kontroll over matlagingstid, temperatur og andre funksjoner.

- Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- Steketermometer med Auto Av-funksjon
- Utrekkbare brytere
- Soft closing: dempet dørlukking
- Viften stopper når døren åpnes
- Ovnslys som automatisk slås på når man åpner døren
- 1 sett glideskinner medfølger
- Elektronisk temperaturregulering
- Automatisk sikkerhetsfunksjon slår ovnen av
- Restvarmeindikator
- Easy Entry ovnsstiger
- Kjølevifte
- Funksjonssperre
- Dørlås

Farge Rustfritt stål	**Innbyggingsmål, HxBxD (mm)** 590x560x550
Displayfarge Hvit	**Ovnsvolum, brutto/netto (liter)** 72 / 72
Ovnsrengjøring Katalyse	**Temperaturintervall** 30°C - 300°C
Energiklasse A+	**Total tilkoblingseffekt (W)** 3500
Mikrobølgeeffekt (W) 0	**Sikring (A)** 16



Electrolux

Tilvalg rustfri innbygningsenheter

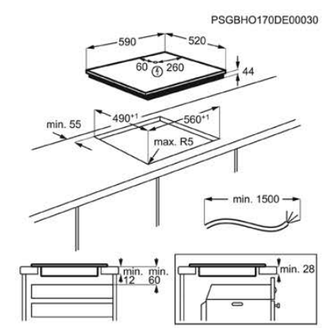
Tilvalg - Rustfritt

Platetopper HOI630NF

- **Den raskeste måten å tilsette smak**
  Varm opp platetoppen raskere og med induksjonstoppen 300 Induction Hob. Uten gass til å antenne eller coiler til forvarming, oppnår kokesonene høye temperaturer raskt, slik at vann koker raskere enn noen gang. Og den reagerer umiddelbart når du senker varmen, og gir deg total kontroll.
- **Enkel, rask og sikkert - Induksjon**
  Induksjonsteknologien betyr at varmen leveres raskt og presist til det riktige stedet som betyr at de omkringliggende områdene forblir kjølige og trygge. Den reagerer også umiddelbart på temperaturendringer. Den glatte overflaten gjør at den er lett å holde ren.
- **Hob2Hood® for ren bekvemmelighet**
  Hob2Hood®-funksjonen kobler platetoppen trådløst til ventilatoren. Start matlagingen og ventilatoren justerer automatisk nivåene. Ventilatoren gir den beste ytelsen basert på innstillingene som er valgt på platetoppen, samt varmen som oppstår. Dette gjør at du kan konsentrere deg om matlagingen.
- **Touchpanel**
  Med induksjonstoppens touchpanel trenger du ikke gjette lengre. Få tilgang til innstillingene gjennom den berøringsfølsomme glassflaten, og du kan enkelt øke eller senke temperaturen. Og uten knapper og brytere å ta hensyn til er rengjøring en enkel oppgave.
- **Intensiv varme, på et øyeblikk, med PowerBoost**
  Aktiver PowerBoost-funksjonen for øyeblikkelig oppvarming under tilberedningen. Den er ideell for å få retter klarere raskere. Du kan koke vann raskere enn noen gang før, og få panner øyeblikkelig klare til steking.
- **Ta tiden enkelt under alle trinn av oppskriften din**
  Den justerbare timeren hjelper deg med å følge tilberedningsprosessen på en enkel måte. Den kan innstilles opp til en time og gir deg en nøyaktig påminnelse av tilberedningstiden din. Den slår den valgte kokesonen av når tiden er gått og kan brukes som et tidsur når du ikke bruker platetoppen.

- Touch-betjening
- Induksjonssoner med booster
- Timer
- 3-trinns restvarmeindikator
- Trygg koketopp:
- Barnesikring
- Tastelås
- Snap In-system for svært enkel installasjon
- Lydsignal

Type koketopp Induksjon	**Bredde** 60 cm
Rammetype Skråslipt fremkant	**Innbyggingsmål, HxBxD (mm)** 44x560x490
Installasjon Snap In-system	**Betjening** Ingen
Total tilkoblingseffekt (W)	**Sikring (A)**
Volt (V) 220-240 / 400V2N	**Strømkabel, lengde (m)** 1.5



Tilvalg - Rustfritt

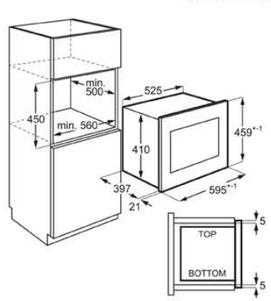
Mikrobølgeovn KMFE264TEX

- **TouchOpen for rask og enkel tilkomst**
  Mikrobølgeovnen 800 TouchOpen med myk touch-mekanisme er den enkleste måten komme til maten. Med én handling åpner du døren raskt og mykt, for sømløs brukervennlighet.
- **TouchOpen for enkel tilgang**
  Mikrobølgeovn med TouchOpen-design gir deg enkel tilgang til maten. Døren åpnes sømløst ved å trykke på en knapp, takket være den spesiallagde mekanismen. I en jevn bevegelse kan du nyte rask tilgang til retten.
- **Mikrobølgeovnen – en snarvei på kjøkkenet**
  Mikrobølgefunksjonen er snarveien til raske og deilige måltider. Med ett knappetrykk kan du smelte sjokolade, tine opp favoritt-gryteretten eller varme opp rester, raskt. En hurtig og enkel måte å varme opp smakfulle måltider.
- **Lagre mikrobølgeinnstillinger for dine favorittretter**
  Lagre de foretrukne mikrobølgeinnstillingene dine for rask og enkel tilgang med Favorittfunksjonen. Når du har opprettet et program, kan du trykke på det stjerneformede ikonet på skjermen for å aktivere det. Det betyr at du ikke trenger å huske noen spesifikke innstillinger. Alt er tatt vare på med en berøring.
- **Mikrobølgeplaten ReTurntable som husker hvor den startet**
  Vi har designet denne mikrobølgeovnen slik at rettene dine alltid er i den ideelle stillingen. Dette er fordi døren låses opp når ReTurntable-platen går tilbake til start. Ingen kopphåndtak vendt feil vei, ingen varme tallerkener i vanskelige stillinger. Bare problemfri tilkomst, hver gang.
- **Tin maten raskt med tinefunksjonen vår**
  Frossen mat kan klargjøres raskt, takket være mikrobølgeovnens opptiningsfunksjon. Etter at du har valgt matsort og vekt, beregner mikrobølgeovnen automatisk tiden. Ovnen begynner deretter å tine opp retten mens både smak og tekstur opprettholdes.

- Matlagingsfunksjoner: Mikrobølger
- Hurtigstart-funksjon: maks effekt i intervaller på 30 sek.
- Autoprogrammer basert på vekt
- Tineprogram basert på vekt
- Digital klokke og timer
- Barnelås
- Touch-betjening
- Innvendig belysning
- Sluttsignal

Farge Svart / Rustfritt stål med anti-fingerprint	**Innbyggingsmål, HxBxD (mm)** 450x562x500
Displayfarge Hvit	**Programindikasjon** Symboler
Produktmål, HxBxD (mm) 459x594x404	**Betjening** Touch
Ovnsvolum, brutto/netto (liter)	**Mikrobølgeeffekt (W)** 900
Grilleffekt (W) 0	**Ovnsvolum, netto (liter)**

PSGBMC220DE00002



Electrolux

Tilvalg rustfri innbygningsenheter

Tilvalg - Rustfritt

Frittstående kjøleskap KRS2DE39X

- **Stabil temperatur, alltid kjølig**
  DynamicAir-teknologien skaper en luftstrøm som sirkulerer kjølig luft rundt i kjøleskapet, slik at det alltid er stabil temperatur i alle hjørner. Bevarer ingredienser så de ikke mister formen eller tørker ut.
- **Jevn avkjøling med DynamicAir**
  DynamicAir sørger for at luften i kjøleskapet holder en stabil temperatur. Det fungerer ved å sirkulere kjølig luft i hele skapet, noe som betyr at selv når døren er åpen er maten beskyttet mot oppvarming.
- **Full oversikt med elektronisk touchkontroll**
  Med elektronisk touchkontroll får du enkel tilgang til kjøleskapets innstillinger og funksjoner, og kan styre temperaturen etter behov.
- **Premium LED-belysning i kjøleskapet**
  Nyt perfekt synlighet med kjøleskapets integrerte LED-belysning. De diskrete, energieffektive lyspærene gir et sterkt lys i hele skapet. Forbruker ti ganger mindre energi enn standard belysning.
- **Ingen kompromisser på plass med MaxiBox**
  Vi har spesialdesignet MaxiBox-grønnsakskuffen for lagring slik at du får plass til selv de største ingrediensene i kjøleskapet. Det betyr at du kan organisere plassen enkelt og effektivt. Du kan lagre alt fra poser med poteter til vannmeloner uten problemer.
- **Pålitelige hyller med sikkerhetsglass**
  De sterke hyllene i kjøleskapet er laget av sikkerhetsglass, som er kjent for sin holdbarhet. Og hvis det er søl, kan det enkelt rengjøres med en fuktig klut.

- Høyde / bredde / dybde
- Elektronisk temperaturstyring og LCD-display
- Spesialhylle for flasker
- Kjøleskapskuff(er): 2 full bredde
- ActionCool hurtigkjøling
- Ferie-funksjon reduserer energiforbruk når du ikke hjemme
- Lys- og lydsignal for varsling av åpen dør
- Eggholder: 1 for 6 egg

Serie 600	**Energieffektivitetsklasse** E
Totalt kjølevolum, liter 390	**Antall temperatursoner**
Antall flasker	**Volum, liter (nullsone)**
Dørfarge Rustfritt stål med anti-fingerprint	**Sidefarge** Grå
Installering Frittstående	**Dørhengsling** Høyre (kan hengsles om)

Tilvalg - Rustfritt

Frittstående fryseskap KUT5NE26X

- **NoFrost. Alltid**
  NoFrost-teknologien forhindrer is i å bygge seg opp i fryseren, så du trenger aldri å avrime den igjen. Gjør det mer hygienisk og lettere å rengjøre, samtidig som du får ekstra plass til å lagre ingrediensene du liker.
- **No Frost, for alltid**
  No Frost-teknologien hindrer isdannelse i fryseren din, så du aldri trenger å avrime den igjen. Den blir dermed mer hygienisk og enklere å rengjøre, og du får mer plass til oppbevaring av ingrediensene du er glad i.
- **Uanstrengt kontroll med elektronisk touch**
  Elektronisk touchkontroll gir enkel tilgang til fryserens innstillinger og funksjoner, slik at du kan styre temperaturen avhengig av dine behov. Ultimat kontroll.
- **Uanstrengt kontroll med elektronisk touch**
  Elektronisk touchkontroll gir enkel tilgang til fryserens innstillinger og funksjoner, slik at du kan styre temperaturen avhengig av dine behov. Ultimat kontroll.
- **Bevar den perfekte teksturen FastFreeze**
  FastFreeze-systemet fryser ferske matvarer raskere så vitaminer, tekstur, smak og alle sunne kvaliteter bevares bedre.
- **Pålitelige hyller med sikkerhetsglass**
  De sterke hyllene i fryseren er laget av sikkerhetsglass, som er kjent for sin holdbarhet. Og hvis det er søl, kan det enkelt rengjøres med en fuktig klut.

- Elektronisk styring og LCD-display
- ActionFreeze hurtiginnfrysing
- FastFreeze hurtiginnfrysing som automatisk går tilbake til normal temperatur
- Lys- og lydsignal for varsling av åpen dør
- Lys- og lydsignal for varsling av høy temperatur
- Fryserbelysning: Tak, Innvendig LED
- Fryseskuffer: 1 full bredde + 3 Maxi-skuffer + 1 halv dybde, Gjennomsiktig plast
- Frysehyller med front: 2, Transparent plast
- Glasshyller i fryseren

Serie 700 PRO	**Energieffektivitetsklasse** E
Volum fryser, liter 253	**Installering** Frittstående
Farge Grå + Rustfri ståldør med anti-fingeravtrykk	**Dørhengsling** Venstre (kan hengsles om)
Produktmål, HxBxD (mm) 1860x595x635	**Innbyggingsmål, HxBxD (mm)**
Min. avstand til vegg (mm) 70	**PVC-fri** Nei

Tilvalg - Rustfritt

Frittstående kombiskap KNT6ME33X

- **Bevarer matens friskhet og fuktighet**
  600 TwinTech® NoFrost kombiskap holder maten 60% saftigere enn kjøleskap med én fordamper. Det doble kjølesystemet opprettholder den ideelle fuktigheten og forhindrer at maten tørker ut. Det sikrer også at du aldri trenger å avrime fryseren.*
- **TwinTech® NoFrost forhindrer at ingrediensene tørker ut**
  Du slipper å avrime fryseren, takket være TwinTech® NoFrost. Det doble kjølesystemet holder maten 60% mer hydrert enn kjøleskap med én fordamper.* Ved å ikke bruke tørr fryseluft opprettholder den ideell fuktighet og forhindrer at maten tørker ut.*
- **Smaken er alltid på topp med MultiFlow**
  Maten holdes på sitt beste med MultiFlow. Teknologien holder en stabil temperatur inne i kjøleskapet ditt, og forhindrer at ingrediensene dine tørker ut. Skaper også et miljø som holder maten deilig, helt til neste gang du skal i butikken.
- **Slank, elegant, Flat Door-design**
  Skapets førsteklasses utseende utfyller det moderne kjøkkenet perfekt. De rene linjene og det helt flate designet betyr at skapet går i ett med apparatene og kjøkkenbenkene. Og håndtakene er skjult nederst på døren, for å fullføre den elegante estetikken.
- **Uanstrengt styring med elektronisk touchkontroll**
  Den elektroniske touchkontrollen gir enkel tilgang til kjøleskapets innstillinger og funksjoner, så du kan styre temperaturen avhengig av dine behov. Ultimat kontroll ved fingertuppene.

- MultiFlow dynamisk luftsirkulasjon
- ActionCool hurtigkjøling
- Kjøleskapsbelysning: Toppanel LED
- Spesialhylle for flasker
- Fryseskuffer: 2 full bredde + 1 halv dybde, Gjennomsiktig plast
- 2 termostater for separat temperaturstyring av kjøle- og frysedel

Serie 600 PRO	**Energieffektivitetsklasse** E
Kapasitet (L) 230 / 101	**Installering** Frittstående
Farge Grå + Rustfri ståldør med anti-fingeravtrykk	**Dørhengsling** Høyre (kan hengsles om)
WiFi Nei	**Lydnivå, dB(A)** 38
Produktmål, HxBxD (mm) 1860x595x650	**Innbyggingsmål, HxBxD (mm)**

Electrolux

Tilvalg rustfri innbygningsenheter

Tilvalg - Rustfritt

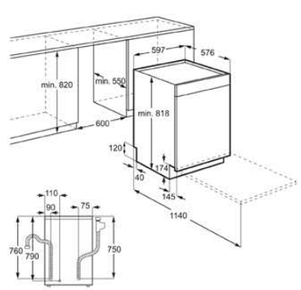
Frittstående oppvaskmaskiner ESA47300UX

- **Glem oppvaskhåndkleet, åpne døren for å tørke serviset ditt**
  300 AirDry oppvaskmaskin avslutter hver syklus med frisk luft, som tørker 3 ganger bedre enn lukkede dørsystemer. Døren åpnes automatisk under tørkefasen så luften påser at tallerkener og bestikk blir helt tørre.
- **Tre ganger bedre tørking med AirDry**
  Den nye AirDry-teknologien bruker naturlig luftstrøm for å fullføre tørking, for opptil tre ganger bedre ytelse sammenlignet med systemer med lukkede dører. Døren åpnes 10 cm mot slutten av syklusen, slik at luften sirkulerer for ypperlige tørkeresultater.
- **Myke støtter for de skjøre glassene dine**
  For å minimere risikoen for skader eller knusing under oppvaskprosessen, holder SoftSpike-gummistøtter de skjøre glassene dine trygt stående.
- **QuickLift-kurven justerer høyden slik at du oppvasken din blir lett tilgjengelig**
  Enten du fyller eller tømmer oppvasken, kan du gjøre det komfortabelt med QuickLift-kurven. Selv når kurven er fylt med større gjenstander, lar QuickLift-systemet deg justere høyden slik at du lett kommer til serviset ditt.
- **Rask og effektiv**
  Den nye tidspareren din. Når du har lite i maskinen, tilbyr hurtigvaskprogrammet på 30-minutter den perfekte løsningen. Alt dette uten at det går utover resultatet. For perfekte vaskeresultater – raskt.
- **Få best ytelse med maskinpleie**
  Hold oppvaskmaskinen på sitt beste med maskinpleiesyklusen. Det spesialdesignede programmet og vaskemidlet jobber sammen for å holde kalk og fettdannelse i sjakk, slik at du kan nyte bedre oppvaskresultater lenger.

- 8 programmer, 4 temperaturer
- Betjeningspanel med symboler
- Auto Off-funksjon
- Tørkesystem: AirDry Technology
- Utsatt Start: 1 til 24 timer
- Bestikkurv
- Programmer: 160 Minutes, 60 Minutes, 90 Minutes, Auto, Eco, Machine Care, Quick 30 Minutes, Rinse & Hold
- Vannsensoren
- Water Stop-system
- Overflomssikring
- Indikator for påfyll av salt og skyllemiddel
- Takmontert spylearm for ekstra grundig rengjøring
- Høyderegulerbar overkurv, også når den er full
- Øvre kurv med: 2 SoftSpikes glasstøtter, Nedfellbare kopphyller, Plasthåndtak
- Nedre kurv med: 4 foldable tines, Plastic handle

Serie 300	**Installering** Under benk
Lydnivå dB(A) 44	**Kapasitet kuverter** 13
Innbyggingsmål, HxBxD (mm) 820-880x600x570	**For bestikk** Bestikkurv
QuickSelect -	**SprayZone** Nei
Dørmonteringssett Nei	**Antall programmer** 8

PSGBDW230DE00001



Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Opsahlåsveien 18
1850 MYSEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Mysen og Rakkestad
Saksbehandler: Tone Johnsrud

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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