

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 17 640,-
Total ink omk.: Kr 5 307 640,-
Selger: Älvsbyhus Norge As

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024

Tomtstr.: 1026.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 758, bnr. 381
Oppdragsnr.: 1108240255

Båstad - Romslig og flott nyoppført bolig med bl.a. 2 bad, 2, stuer, 3 soverom. Dobbel garasje.

Vi har gleden av å presentere denne praktiske og flotte boligen med alt på et plan i Båstad. Lav dokument avgift.

Innhold:

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

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

- Hovedsoverom med walk-in-closet
- Stort kjøkken med ekstra kjøkkenøy
- Eget romslig vaskerom
- 2 bad

Eiendommen ligger i rolige, landlige omgivelser i et meget barnevennlig og nyetablert boligområde i Båstad. Området har barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon via buss, samt matbutikk, frisør, bensinstasjon. Friområde mot sydvest.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	44
Nabolagsprofil	55
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



www.ek
ensen
anbrænder
Læs mere

Velkommen til Blåveistien 44.



Nyoppført enebolig med alt på en flate
- tre soverom - to bad og dobbel
garasje







Planløsningen byr på flere møbleringsmuligheter.



Spisestue



Vindusflatene i stuene gir godt med naturlig lys.



Boligen har lyse og pene overflater og en god planløsning.



Stue

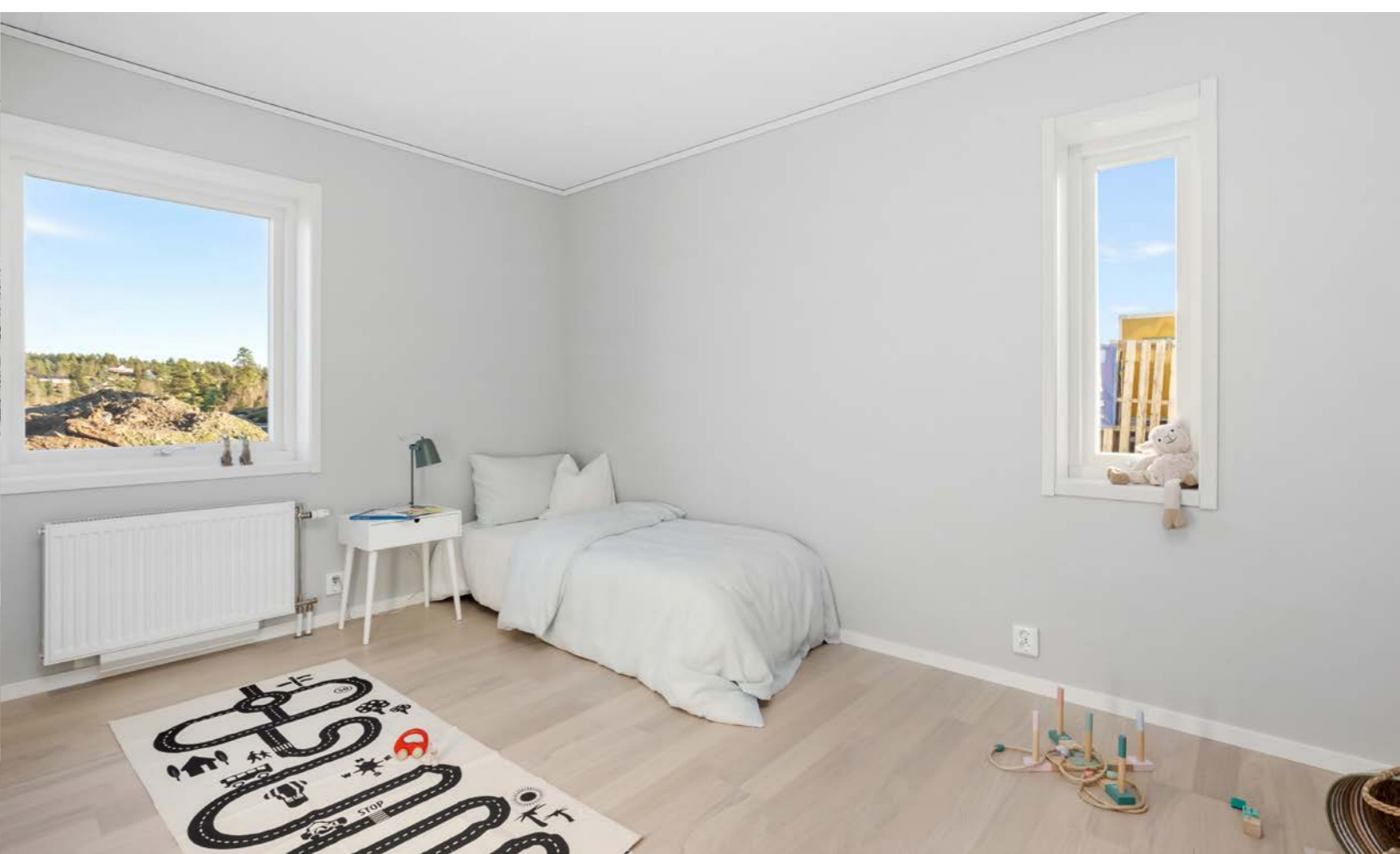




Kjøkken

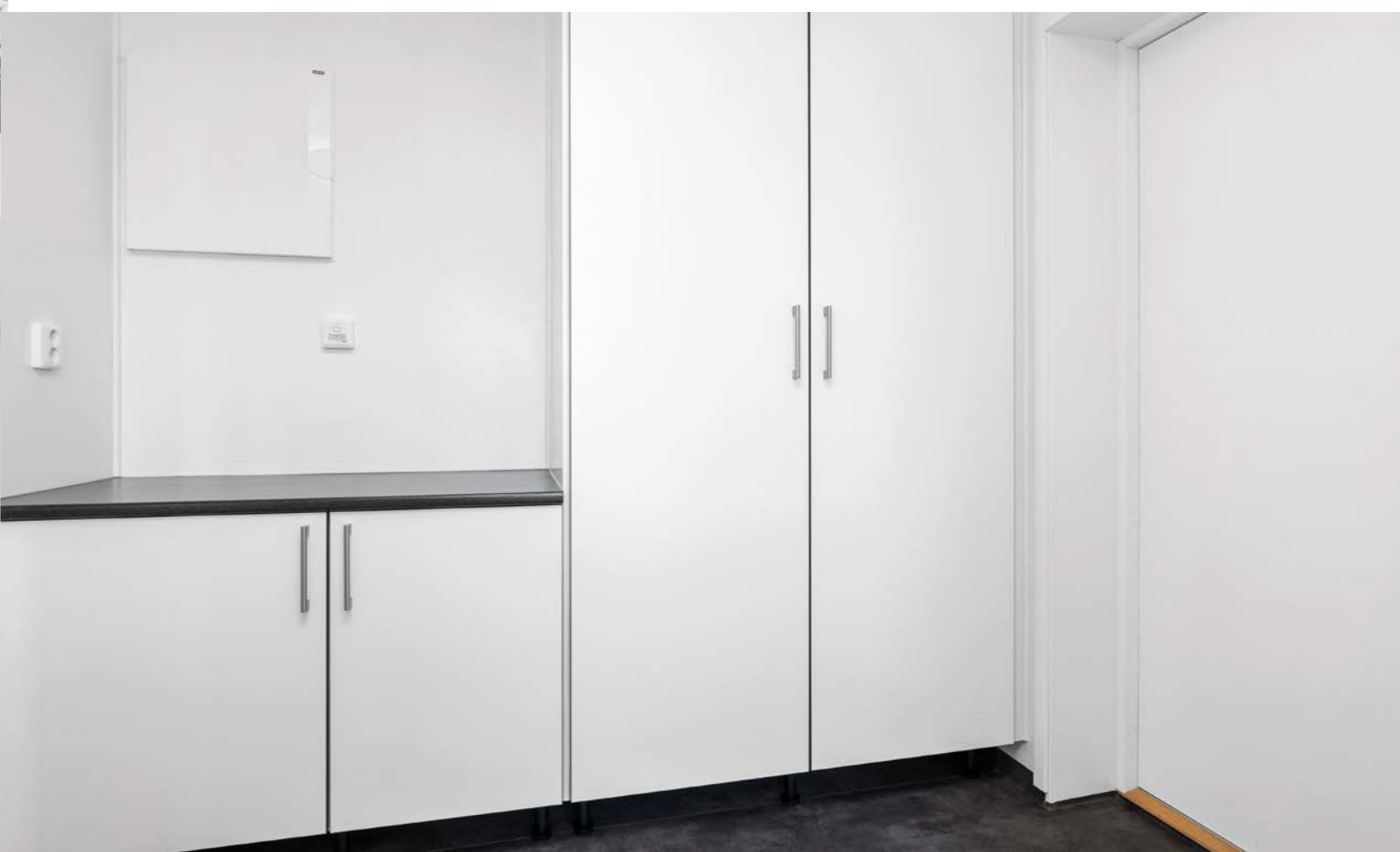


Takhøye overskap gir god arealutnyttelse, det er også montert dimmbare spotlights i tak over benk på kjøkkenet.





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



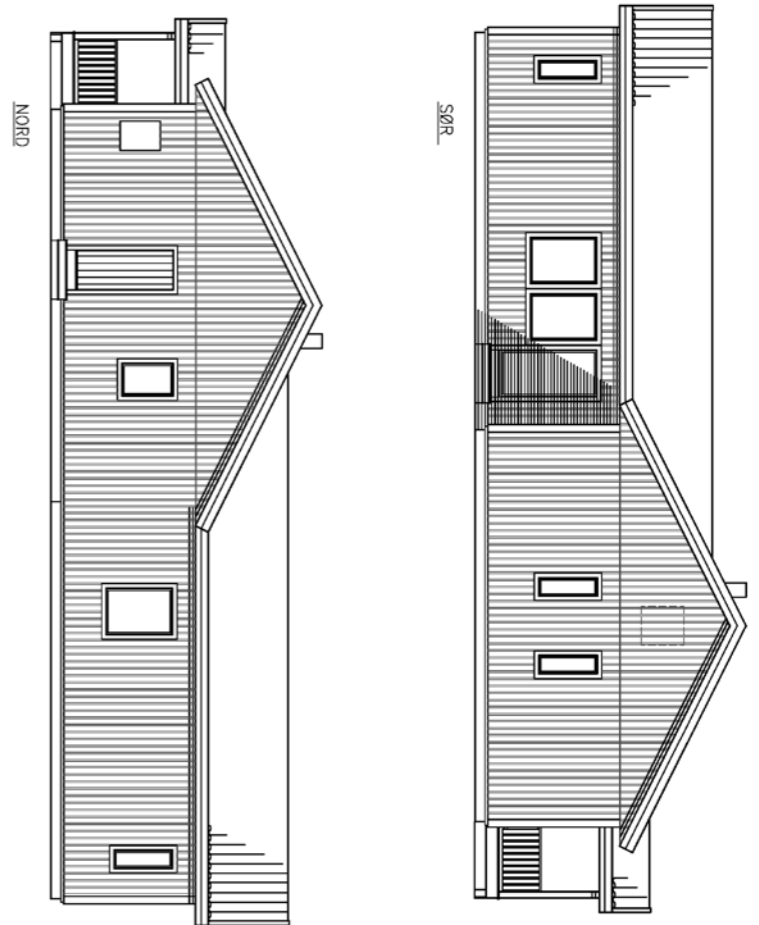
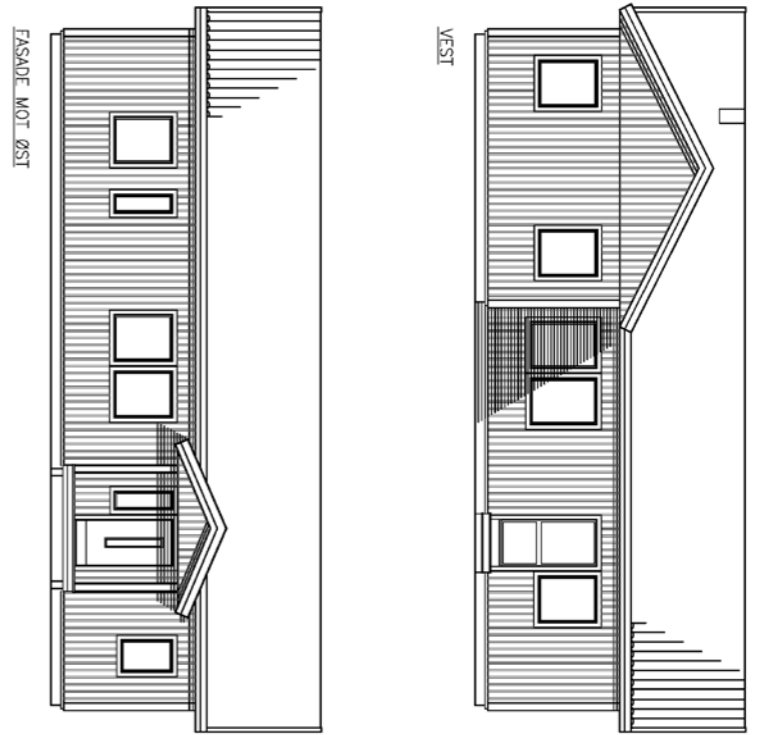


Illustrasjonsfoto



Flott beliggenhet, vakker utsikt.

1. Etasje

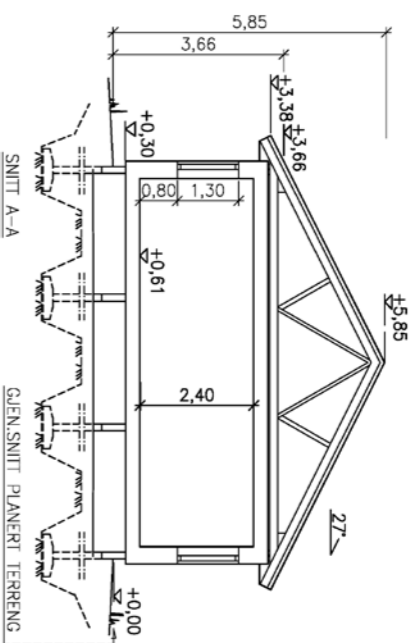
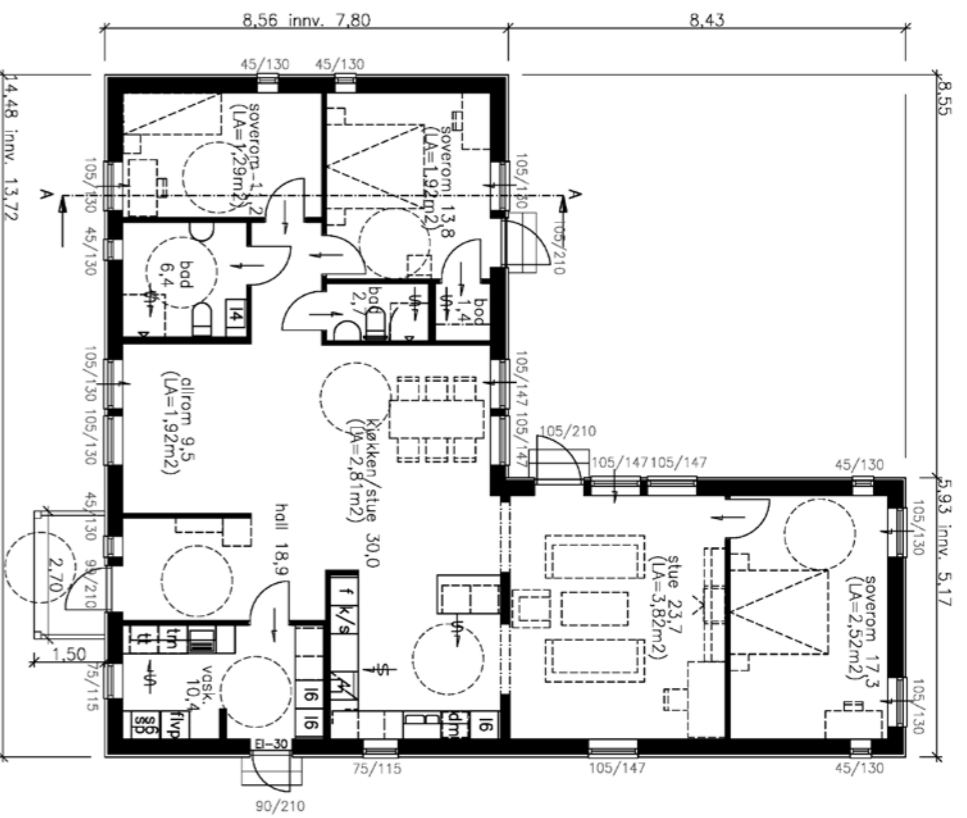


REV.		Kontroll: L.H	
		Dato: 18.09.23	
		Tegn: William A	
		Dato: 18.09.23	
		Målestokk: 1:100	
		Søknr:	
		Tegningsnr: 48513	
Prosjekt: ENEROLIG NL150R27 Tove version 2302		BYA: 178 m ²	
Byggherre: Alysbyhus Norge AS		BTA: 174 m ²	
Byggeplass: Blåveistien 44		BRÅ: 150 m ²	
Tegning: FASADER		Kommune: Indre Østfold	

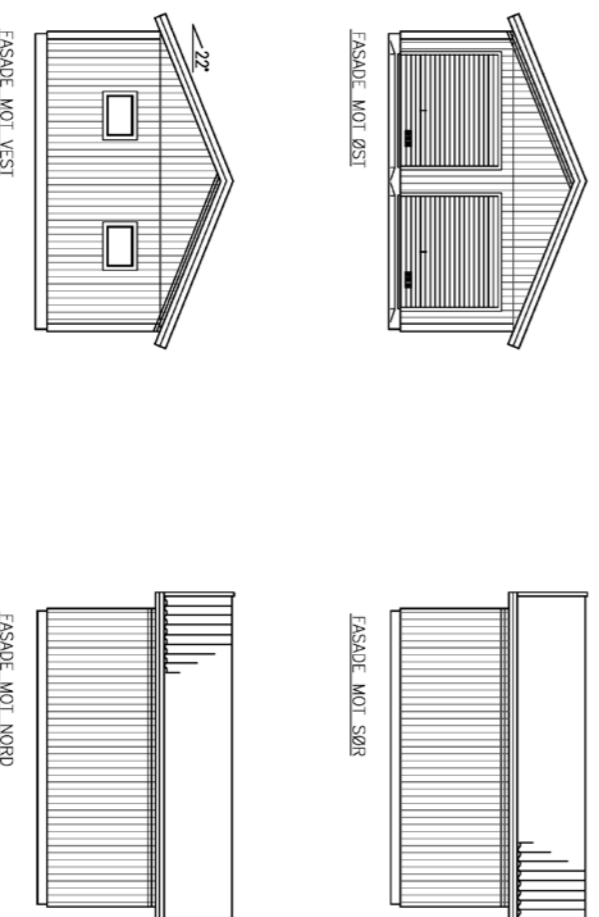
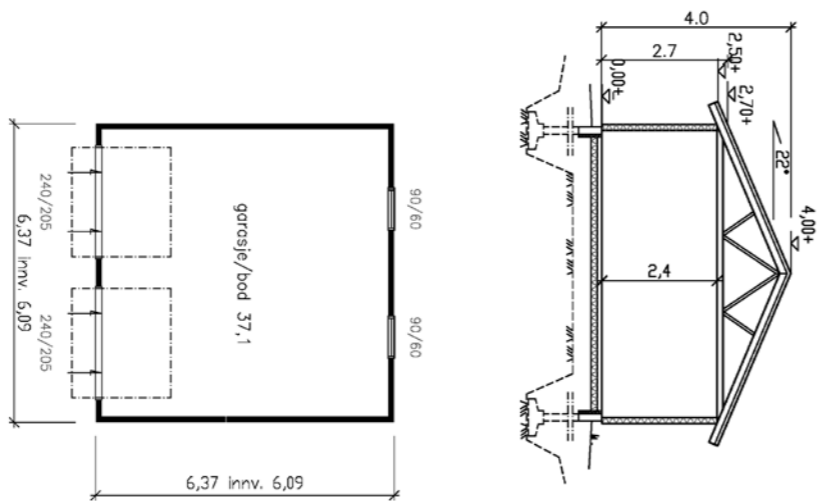


HUMUKONTOR:
STÅLVERKSÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL 0929-162 00

ÄBYCAD



REV.		
ÄLVSBYHUS		
Prosjekt: ENEBOLIG NL150R27 Tove version 2302	BYA: 178 m ²	Kontroll: L.H
Byggherre: Älvshus Norge AS	BYA: 174 m ²	Dato: 18.09.23
Byggeplass: Blåvestien 44	BRÅ: 150 m ²	Tegn: William A
Tegning: PLANER-SNITT	Kommune: Indre Østfold	Dato: 18.09.23
		Målestokk: 1:100
		Søknr:
		Tegningsnr: 48513



REV.		
ÄLVSBYHUS		
Prosjekt: GARASJE F20	BYA: 40,6 m ²	Kontroll: L.H
Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS	BYA:	Dato: 18.09.23
Byggeplass: Blåvestien 44	BRÅ:	Tegn: William A
Tegning: PLAN ,SNITT OG FASADER	Kommune: Indre Østfold	Dato: 18.09.23
		Målestokk: 1:100
		Søknr:
		Tegningsnr: 48513



**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

1026.7 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige, landlige omgivelser i et meget barnevennlig og nyetablert boligområde i Båstad. Området har barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon via buss, samt matbutikk, frisør, bensinstasjon. I Båstad finnes det også idrettsanlegg som omfatter kunstisbane, fotballbane, tennisbane og skytterbane, ca. 1,2 km fra boligen. Det er ca. 8 km til Skjønhaug.

Eiendommen har umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året, og området har lysløype på 3 km og skitraseer som prepareres så fort muligheten byr seg vinterstid. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Båstad handel som ligger drøye 500

meter fra boligen. Med bil fra Båstad tar det ca. 8 min til Skjønhaug, 18 min til Mysen, 22 min til Askim og 37 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det kort vei til Båstad barneskole og Båstad barnehage, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Trøgstad ungdomsskole. Det finnes videregående skole i Mysen og Askim.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Byggemåte

Fundamentering/grunnmur:

Reisverk/kledning:

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

Garasje:

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

Informasjonen er levert av Älvsbyhus.

Innhold

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

Dobbel garasje.

Standard

Utomhusarbeide:

1.)

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

Garasje:

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

3. Boligen:

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

og tilvalg for denne boligen (se post 13).

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:

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg:

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

6. Kryp kjeller:

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

7. Elektrisk installasjon:

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

8. Glassarbeider:

Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider:

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

10. Annet:

Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstillende norske myndighetskrav, lover og forskrifter. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskapp, ventilator, oppvaskmaskin, varmpumpe eller annet

utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet. Tilfredsstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

11. Overflater:

Generelt:
Tynnparkett : 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.
Taklister : (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.
Dører, karmen og lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.
Kjøkken :Hvitmalte
Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.
Veggflate og oppvaskbenk: Flisemønstret plate
Skapsokler : Hvitmalte.
Radiatorene: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.
Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører: Hvitmalte.
Ytterdør: (fabrikkbehandlet) Hvitmalte.
Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utførelser:
Nøytral grunningsfarge.
Benkeplate kjøkken: Laminat.

12. Drift og vedlikehold:

Standard drift og vedlikeholdsinstruks oversendes før overtagelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

På egen gardsplass, samt i garasje.

Energi

Oppvarming

annbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad. Avtrekksvarmpumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme. Avtrekksvarmpumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og

vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak i stue og soverom er plassert bak radiatorer slik at inntaksluften forvarmes. Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget 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 innstillinger 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.

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

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 758, bruksnummer 381 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:

3118/758/381:

10.11.1937 - Dokumentnr: 1714 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:41

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1971 - Dokumentnr: 488 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: BÅSTAD VANNVERK AL

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1972 - Dokumentnr: 696 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1974 - Dokumentnr: 5983 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1972 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:165

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1973 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:166

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1978 - Dokumentnr: 1974 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:167

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1978 - Dokumentnr: 2873 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1983 - Dokumentnr: 4527 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1983 - Dokumentnr: 8750 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: TRØGSTAD ELVERK

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1994 - Dokumentnr: 492 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:46

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:51

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2011 - Dokumentnr: 557727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trøgstad Elverk AS

Org.nr: 978 645 178

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117465 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:370

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117465 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:370

Rett til fremtidig vedlikehold av VA-ledningsnett

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2021 - Dokumentnr: 297529 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:371

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2021 - Dokumentnr: 297529 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:371

Rett til fremtidig vedlikehold av VA-ledningsnett

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2021 - Dokumentnr: 1213641 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett tuk bygging,drift,vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om tranport og ferdtsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 708105 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2023 - Dokumentnr: 723026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:758 Bnr:372
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 248971 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:381

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat.

Vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Avløp:Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan : Navn - Detaljregulering for Kirkebyåsen vest 3, gbnr. 758/6. Formål: Boligbebyggelsefrittliggende småhusbebyggelse. Vedtaksdato: 10.02.2021.

Kommuneplan: Navn -Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel 3014202101. Formål: Boligbebyggelse 2024 - 2035. Periode: 2024-2035. Mulig inngrep på Kommuneplan:
Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder, ved motstrid, foran kommuneplanens arealdel.
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 400 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

17 640 (Omkostninger totalt)

32 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 322 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 325 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 17 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Nabolagsprofil

Blåveisstien 44 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Båstad handel Linje 401, 466, 468, 469, 477, 490	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Slitu stasjon Linje R22	21 min 🚶 18.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚶

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 125 elever, 10 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 191 elever, 9 klasser	11 min 🚶 8.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 🚶 18.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	26 min 🚶 27.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

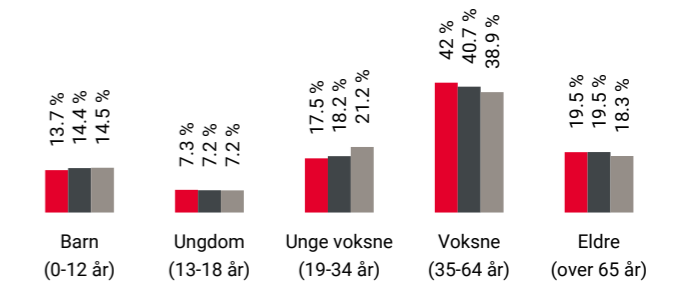
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstad	1 052	500
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 🚶 2.2 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	11 min 🚶 8.8 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 🚶 9 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km
--	-------------------

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157



Salgsoppgavedato

04.11.2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

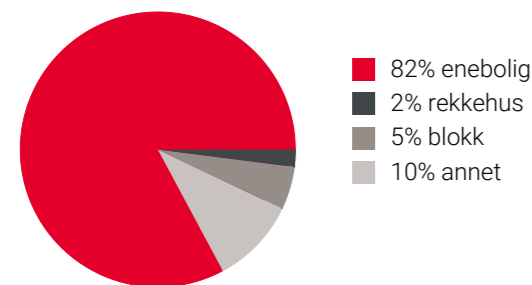
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

 Gateparkering
Lett 79/100





Sport

-  Båstad idrettsplass 20 min 
Fotball 1.5 km
-  Båstad skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km
-  Sporty Fitness 9 min 
-  Mudo Mysen 21 min 

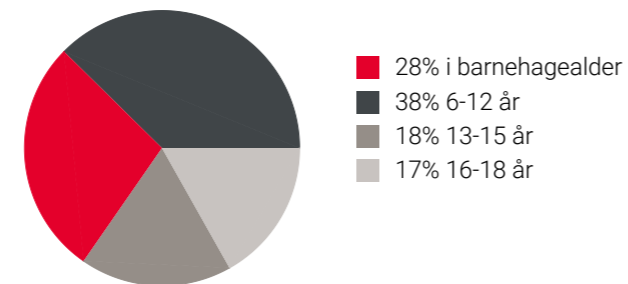
Boligmasse



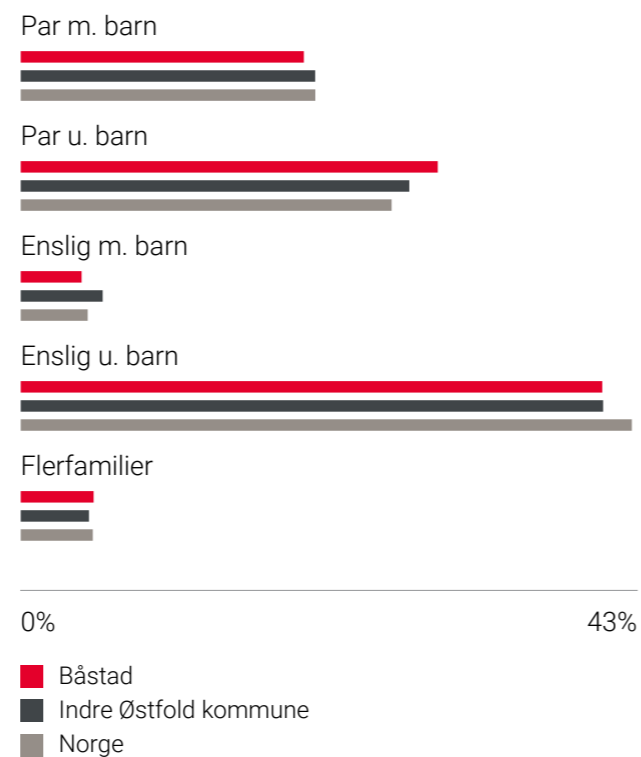
Varer/Tjenester

-  Morenen Kjøpesenter 19 min 
-  Apotek 1 Trøgstad 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

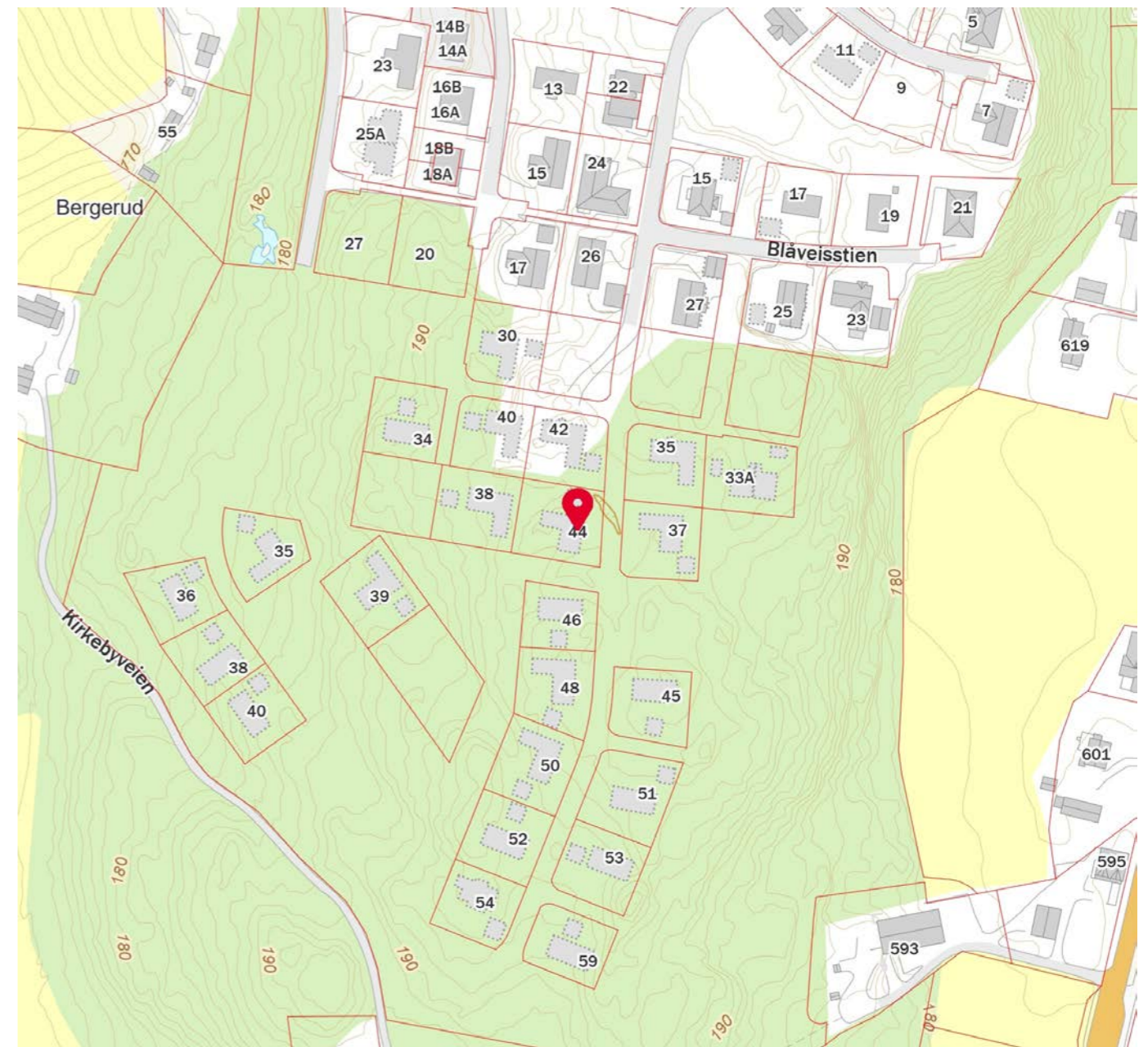
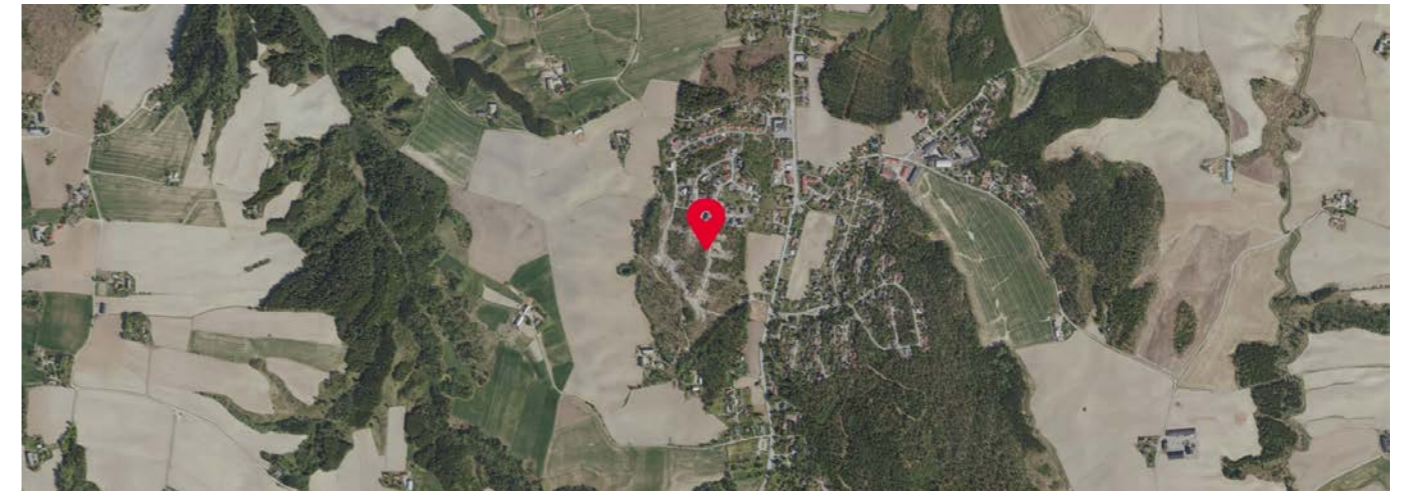


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





46937 Order:48513
Husversion Tove 2305
Husvariant NL 150 R 27
Bjårnum Prislister: 2305 Norge

2024-05-21 Sid.1

Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-04 06:07:00

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0062	1,00 pkt	Spotlight i bad 6,4 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0067	1,00 pkt	Spotlight i bad 2,7 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0079	1,00 stk	El-installasjon for 400V
10-0092	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 6,4
10-0097	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 2,7
10-0100	2,00 stk	Utelampe Ekstra utelampe i henhold til tegning.
10-0111	1,00 stk	Ekstra uttak for varmekabel Ekstra uttak med egen 10A sikring for varmekabel på innkommende vannledning. Plasseres på innsiden av yttervegg ved siden av vannmålerplassering, 1200mm over golv. Varmekabel og VVS-materiale inngår ikke.
10-0141	1,00 stk	Uttak på fasade Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.
10-0144	1,00 stk	Ekstra 2-veis el-uttak for motorvarmer med egen 15A sikring utendørs på soveromsgavel
20-0160	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 6,4
20-0204	1,00 stk	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4



46937 Order:48513
Husversion Tove 2305
Husvariant NL 150 R 27
Bjårnum Prislister: 2305 Norge

2024-05-21 Sid.2

Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-04 06:07:00

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

20-0377	1,00 rom	Inredning 600 på bad 2,7 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0391	1,00 rom	Inredning 900 på bad 6,4 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0563	1,00 pkt	Innkledningspakke ved varmpumpen Innkledning over varmpumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmpumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	Svart takplate
40-0340	1,00 stk	F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue
50-0190	7,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) Alle innerdører må velges.
50-0299	1,00 stk	Ekstra soverom Ekstra soverom i henhold til tegning.
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken
50-0411	1,00 pkt	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil
50-0575	1,00 pkt	Overskap i vaskerom i henhold til tegning
50-0733	1,00 stk	Soverom utgår og skjermvegg monteres i vinkeldelen i henhold til tegning
50-0814	1,00 pkt	Isolering av innvendige vegger (150/172)
50-0900	5,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105
50-0901	2,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105

Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-04 06:07:00

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

60-0190	27,00 stk	<p>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. <i>OBS! Gäller huset.</i></p>
70-0080	1,00 tim	<p>Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 240119 Lagt till extra sovrum vid hall, samt ändrat till skiljevagg i vinkeldel. Låga fönster i vrum.</p>
70-0080	1,00 tim	<p>Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 240216 Kommunkrav.</p>
80-0052	1,00 pkt	<p>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.</p>

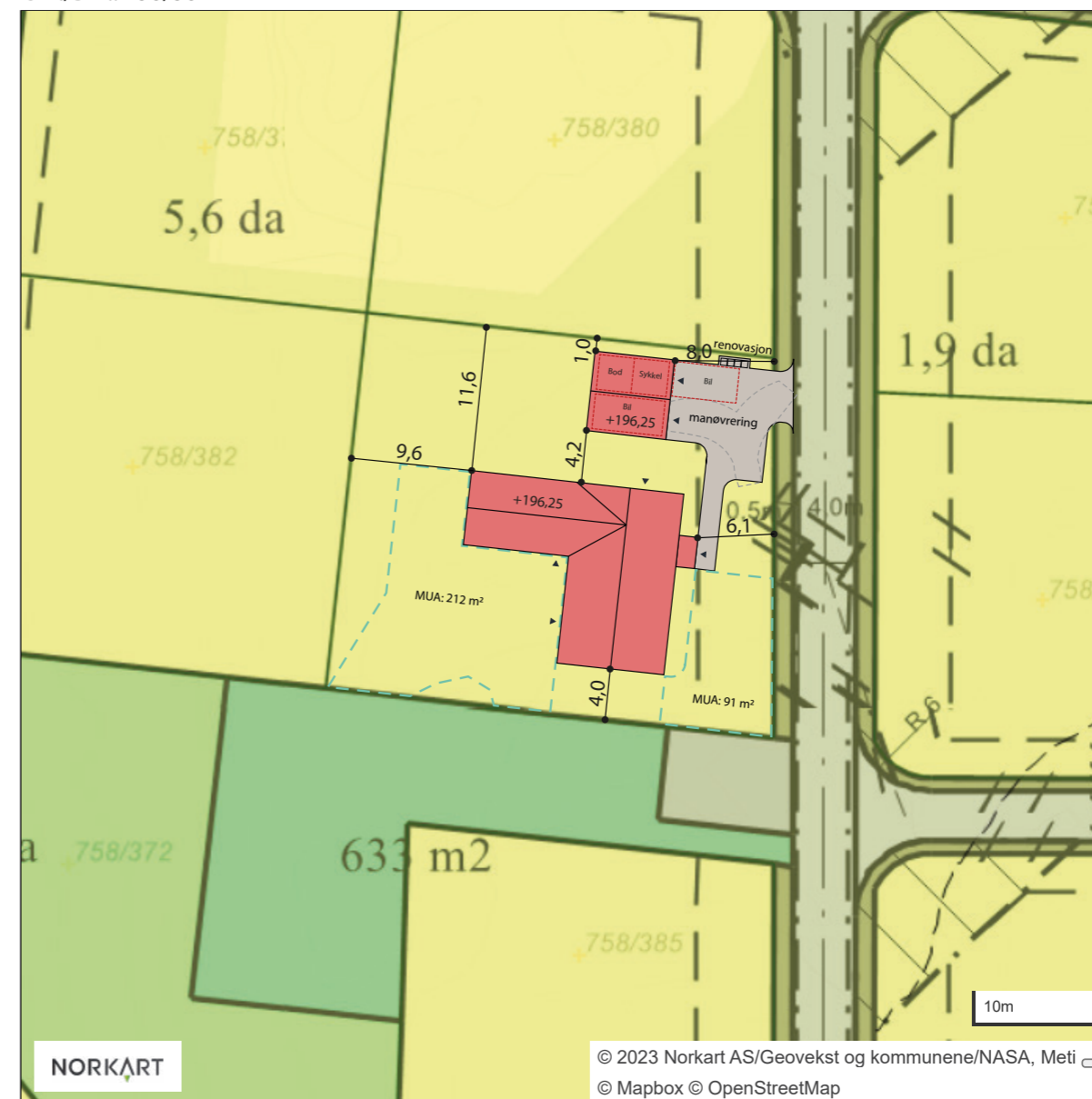
Taggar

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.

Situasjonskart Blåveisstien 44

Gnr./Bnr.: 758/381



Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

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 ferdigstilling ikke tillater ferdigstilling, vil tilsåing avvendes til årstid og vær tillater det. Ferdig-gress leveres bare unntaksvis dersom dette er utført ved visning.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres med singel slik det fremstår ved visning/ overtagelse. Terrasse og kantstein leveres unntaksvis dersom dette er utført ved visning.

2. Garasje

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

3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger, vedlagt rombeskrivelse og tilvalg for denne boligen (se post 13).
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. Kryp kjeller

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

7. Elektrisk installasjon

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.

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

1. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag leveres som overflatebehandlede stålplater.

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

2. Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet

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

11. Overflater:

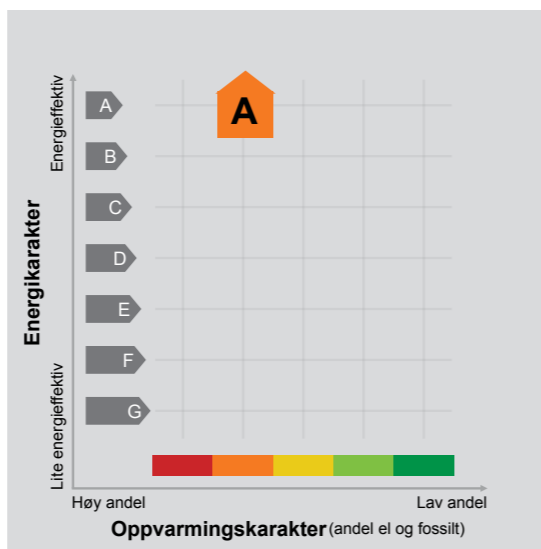
Generelt:

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

12. Drift og vedlikehold

Standard drift og vedlikeholdsinstruks oversendes før overtagelse.

Adresse	Blåveistien 44
Postnummer	1866
Sted	BASTAD
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	758
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301315443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37487
Dato	11.10.2024
Innmeldt av	Vector takst og byggtteknikk 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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
Blåveisstien 44	301315443	H0101	0	0	
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					1
Bygningstype					ENEBOLIG
Byggeår					2024
Byggstandard					
Type bygg					Nybygg
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					
Kjelanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					
Er vurdering opplastet					
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					116 m ²
Areal tak					150 m ²
Areal gulv					150 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt					29 m ²
Oppvarmet BRA					150 m ²
Totalt BRA					150 m ²
Oppvarmet luftvolum					363 m ³
U-verdi for yttervegger					0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak					0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv					0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					0,85 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					19,0 %
Normalisert kuldebroverdi					0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet					23,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall					1,12 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					13.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					120 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					42 W/m ²

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

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,29
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	11.10.2024
Hensvisning 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	55,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	14,5 kWh/år
Vifter	2,9 kWh/år
Pumper	2,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	104,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 836 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 055 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	14 055 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 055 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,1 %
--------------------------------------	--------

Situasjonskart Blåveisstien 44

Gnr./Bnr.: 758/381



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Älvsbyhus Norge As
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

24/1169 - 12 / MONLUN

29.10.2024

Gbnr 758/381 - Blåveisstien 44 - Enebolig og garasje - Ferdigattest

Tiltak : Bolig og garasje
Byggested: Gbnr 758/381 Blåveisstien 44
Tiltakshaver: Älvsbyhus Norge As
Ansvarlig søker: Älvsbyhus Norge As

Tillatelse til tiltak ble gitt 14.02.2024.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.10.2024, komplett 28.10.2024.

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

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

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

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Antall boenheter: 1

Klageadgang

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

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

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

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

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Älvsbyhus Norge As

Mottakere:
Älvsbyhus Norge As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter pbl. § 12-3 for KIRKEBYÅSEN VEST 3 som del av eiendommen Kirkeby gnr. 758, bnr. 6 i Indre Østfold kommune

PLAN-ID: 012220180002
 Planens dato: 16.09.2019, endret 01.12.2020
 Kommunestyrets vedtak: sak 015/21, dat. 10.02.2021

§ 1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området omfatter del av eiendommen gnr. 758, bnr. 6 i Indre Østfold kommune.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområder for boliger (SOSI 1111 og 1112)
 - Trafikkområder, gang- og kjøreveier, parkering (SOSI 2010, 2011, 2015, 2018, 2019 og 2080)
 - Friområder (SOSI 3040)
 - Fellesområder for lek (SOSI 1610)
 - Hensynssone frisikt (SOSI 140)
- 1.3 Veier og bygninger skal tilpasses terrenget slik at en unngår unødige skjæringer og fyllinger. Det er ikke tillatt å foreta utfylling av tomter ut i friområder. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad. Det skal legges opp til mest mulig massebalanse og gjenvinning av masser. Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent deponi, alternativt utveksles til nærliggende anleggsprosjekter der det er behov for masser.
- 1.4 Bygninger skal tilpasses omgivelsene.
- 1.5 Takvann/overvann skal ivaretas på egen tomt.
- 1.6 Alle kabelføringer skal legges i grøfter.
- 1.7 **Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt stasjonen. Nettstasjoner tillates også oppført utenfor regulerte byggegrenser, og kommer da i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.**
- 1.8 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent kull etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses, og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §8.
- 1.9 Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

- 1.10 For utendørs støy nivå gjøres Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling i arealplanlegging gjeldende. Støy nivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.
- 1.11 **Krav til dokumentasjon av tiltak**
- a) Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:
1. bebyggelsens plassering herunder garasje
 2. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, plass for avfallshåndtering
 3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
 4. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
- b) I felt for boligbebyggelse skal det utarbeides utomhusplan som viser:
1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
 2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
 3. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter
 4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
 5. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
 6. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
 7. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
- c) Utomhusplan må følge søknad om igangsettingstillatelse. Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 2. Rekkefølgebestemmelser

- 2.1 **Utbyggingen kan ikke starte før området som omfattes av reguleringsplan for Kirkebyåsen vest 2 er nær ferdig utbygd.**
- 2.2 **Før kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig, skal lekeplasser være opparbeidet. Det samme gjelder adkomstvei tilpasset rullestol frem til lekeplassene.**
- 2.3 **Før kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig, skal det være etablert gangvei frem til RV22 syd i området.**

§ 3. Byggeområde for boliger, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10 og B12

- 3.1 Innom områdene kan det oppføres inntil ett boligbygg og ett garasjebygg på hver tomt.
- 3.2 Maksimal utnyttelsesgrad på hver tomt er %BYA=30%.
- 3.3 Boligbygg kan inneholde inntil 2 boenheter.
- 3.4 Boligbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til evt. kjeller/underetasje.

- 3.5 For boligbygg tillates inntil 7 meter mønehøyde over 1. etasje gulv.
- 3.6 Boligbygg skal plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer.
- 3.7 Garasjer kan oppføres som frittliggende bygg i størrelse inntil 50 m² (BYA). De kan plasseres utenom byggelinjer, inntil 1 meter fra nabogrense, og 6 meter fra veimidt dersom innkjøring til garasjen er parallelt med veien. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter. Garasjeplassering skal vises ved søknad om byggetillatelse for bolighus.
- 3.8 I tillegg til garasjeplassen skal det være en biloppstillingsplass **og en overbygd oppstillingsplass for minst 2 sykler, for hver boenhet**. Dette skal vises på situasjonskartet.
- 3.9 Det kan oppføres forstøtningsmur mot vei i inntil 1 meters høyde. Avstanden til veikant må være minst 1,5 meter.
- 3.10 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på
- Minimum 150 m² for frittliggende eneboliger
 - Minimum 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter)
 - Minimum 50 m² pr. sekundærbolig i enebolig.
- § 4 Byggeområder for boliger FB1, FB2**
- 4.1 Innom områdene kan det oppføres eneboliger, rekke-/kjedehus, flerbolighus med inntil 4 boenheter, og garasjebygg. Områdene kan deles/seksjoneres.
- 4.2 Maksimal utnyttelsesgrad for områdene er %BYA=40%.
- 4.3 Boligbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til evt. kjeller/underetasje.
- 4.4 I boligbygg tillates inntil 8 meter mønehøyde over 1. etasje gulv.
- 4.5 Boligbygg skal plasseres i eller innenfor angitte byggegrenser.
- 4.6 Garasjebygg kan plasseres utenom byggelinjer, inntil 1 meter fra nabogrense, og 6 meter fra veimidt dersom innkjøringen til garasjen er parallelt med veien. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter. Garasjeplassering skal vises ved søknad om byggetillatelse for bolighus.
- 4.7 I tillegg til garasjeplassen skal det være minst en biloppstillingsplass for hver boenhet med nødvendig manøvreringsareal, **og oppstillingsplass for minst 2 sykler for hver boenhet**. Dette skal vises på situasjonskartet.
- 4.8 Det kan oppføres forstøtningsmur mot vei i inntil 1 meters høyde. Avstand til veikant må være minst 1,5 meter.
- 4.9 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på egen tomt på
- Minimum 150 m² for frittliggende eneboliger
 - Minimum 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter)
 - Minimum 50 m² pr. sekundærbolig i enebolig

§ 5 Byggeområde for boliger B11 og B13

- 5.1 Områdene skal kunne benyttes som tilleggsarealer ved eventuell utvidelse av tilstøtende eksisterende eiendommer.

§ 6 Trafikkområder

- 6.1 Veier skal opparbeides i henhold til plankartet.
- 6.2 Veiene skal fungere som ferdselsområder for alle trafikanter (gående og kjørende).
- 6.3 Veiene skal ha 5 meter bredde og hastighet 30 km/t.
- 6.4 Stigninger skal ikke være brattere enn 8%.
- 6.5 Veiskulder og grøft/plass til snø skal til sammen utgjøre minst 1,5 meter.
- 6.6 Gangveier skal opparbeides i henhold til plankartet med 3 meters bredde. **De skal ha fast dekke.**

§ 7 Friområder F1, F2 og F3

- 7.1 Friområder skal være åpne og tilgjengelige for alle.
- 7.2 Det er tillatt med terrengmessige tiltak som fremmer fremkommelighet innom områdene.
- 7.3 Eksisterende vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares, og det skal legges til rette for fremvekst av ny og variert vegetasjon.

§ 8 Fellesområder lekeplass LEK1 og LEK2.

- 8.1 Felles lekeplasser skal være tilgjengelig for alle. Det skal spesielt tilrettelegges for små barn og funksjonshemmede.
- 8.2 Plassene skal være fri for farlige skrenter og oppstikkende steiner.
- 8.3 Egnede klatretrær skal tas vare på.
- 8.4 Innenfor områdene er det tillatt å oppføre lekeapparater, og å gjøre terrengmessige tiltak for lek.
- 8.5 Det skal utarbeides plan for utnyttelse og skjøtsel.

§9. Hensynssoner

- 9.1 Sikringssone – frisikt
Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 m over tilstøtende veibaner kan tillates.

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 eidegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

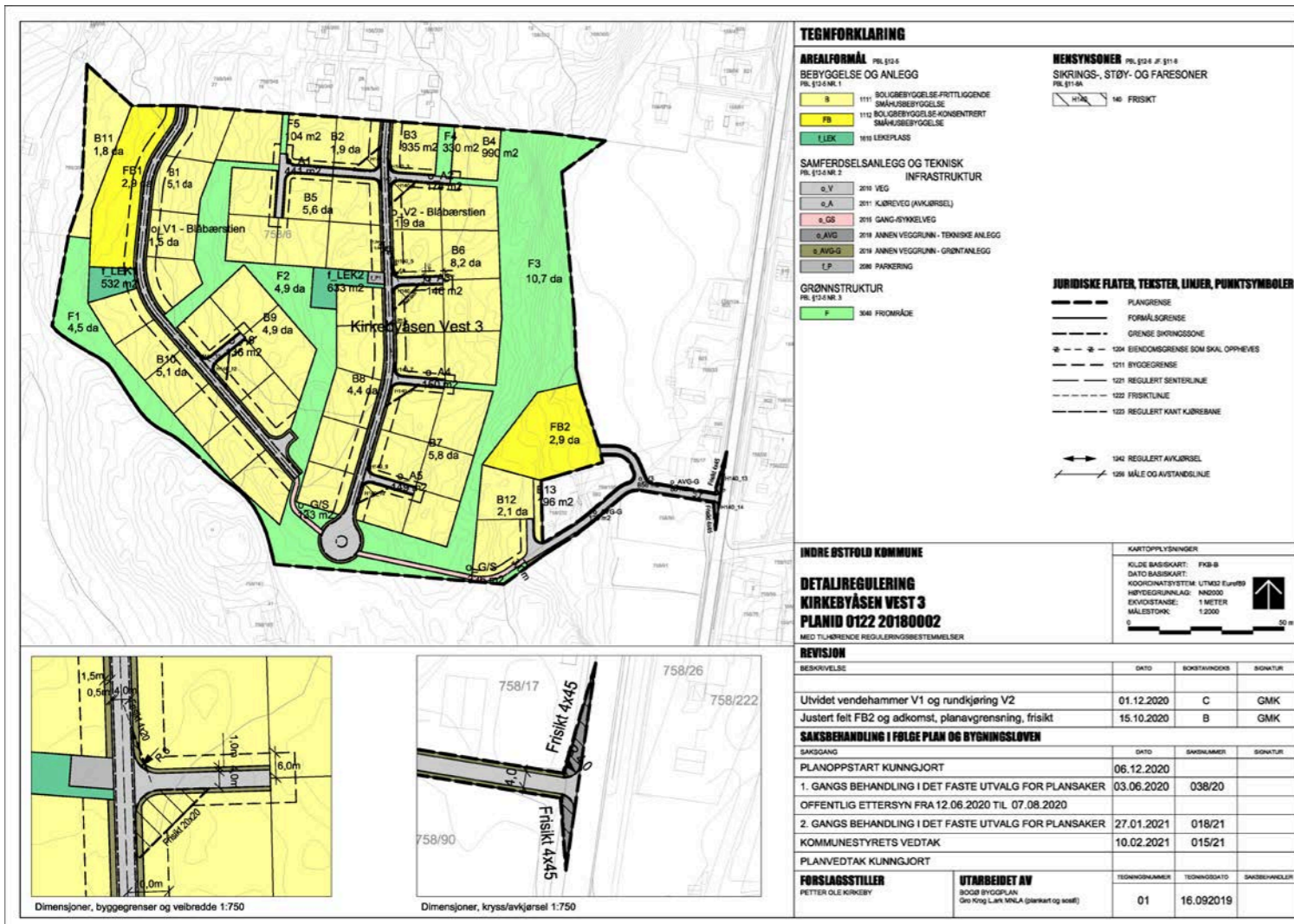
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 kontrakt-signering. 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.



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 eiendoms-
megling § 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

- 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.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

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

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: Blåveisstien 44
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Saksbehandler: Tone Johnsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre