

PROAKTIV

Nye flotte
selveierleiligheter



LENSMANN MELBYES VEI 15-29



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FLATEBYGREENDA

Innflyttingsklare flotte selveierleiligheter i Flatebygrenda -
Barnevennlig og rolig! Flytt rett inn!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lensmann Melbyes vei 15-29,
1798 AREMARK

Gnr./Bnr.: Gnr. 24, bnr. 54, i Aremark
kommune

Prisantydning: Fra kr .3.590.000,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

BRA: 83 – 115 m²

BRA-i: 78 – 108 m²

Soverom: 2-3

Byggeår: 2025

Tomt: 2757 m²

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader vil
avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker
utført i felles regi, og fordeles iht.
vedtektene. Evt. vil felleskostnader dekke
brøyting, strøing og vedlikehold av felles
grøntområde.

Garasje/Parkering: Carport og
frittstående parkeringsplasser

INNHold

2	5	6	18
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Kjerneinformasjon
23	44		
Vedlegg	Budskjema		



Karianne Westby Jensen
 Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt-
 og Fagansvarlig
 477 00 214
 karianne@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg
 Torggata 8
 69 12 60 60

**Prosjektmeidler/fagansvarlig
 MNEF**

Din prosjektmeidler

Karianne har lang erfaring og høy kompetanse innenfor meidler som fag, og jobber som prosjektmeidler og er fagansvarlig på kontoret i Sarpsborg.

Karianne startet med eiendomsmegling i 1993, og med prosjektmeidler i 2004. Med langsiktig og tett oppfølging er hun opptatt av å gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

Karianne vet hvor viktig det er å forstå kundens ønske og behov, og er derfor opptatt av at tilfeldigheter ikke skal få spillerom. Hun er med hele veien, fra start til slutt.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
 Torggata 8, 1707 Sarpsborg
 Tlf.: 69 12 60 60
 E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meidere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meidlerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



FLATEBYGRENDA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Flatebygrenda i Aremark. Her kan du skape ditt eget drømmehus, omgitt av vakre skoger, innsjøer og elver. Her vil du oppleve fred og ro midt i en vakker natur, samtidig som du har tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Aremark er en liten kommune som ligger sørøst i Østfold, omgitt av vakre skoger, innsjøer og elver. Her kan du dyrke en rolig livsstil med nærhet til naturen og friluftslivet. Aremark grenser til Marker i nord, til Rakkestad og Halden i vest og i hele sin lengde til Sverige. Kommunen har ca. 1150 innbyggere. Kommunens administrasjon er lokalisert i sentrum ved Fossby.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Aremark rådhus Linje 307, 631	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Halden stasjon Linje RE20	23 min 🚗 26.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 58 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.2 km
--	-------------------

VARER/TJENESTER

📺 Tista Senter	23 min 🚗
🏪 Apotek 1 Ørnen Halden	22 min 🚗

SPORT

⚽ Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 🚶 1.1 km
⚽ Aremark skole Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
🏋️ SKY Fitness Halden	23 min 🚗
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	23 min 🚗

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Aremark tilbyr et trygt og vennlig samfunn for barn og unge med en god skole (1.-10. trinn), en aktiv barnehage, idrettshall, svømmebasseng og en rekke andre aktiviteter. Dette er med på å gi kommunens barn og unge en trygg, aktiv, god og morsom hverdag.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Aremark skole er en 1-10-skole med SFO. Skolen har nylig blitt totalrenovert og fremstår som moderne og tiltalende. Skolen har fine uteområder med ballbinge og mange lekemuligheter. I tillegg er det gode muligheter for gode utendørsaktiviteter i nærområdet, med friluftsområder som kan brukes til turer og andre aktiviteter. Skolen har en dedikert og engasjert lærerstab som jobber for å gi elevene en god læringsopplevelse.

Fra Flatebygrenda kan barna sykle eller gå til barnehage, skole, kulturskole og andre hyggelige fritidsaktiviteter. Det er kort vei til butikk, helsestasjon og legekontor.

I kommunen legges det vekt på at barn og ungdom skal ha mulighet til å delta i organisert fritidsaktiviteter med sine venner. Aremark Idrettsforening er det største idrettslaget i Aremark, der den viktigste aktiviteten i dag er fotball.

Aremark kulturscene som ligger vegg i vegg med biblioteket og er et populært samlingssted som brukes til en rekke arrangementer, som konserter, teaterforestillinger og filmvisninger.

Kommunen er kjent for å ha et trygt, godt og inkluderende



lokalsamfunn der det er lett å bli en del av fellesskapet, og tilbyr også tilrettelagte tjenester og aktiviteter for de eldre. Aremark kommune er dessuten den eneste kommunen i Østfold hvor du kan få ettergitt studielånet ditt.

Aremark er et fantastisk sted å bo for de som ønsker å oppleve en roligere livsstil og nyte naturen. Er variert og vakkert landskap som er perfekt for deg som vil være aktiv i naturen, enten du liker å sykle eller gå tur.

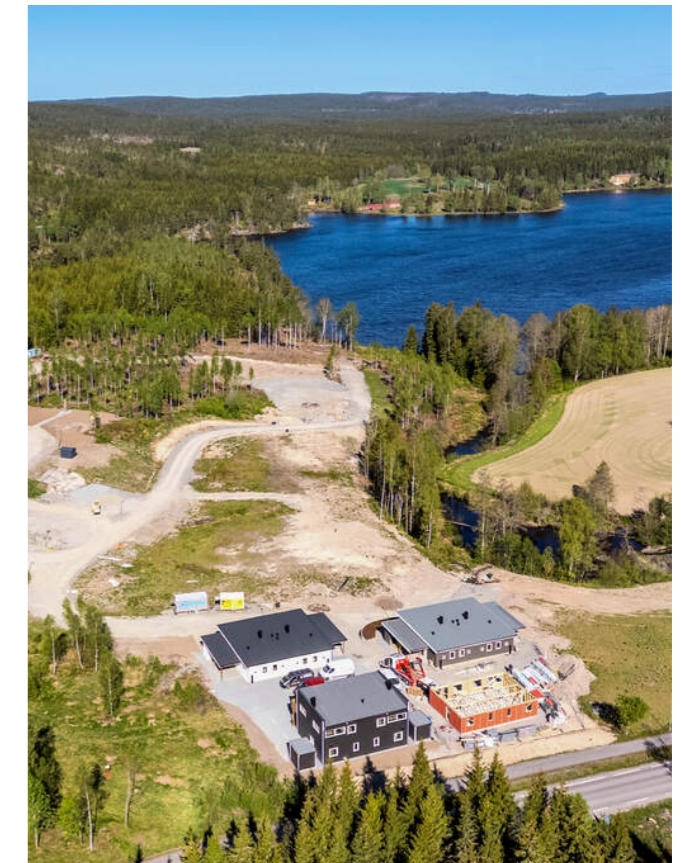
Med bolig på Flatebygrenda bor du tett på sjøen med kort vei til fiske, bading og hyggelige båtturer også. Med etablering av den nye småbåthavnen (planlagt 2025) kan du leie båt plass av Aremark kommune. Det er flere turløyper i området - supert for deg som vil utforske naturen og kanskje få litt mosjon i tillegg. Med et mangfold av stier og løyper å velge mellom, kan du oppleve alt fra rolige turer til mer utfordrende eventyr. Med Haldenvassdraget og Villmarksveien, er Aremark et eldorado for kanopadlere, fiskeentusiaster og andre friluftselkere

SKOLER

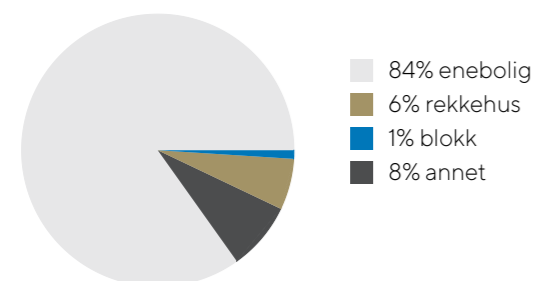
Aremark skole (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min 25 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	22 min 25.9 km

BARNEHAGER

Aremark barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km
---------------------------------------	------------------

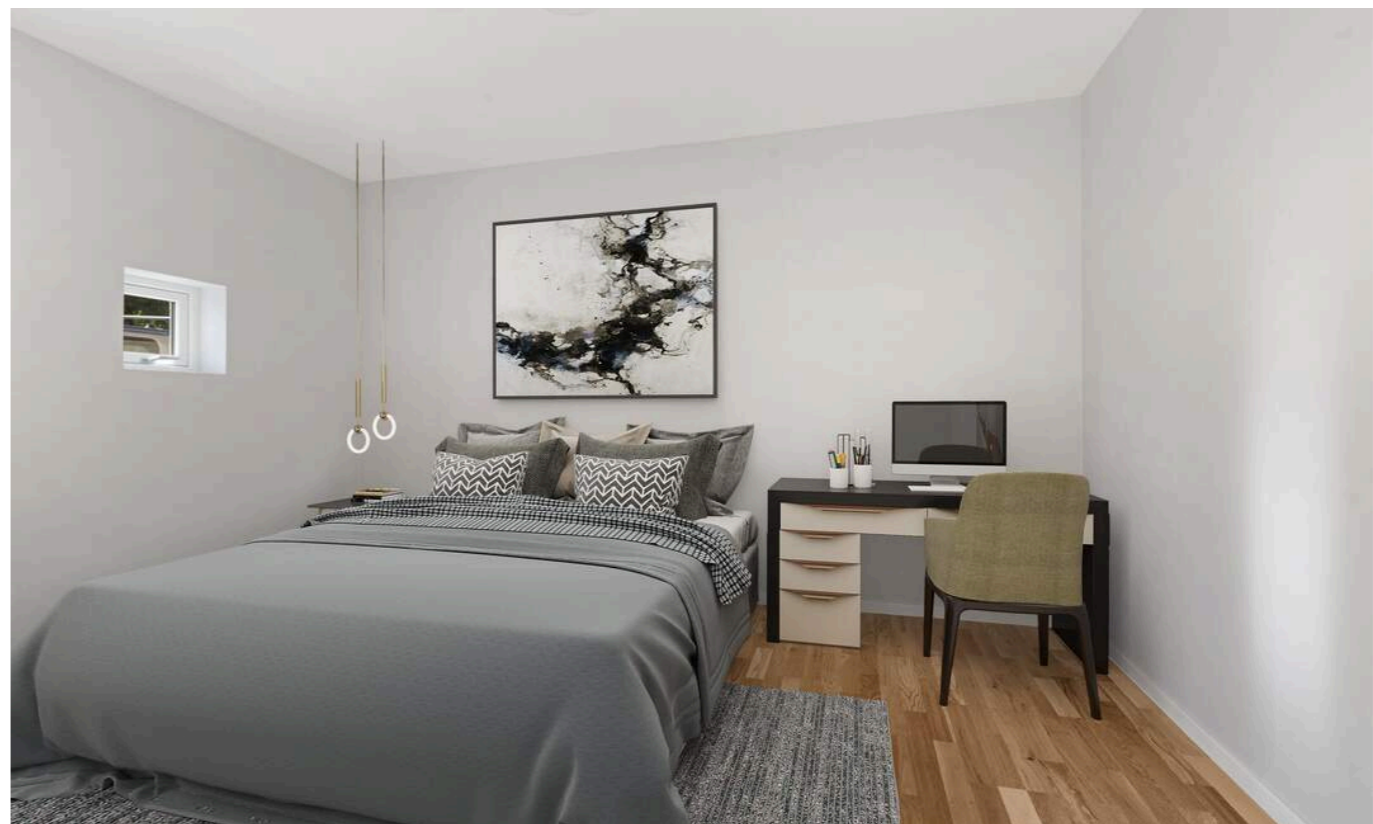


BOLIGMASSE











KJERNEINFORMASJON

TOMTESTØRRELSE

2 757 m²

Beskrivelse av tomt

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 24 bnr. 54 i Aremark kommune og er ferdig seksjonert.

Tomtens areal utgjør ca 2757 kvm som eies av sameiet.

Plen opparbeides iht Utomhusplan:

- Singel på kjørearealer og gårdsplass.

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning i hht. vedlagte foreløpige utomhusplan. Singel i kjørearealer og gårdsplass. Kjøper er inneforstått med at utomhusarealet kan bli ferdistilt og overtagelseforretning på disse, etter overtagelse av boligene avhengig av årstid. Tomtearealet er ikke nøyaktig oppmålt, så avvik kan forekomme.

BYGGEMÅTE

Beskrivelser boliger KS1 A Flatebygrenda alt bygges iht TEK17 - det vises til vedlagte leveringsbeskrivelse.

Grunnmur

- Jackon eller tilsvarende ringmurselemeter.
- 35 cm isolasjon.
- Radonsperre.
- Betonggulv.

Utvendig

- Liggende eller stående kledning med et strøk beis.
- Vinduer med 3 lags glass hvitmalte utvendig.
- Yttertak papp type Mester eller tilsvarende, sort eller grå.
- Sorte takrenner og beslag.

Innvendig

- Gips i tak og vegger, sparklet og malt.
- Innvendig slette dører.
- Det blir levert slett kjøkken.
- Opus eller tilsv laminat gulv i alle tørre rom.
- Bad fliser gulv.
- Slette lister.
- Hvide vinduer og terrassedører.
- Komplette elektriske anlegg.
- Komplette rørlegger opplegg.
- Stålpipeline ferdig montert til undertak (ovn som tilvalg).

Utomhus

- Plen opparbeides iht Utomhusplan.
- Singel på kjørearealer og gårdsplass.

AREAL OG INNHOLD

B1a, B1b og B2a:

Hvert bygg har 2 leiligheter som har alt på en flate og inneholder:

Entre, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom/bod og 2 soverom. Det medfølger også carport med bod.

P-ROM: 78 kvm.
BRA: 83 kvm.
BRA-i: 78 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
TBA: 26 kvm.

E1a og E1b:

Hvert bygg har 2 leilighet som går over 2 plan og inneholder:

1. etasje: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Det medfølger også en utvendig bod på 5,5 kvm.

P-ROM: 108 kvm.
BRA: 115 kvm.
BRA-i: 108 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
TBA: 46 kvm.

Standard

Leilighetene har en gjennomgående moderne og god standard hvor det er lagt vekt på kvalitet og funksjonelle løsninger.

Opplegg til tv/data/fiber fra GP data leveres klargjort inn til boligen.

Det vil være tilvalgsmuligheter for de som ønsker det.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og det stålpipeline ferdig montert til undertak. Ovn er ikke inkludert i prisen. Varmekabler på bad. Boligene på ett plan har varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Evt. vil felleskostnader dekke brøyting, strøing og vedlikehold av felles grøntområde.

Boligsameiet består av tilsammen 8 seksjoner på eiendommen gnr. 24 bnr. 54 i Aremark kommune. Alle seksjonene har sameiebrøk 1/8 del med felles plikt til drift og vedlikehold av sameiet. Sameiet har ikke månedlige fellesutgifter og fører ikke regnskap eller budsjett. Sameiet har ikke fellesgjeld eller formue og det er ikke vedtatt kostnadsøkninger. Se sameiets vedtekter for ytterligere informasjon som ligger vedlagt.

Utbygger er ansvarlig for utgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Info kommunale avgifter

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Estimerte kommunale avgifter pr. husstand:
Avfallsgebyr kr. 2769,-
Abonnementsgebyr vann kr. 4464,-
Forbruksgebyr vann uten vannmåler 200 m3 kr. 11 050,-
Abonnementsgebyr avløp kr. 5 403,-
Forbruksgebyr avløp uten vannmåler 200 m3 kr. 15 596,-
TOTALSUM kr. 39 282,- pr. år.

Ved installering av vannmåler vil det bli fakturert for faktisk forbruk for vann og avløp. For 2026 er prisen pr. m3 for vann 55,25 inkl. mva og for avløp kr. 77,95 inkl. mva. Abonnementsgebyrene bi bli uendret. Normalt vannforbruk for en voksen person i Norge ligger mellom 40m3 og 60 m3. For to voksne personer blir dette ca. 80m3-120 m3 pr. år. Vannmåler kan installeres før overtagelse ved forespørsel.

Info eiendomsskatt

Eiendommen vil bli taksert ved utstedelse av ferdigattest. Avgiften er ikke beregnet pr. dd.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Kjerneinformasjon

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse

Leilighetene har en gjennomgående moderne og god standard hvor det er lagt vekt på kvalitet og funksjonelle løsninger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse.

Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som for eksempel rett til å vedlikehold av rørsystemer for vann- og kloakk. Erklæringerne vil følge eiendommen ved salg.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G. Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler og heftelser som fremgår av grunnboken og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som omhandles av reguleringsbestemmelser for Flatebygrenda, regulert som boligformål.

Adgang til utleie

Boligen har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet i mer enn 90 døgn i året. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisinformasjon

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omk. kjøper beskrivelse

Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Pt. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 350 000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 8 750,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 545,- Gebyr for pantattest kr.260,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Tilvalg og endringer

Det vil være tilvalgsmuligheter for de som ønsker det, avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet.

Avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 100 000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjon under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.)

Tilvalg og endringer

Det vil være tilvalgsmuligheter for de som ønsker det, avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger må være innbetalt og disponibelt på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. I tillegg må eventuelle pantedokumenter tilknyttet lån som skal tinglyses være mottatt innen samme frist.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Viktig informasjon
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Forbehold fra utbygger

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Kjerneinformasjon

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

SAMEIET

Organisasjonsform

Boligene vil bli en del av eierseksjonssameie.

Boligsameiet vil bestå av tilsammen 8 seksjoner på eiendommen Gnr. 24 Bnr. 54 i Aremark kommune.

Alle seksjonene får sameiebrøk 1/8 del med felles plikt til drift og vedlikehold av sameiet.

Stipulering av felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Evt. vil felleskostnader dekke brøyting, strøing og vedlikehold av felles grøntområde.

Kjerneinformasjon

Boligsameiet består av tilsammen 8 seksjoner på eiendommen gnr. 24 bnr. 54 i Aremark kommune. Alle seksjonene har sameiebrøk 1/8 del med felles plikt til drift og vedlikehold av sameiet. Sameiet har ikke månedlige fellesutgifter og fører ikke regnskap eller budsjett. Sameiet har ikke fellesgjeld eller formue og det er ikke vedtatt kostnadsøkninger. Se sameiets vedtekter for ytterligere informasjon som ligger vedlagt.

Utbygger er ansvarlig for utgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Andre forsikringer

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Generell orientering

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Dato salgsoppgave
7.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Generelt

- Listverk:** Gulvlister leveres hvitmalt, med synlige spikerhull.
Himlinger og vinduer leveres i listfri utførelse.
Lister rundt innvendige dører i samme farge som dør og foring.(hvit)
- Dør/vindu:** Inngangsdør
Hoved: Farge
hvitmalt – Opus
Uno eller
tilsvarende
Leveres med samme farge innvendig og utvendig.
- Dør til sportsbod:
Farge hvitmalt
Leveres med samme farge innvendig og utvendig.
Enkel, slett dør
- Innvendige dører:
Slette dører med dempelist, Opus clean eller tilsv.
Dørvridere og beslag i metall,
Farge hvit
- Vinduer/balkongdører:
med 3 lagsglass
Hvitmalte utv.og innvendig
- Trapp:** Trapperingen type Salvi, hvitmalt med hvitlasert eikelaminert trinn. (åpne opptrinn)
- Ventilasjons-
system:** Balansert ventilasjon med varmegjennvinning iht. TEK

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmekabler på gulv i gang, bad og vaskerom

Stålpipes leveres med ovn TT20 Bazic R.

Elektro: Stikk, brytere, spotlights og annet elektromateriell leveres i hvit utførelse om ikke annet avtalt. Vedlegg: punktliste

Elektrotegning godkjennes av byggherre før utførelse

Sanitærutstyr: Innbygningssisterne,
Bad 1.etg:

VikingBad ELI 120cm baderomsinnredning med 2 skuffer og enkel porselenservant.

VikingBad EVA 120cm speil med integrert lys

Hans Grohe Logis servantkran, krom

90x90cm rette dusjvegger. Krom profiler med klart glass

Standard dusjsett med garnityr for vegg og dusjtermostat, krom

Komplett innb. sisterner med standard trykknapp, veggskål og sete med demping

Standard gulvsluk

Baderomsmøbler fra Vikingbad. (Vikingbad.no)

Vaskerom:

Intra 50cm utslagsvask med vaskebatteri

Fordelerskap for Uponor rør i rør system

Vanninntak med innvendig stoppekran

Høiax Titanium ECO 200 liter VVB

Rørøplegg for vaskemaskin

Standard gulvsluk

Utekran

Kjøkken: Kjøkkenet til en totalsum på kr 71.500,- eks.mva og inkl montering

Hans Grohe Logis 160 kjøkkenkran, krom

Rørøplegg for oppvaskmaskin

Automatisk lekkasjesikring iht. TEK17

Utvendige overflater og farger

Vegger 1.etg

Yttervegg 198mm isolert reisverk med 48mm isolert påforing på innsiden av dampsperre
Vindsperre med 23mm utlekting og liggende kledning som er 2 strøks behandlet

Vegger 2.etg

Yttervegg 198mm isolert reisverk med 48mm isolert påforing på innsiden av dampsperre
Vindsperre med 23mm utlekting og liggende kledning som er 2 strøks behandlet

Terrasser

Terrasser med tredekke – std impregnerte terrassebord – Leveres som open terrasse

Rekkverk på terrasser

Liggende impregnerte spiler

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FLATEBYGRENDA 24/54

§1.

Sameiet Flatebygrenda 24/54 er en sammenslutning av eierne av de 8 eierseksjonene i eiendommen med gnr 24 bnr. 54, med seksjonsnr. 1-8, i Aremark kommune.

Eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.

§2.

Sameiet har til formål å fordele driften av utendørs arealer og ivareta andre fellesanliggender.

§3.

Styret i sameiet består av 4 medlemmer.

Alle seksjoner har 1 stemme på sameiermøter. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eierens rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen.

§4.

Styret i fellesskap forplikter sameierne ved signatur.

§5.

Drift og vedlikehold av den enkelte seksjon samt utearealer påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sin seksjon, innbo og løsøre.

§6.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Side 1

Vedtekter for Sameiet Flatebygrenda 24/54

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan også kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§7.

Hver enkelt seksjon har rett og plikt, til å benytte, vedlikeholde og opparbeide den del av tomten som naturlig ligger til seksjonen jfr. Vedlagte situasjonskart.

Denne rett/forpliktelse kan ikke endres eller slettes uten at det er 100 % enighet blant sameierne.

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

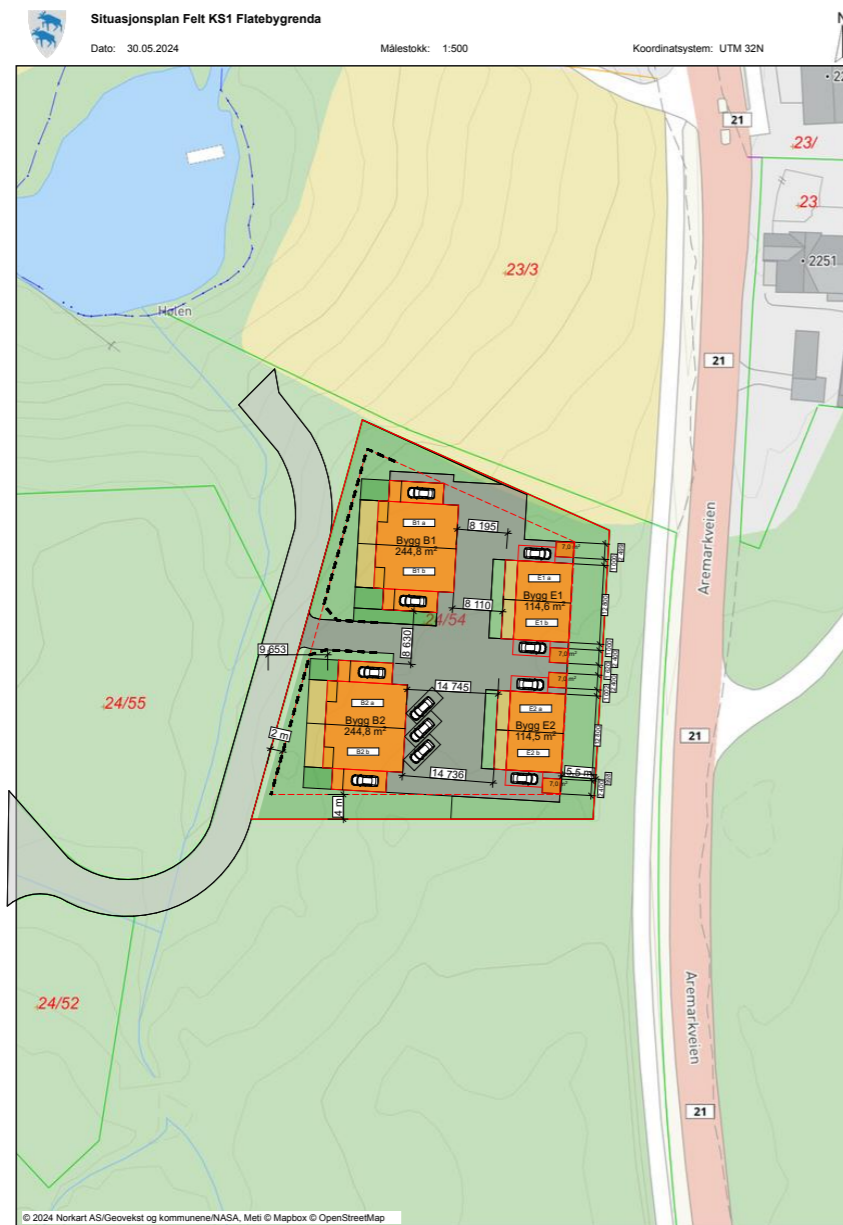
Sarpsborg, 24.01.25

Side 2

Vedtekter for Sameiet Flatebygrenda 24/54



Plan nr: 2017-0001



Rev. nr.	Rev. dato	Rev. beskrivelse	Rev. av
01	30.05.2024	Opprinnelig plan	JV Livik AS
02	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
03	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
04	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
05	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
06	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
07	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
08	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
09	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS
10	30.05.2024	Endring av arealnummer	JV Livik AS

Situasjonsplan		Flatebygrenda felt KS 1a	
Prosjektleder	JV Livik AS	Tomannsboliger	Saknr. 2017-0001
Byggherre	Flatebygrenda felt KS 1a	Saknr.	2017-0001
Byggherrens adresse	Arenmark	Blomstertunet 1	4810 Arendal
Byggherrens telefon		Byggherrens epost	blomstertunet@arenmark.no
Byggherrens faks		Byggherrens nettside	www.arenmark.no
Byggherrens web		Byggherrens nettside	www.arenmark.no
Byggherrens epost		Byggherrens nettside	www.arenmark.no
Byggherrens nettside		Byggherrens nettside	www.arenmark.no
Byggherrens nettside		Byggherrens nettside	www.arenmark.no
Byggherrens nettside		Byggherrens nettside	www.arenmark.no

Arenmark kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"FLADEBYÅSEN II"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	01.12.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.5.2021
Dato for kommunestyrets vedtak:	24.6.2021
Revidert ved mindre endring:	5.5.2022

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører del av eiendommen gnr./bnr. 24/1 (parsell ervervet av kommunen), 23/3 (nordsiden av Hølen), 24/1 F-2 (hytte), 2/34 56 (jordbruk), samt noe veggrunn.

§2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

1. **Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (H1)
 - Energianlegg – trafo (o_T1)
 - Avløpsanlegg – pumpestasjon (o_A1-2)
 - Renovasjonsanlegg (f_RA1)
 - Småbåtanlegg (f_SA1-2)
 - Lekeplasser (f_L1-2)
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Felles adkomstvei (f_V1-3)
 - Offentlig vei (o_V1-2)
 - Fortau (o_OF)
 - Gang-/ sykkelveg (o_GS)
 - Annen veigrunn - grøft
 - Parkering (o_P1)
3. **Grønnstruktur**
 - Naturområde (N1-5)
 - Turvei (TV1-4)
 - Friområde (F1-6)
 - Vegetasjonsskjerm (VS1-4)
5. **Landbruksområder**
 - Jordbruk (J1)

Utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS, 2020

- 6. Bruk av vassdrag**
 - *Småbåthavn (f_SH)*
 - *Friluftsområde i vassdrag (V)*

- §3 **Hensynssoner**, jfr. plan og bygningsloven § 12-6
H 140 – Frisiktzone
H 370 – Faresone høyspenningsanlegg
H 570 – Bevaring kulturmiljø
H 730 – Båndlagt automatisk fredet kulturminne

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1. Universell utforming, PBL §12-7.4:

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/ tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

4.2. Estetikk, PBL § 12-7.1:

Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Reflekterende taktekkingsmaterialer er ikke tillatt. Solcellepaneler på taket er tillatt.

Kommunen skal ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en god form, materialvalg og fargebruk, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Der boliger blir synlige mot vassdraget skal det tas særlig hensyn til plassering, utforming og fargevalg.

De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.3. Energisparende løsninger, PBL § 12-7.3:

Det skal tilstrebes bruk av energisparende løsninger for ny og eksisterende bebyggelse, herunder bergvarmeanlegg og fjern- eller nærvarmeanlegg.

4.4. Lek og uteopphold, PBL § 12-7.4:

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge) og i samsvar med Veileder for universell utforming.

Leke- og uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering og ha sol på minst 50% av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av uteoppholdsareal eller lekeplass.

4.5. Parkering, PBL § 12-7.7:

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Parkeringsplasser skal ha tilliggende nødvendig manøvreringsareal, og være 2,5m brede og 5m lange.

Parkeringsplasser avsatt for bevegelsehemmede skal ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter.

For frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17) skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. enebolig på egen tomt. Det skal i tillegg avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet. For eventuelle tomannsboliger på tomtene FS 14-17 skal det avsettes 1 bilplass og 1 sykkelplass pr bolig.

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2), skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet ved egen bolig eller på felles parkering. Videre skal det være 3 gjesteparkeringsplasser på hvert av KS-feltene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede. Det skal legges til rette for egen strømkurs til alle parkeringsplasser i garasje og carport. Denne skal dimensjoneres for mulig ladepunkt for el-bil. Parkering/ biloppstillingsplasser/ garasje/ carport kan være løst som fellesanlegg, eller enkelt-anlegg tilknyttet hver bolig. I tillegg skal det her også være overdekket sykkelparkering med låsemulighet (løst som felles- eller enkelt-anlegg) med 1,5 plass pr boenhet.

4.6. Siktkrav i avkjørsler fra eiendommer, PBL § 12-7.2:

Avkjørsler mot kommunal vei skal ha frisikt 4m x 24m. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med sikthinder 0,5m over tilliggende veiers plan.

4.7. Fornminner, PBL § 12-7.6:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

4.8. Kulturhistoriske landskap (KULA)

Hensynssonene H550 landskap og H570 Bevaring av kulturmiljø er tatt inn i kommuneplanens arealdel og gjelder hele planområdet.

Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og området helhetlige landskapskarakter skal bevares som en sammenhengende struktur. I kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skal følgende hensyn vektlegges:

1. Overordnede helhetlige kulturmiljø og landskapsformer skal bevares.
2. Det skal i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye tiltak. Nye tiltak må tilpasses slik at kulturmiljø og landskap opprettholder sitt særpreg og karakter, og verdiene ikke forringes.»

Ny bebyggelse i felt KS2 må tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelsens struktur, volum, form og uttrykk, og hensynet til fjernvirkning fra vassdraget må tillegges særlig vekt. For øvrige felt må ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens struktur, volum, form og uttrykk.

Denne bestemmelsen er gjeldende uavhengig av eventuelle framtidige endringer i kommuneplanen

4.9. Støy, PBL § 12-7.3:

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

§5 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17) PBL § 12-7.1

5.1. På tomter avsatt som frittliggende småhusbebyggelse, tillates oppført eneboliger i inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 8,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført arker og takoppløft («hund»/ takopplett) inntil 1/3 av takets lengde, med maksimal gesimshøyde 8,5 meter for ark, og 7m for takoppløft. For tverrfløy er maksimal mønehøyde 8,5m, og maksimal gesimshøyde 7m. Bygninger skal enten ha saltak eller to takflater (forskutte pulttak), med takvinkel mellom 22 og 30 grader, eller bygninger kan ha flate tak med maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er da 6,5m målt til topp parapet.

For tomtene FS 14-17 er det tillatt med tomannsboliger med tilsvarende byggehøyder.

5.2. Garasjer/ carporter og boder/ uthus skal være tilpasset boligbebyggelsen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk, og tillates oppført i 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal gesimshøyde 3m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal størrelse på garasje er 50 m² BYA. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet. Garasje med parallell inn-/avkjørsel kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

5.3. Tillatt maksimalt bebygd areal for enebolig (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er BYA = 28%. Dersom det oppføres tomannsboliger på tomtene FS 14-17 er BYA i så fall 32%.

§6 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2) PBL § 12-7.1

6.1. På arealer avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, tillates oppført tomannsboliger, kjede- eller rekkehus, eller boliger i tunløsninger i inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 8,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates oppført arker og takoppløft («hund»/ takopplett) inntil 1/3 av takets lengde, med maksimal gesimshøyde 8,5 meter for ark, og 7m for takoppløft. For tverrfløy er maksimal mønehøyde 8,5m, og maksimal gesimshøyde 7m. Bygninger skal enten ha saltak eller to takflater (forskutte pulttak), med takvinkel mellom 22 og 30 grader, eller bygninger kan ha flate tak med maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er da 6,5m målt til topp parapet.

6.2. Tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er BYA = 38%. Det kan maksimalt være 14 boenheter på KS1 og maksimalt 4 boenheter på KS2. Det må innsendes samlet byggesøknad for hvert av KS-feltene. (PBL § 12-7.5)

6.3. Innenfor hvert av områdene KS1-2 skal det være minimum 50 m² uteopphold pr bolig, samt opparbeides nærlekeplass med oppholdssone for voksne på minimum 150 m² til felles bruk for bebyggelsen (tunløsning). Ved plassering av leke- og

uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi.

6.4. Garasjer/ carporter og boder/ uthus skal være tilpasset boligbebyggelsen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng for garasjer er 5,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet. Garasjerekke/ carport-rekke kan plasseres som eventuell støyskjerm mot fylkesveien mot skjermbelteområde VS2, og kan i så fall oppføres 1m fra formålsgrensen.

6.5. Utomhusplan som følger søknad om tiltak skal i nødvendig grad vise plassering av avkjørsel fra veg, bygningers plassering, parkering, arrondering av terreng og utforming av uteoppholdsarealer/ nærlekeplass, interne gangveier, beplantning/ grøntsoner, eventuelle forstøtningsmurer eller gjerder, samt eventuell plassering av renovasjonsbeholdere, dersom område f_RA1 ikke benyttes. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen. Behandling av takvann/ løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av byggesøknaden.

6.6. Eksisterende bekkefar som går over område KS1 skal holdes ubebygd – jf byggegrenser vist på plankartet. Strekingen, eller deler av strekingen, kan legges i rør av hensyn til fremkommelighet og anvendelse av uteområdene til boligbebyggelsen. Ved strekninger med åpen bekk, skal disse være sikret i forhold til barns lek og uteopphold.

§7 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende fritidsbebyggelse (H1) PBL § 12-7.1

7.1. Maksimal mønehøyde for fritidsboligen over gjennomsnittlig planert terreng er 5,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet.

7.2 Bod/ uthus eller annekst skal være tilpasset fritidsboligen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 2,7m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 3m målt til topp parapet.

7.3 Parkering skal løses på egen grunn.

7.4 Tillatt maksimalt bruksareal samlet for alle bygninger på tomta er 130 m², og 18 m² til parkering.

§8 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (o_T1) PBL § 12-7.1

Tomten skal benyttes til oppføring av nettstasjon/ trafo for området.

§9 Bebyggelse og anlegg – Avløpsanlegg (o_A1-2) PBL § 12-7.1

Tomtene benyttes for pumpestasjon for offentlig avløpsanlegg.

§10 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg (f_RA1) PBL § 12-7.1

Området skal benyttes til felles avfallsbeholdere for KS1-2. Området skal holdes ryddig og avskjermet. Det skal være enkelt tilkomst for henting av avfall med renovasjonskjøretøy med oppstilling på snuplass (o_V1).

§11 Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SA1-2) PBL § 12-7.1

11.1 Områdene f_SA1-2 er land-delen til småbåthavnen f_SH i vassdraget, der det kan etableres gangbane og brygge med landfester og for tilkomst og feste av utliggere i vannet.

11.2 I område f_SA1 kan det i tillegg etableres enkel snumulighet for bil, samt skrå-rampe for utsetting av småbåter på tilhenger (båtslipp). Det skal ikke etableres parkering på området. På område f_SA1 er det også tillatt med oppføring av kombinert servicebygg/lagerbod for formålet. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 2,7m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 3m målt til topp parapet. Maksimal størrelse på servicebygg/lagerbod er BYA 50 m².

§12 Bebyggelse og anlegg – Lekeplasser (f_L1-2) PBL § 12-7.1

Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 typer lekeapparater, sandlekeplass og hvilebenk, med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper samt inneholde oppholdssone for voksne.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Felles adkomstveier (f_FV1-3)

PBL § 12-7.1 og 12-7.14

13.1 f_FV1 kan benyttes som felles adkomstvei for KS1 og FS16.

13.2 f_FV2 benyttes som felles adkomstvei til småbåtanlegget. Denne veien inngår også som del av områdets felles turveysystem. Hele, eller sydlig del av f_FV2 kan også etableres som felles adkomst til KS2.

13.3 f_FV3 benyttes som felles adkomstvei til pumpestasjon (o_A1) og fritidsbolig (H1). Denne veien inngår også som del av områdets felles turveysystem.

§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Offentlige veier (o_V1-2) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

o_V1 er offentlig kjørevei med snuplass. Snuplassen kan ikke benyttes til parkering eller noen for lagring, og skal holdes ryddet og egnet for tilkomst og manøvrering av kjøretøy.

§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (o_F1) og gang- og sykkelveier (o_GS1-2) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

Fortauet og gang- og sykkelveier er offentlige, og det skal etableres gatebelysning tilsvarende som Fladebyåsen.

§16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (o_P1) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

Parkeringsplassen er til offentlig bruk (allmennheten) for friområdene og friluftsområdene i vassdraget.

§17 Grønnstruktur

17.1 Vegetasjon og terreng skal holdes urørt i naturområdene N1-5. Deponering, avfallstømming og tømming av hageavfall er ikke tillatt.

17.2 Turveiene TV1-4 skal være grøntkorridorer, opparbeidet med enkelt grusdekke i form av sti. TV1 skal i tillegg tjene som tilkomstvei for service og drift av pumpestasjon f_A2.

17.3 All skogskjøtsel i friområdene F1-5 skal skje i samråd med kommunen ved både skog- og miljøvern-myndighet. Kommunen skal utpeke vegetasjonsgrupper og enkelttrær i spesialområdet som ikke skal avvirket. Det kan foretas en gradvis utskifting av treslag i vegetasjonsgruppene, basert på forutsetningen om at eksisterende furu- og løvvegetasjon i størst mulig utstrekning skal opprettholdes.

17.4 I områder for vegetasjonsskjerm skal det etter behov plantes skjermende stedsegen beplantning av god kvalitet. I område VS2 kan det i tillegg etableres jordvoll og/ eller støyskjerm for avskjerming av KS1 mot fylkesveien.

§18 Bruk av vassdrag

Område f_SH benyttes til småbåthavn. Her er det tillatt med flytebrygger med landfester, samt utliggere på flytebryggene. Videre kan det etter behov etableres skrå-rampe for utsetting av småbåter på tilhenger (båtslipp) i tilknytning til f_SA1.

Småbåthavn f_SH har også mulighet for oppføring av anlegg for turistbåt.

I området tillates fri ferdsel innenfor regler som gjelder generelt for Haldenvassdraget.

§19 Hensynssoner

19.1 I frisisiktsoner (H140) tillates ikke sikthinder 0,5m over tilliggende veiers plan.

19.2 I faresone for høyspenningsanlegg (H370) tillates det ikke etablert bygninger for varig opphold. Nødvendig felling av trær og buskas for linjevedlikehold er tillatt. Det tillates ikke inngrep som strider mot gjeldende krav om sikkerhetshensyn for høyspenningsanlegg. Det tillates oppført nødvendig bebyggelse og anlegg for høyspenningsanlegg og –kabler.

19.3 Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø.

H570_1, H570_2 og H570_3 er bufferareal rundt henholdsvis H730_1, H730_2, og H730_3. Det tillates ikke tiltak eller bruk som kan virke skjermende på fornminnet, herunder lagring av materialer, påføring av

masser, faste installasjoner, lekeapparater eller lignende. For hvert tiltak eller inngrep i grunnen må det søkes Seksjon for arkeologi ved Kulturarv i Viken fylkeskommune i god tid før arbeidet starter. Ingen planlagte inngrep og tiltak som tangerer hensynssone H570_2 kan startes opp før det er gitt nærmere føringer til arbeidet fra Kulturarv i Viken fylkeskommune.

19.4 Hensynssone H730 Båndlegging av kulturminner

H730_1, H730_2, H730_3 og H730_4 er båndlagt etter lov om kulturminner.

H730_1 omfatter Askeladden ID 177725, et bosetnings og aktivitetsområde og Askeladden ID 39400 et gravfelt.

H730_2 Askeladden ID 55081 og H730_3 og Askeladden ID 68835 er fangst lokaliteter.

H730_4 Askeladden ID 177726 er bosettings og aktivitetsområde fra steinalderen, 8900 år f. kr.

Alle lokalitetene er fra forhistorisk tid og automatisk fredet jfr. Lov om Kulturminner. Innenfor hensynsonene er det ikke tillatt med noen form for inngrep i grunnen eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynsonene skal avklares med seksjon for arkeologi ved Kulturarv i Viken fylkeskommune.

§20 Rekkfølgebestemmelser

20.1 Grunnundersøkelser

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i seks punkter i området (jf NGI-rapport 20171070-01-R, datert 10. oktober 2018, som følger reguleringsplanen), før området kan utbygges.

20.2 Frisiktsone

Frisiktsonen skal være etablert og ryddet for eventuelle sikthinder senest samtidig som krysset mellom V1 og V2 etableres.

20.3 Lekeplasser og fortau

Lekeplassene f_L1 eller f_L2, samt fortau skal være etablert og klar til bruk senest samtidig ved brukstillatelse for første nye bolig. Dersom ikke begge lekeplasser er opparbeidet innen det er etablert 20 boenheter innenfor planområdet, skal den resterende lekeplassen være etablert før videre boligbygging på kan skje innen planområdet.

20.4 Turveier

Turvei 1 skal være ferdig opparbeidet senest i forbindelse med at boliger tas i bruk

på feltene KS1 og/eller KS2. Turvei o_TV2 skal opparbeides samtidig med parkeringsplass P1.

20.5 Parkering

Offentlig parkeringsplass o_P1 og turvei o_TV2 skal opparbeides senest samtidig med etablering av småbåthavn i Sandslora (f_SA1-2) med tilhørende adkomst f_FV2.

20.6 Veikryss o_V2

Krysset med fylkesvei 21 (o_V2) skal være strammet opp slik det er vist på plankartet (o_GS2), senest samtidig med brukstillatelse for første nye bolig innenfor planområdet. Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før tiltaket i kryssområdet settes i gang.

Utarbeidet av:
Halden Arkitektkontor AS



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lensmann Melbyes vei 15-29, 1798 AREMARK. Gnr. 24, bnr. 54, i Aremark kommune, oppdragsnr.: 1710265005
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47700214, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

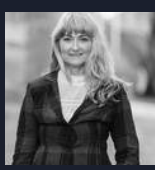
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



 proaktiv.no



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF,
Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!*]**department.email**!*