

PROAKTIV

Selveiertomter i naturskjønne omgivelser

I en av byens mest
attraktive områder.

1	1055 kvm	12	1136 kvm
2	1002 kvm	11	1023 kvm
3	1032 kvm	10	1023 kvm
4	1080 kvm	9	1023 kvm
5	1064 kvm	8	1023 kvm
6	1029 kvm	7	1040 kvm

FLATEBYGRENDA TOMTER





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



AREMARK

Selveiertomter i naturskjønne og åpne omgivelser med kort avstand til planlagt småbåthavn - Til Salgs!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Flatebygrenda - Aremark - Tomter, 1798 Aremark

Gnr./Bnr.: Gnr. 24, bnr. 26, i Aremark kommune

Prisantydning: 790.000,-

Omkostninger: 20.990,-

Totalpris: 810.990,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 1002 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	17	30
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore
pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped mos
exceaqi consere laut ressequam dem et
aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

"For oss i Proaktiv er det å
megle boliger som å spille
sjakk. Vi overlater
ingenting til
tilfeldighetene. Det merker
både den som skal selge
bolig og den som skal
kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge
Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er
godkjent megler fra Finanstilsynet og
medlem av MNEF og har mange år
bak seg i eiendomsbransjen og har
over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og
omegn. Han har opparbeidet seg sterk
lokalkunnskap og har bunnsolid
kontroll på salgsprosessen. Dette har
skapt gode resultater for kundene
hans.

Geir jobber for at du skal få den beste
oppfølgingen og en optimal pris for
din bolig. I en salgsprosess er han god
på å se løsninger for både kjøper og
selger. Han vet hvordan han skal
fremheve kvaliteter ved en bolig som
treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å
skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir
oppnår et resultat som selger er
fornøye med - samtidig som kjøper
er begeistret over å ha kjøpt
drømmeboligen. Å megle frem avtaler
som beriker livet til alle involverte
parter, er det som driver Geir i jobben
som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge
Rangøy Johannessen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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 meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, 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.



AREMARK

Kommune: Aremark / **Område:** Aremark

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. 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Aremark rådhus Linje 307, 631	8 min 🚶 0.6 km
🚗 Halden stasjon Linje RE20	26 min 🚗 26.3 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 4 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.6 km
--	-------------------

VARER/TJENESTER

📺 Tista Senter	25 min 🚗
📺 Apotek 1 Ørnen Halden	25 min 🚗

SPORT

⚽ Aremark skole Ballspill	18 min 🚶 1.4 km
⚽ Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	20 min 🚶 1.5 km
🏊 SKY Fitness Halden	25 min 🚗
🏊 Nivå Trening	25 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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.

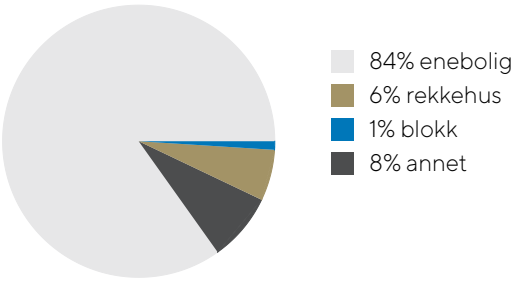
Kommunen er kjent for å ha et trygt, godt og inkluderende lokalsamfunn der det er lett å bli en del av fellesskapet, og tilbyr også tilrettelagte tjenester og aktiviteter for de eldre.

Aremark 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 tomt på Flatebygrenda bor du tett på sjøen med kort vei til fisking, bading og hyggelige båtturer også. 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.

BOLIGMASSE

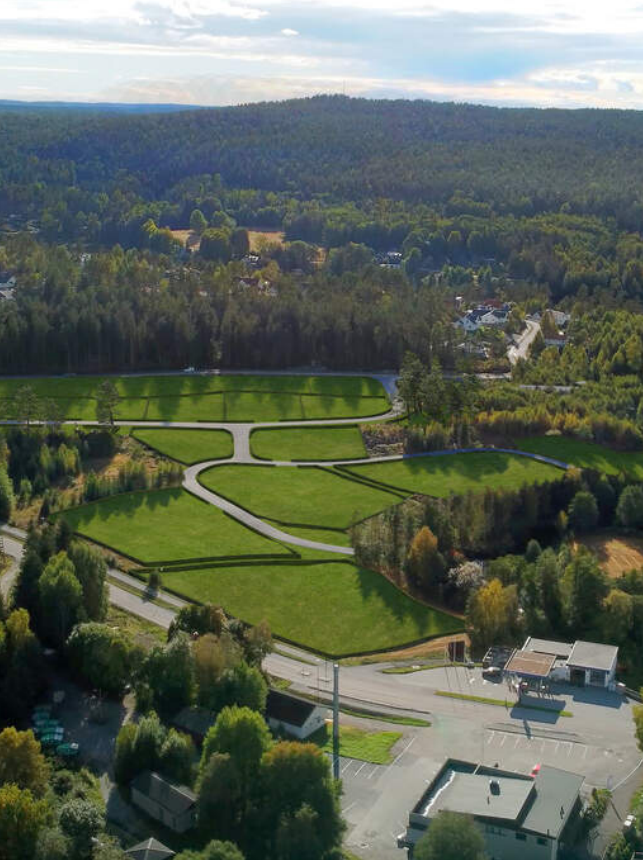


SKOLER

Aremark skole (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	21 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	24 min 25.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	25 min 26 km

BARNEHAGER

Aremark barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.6 km
---------------------------------------	------------------



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Beskrivelse

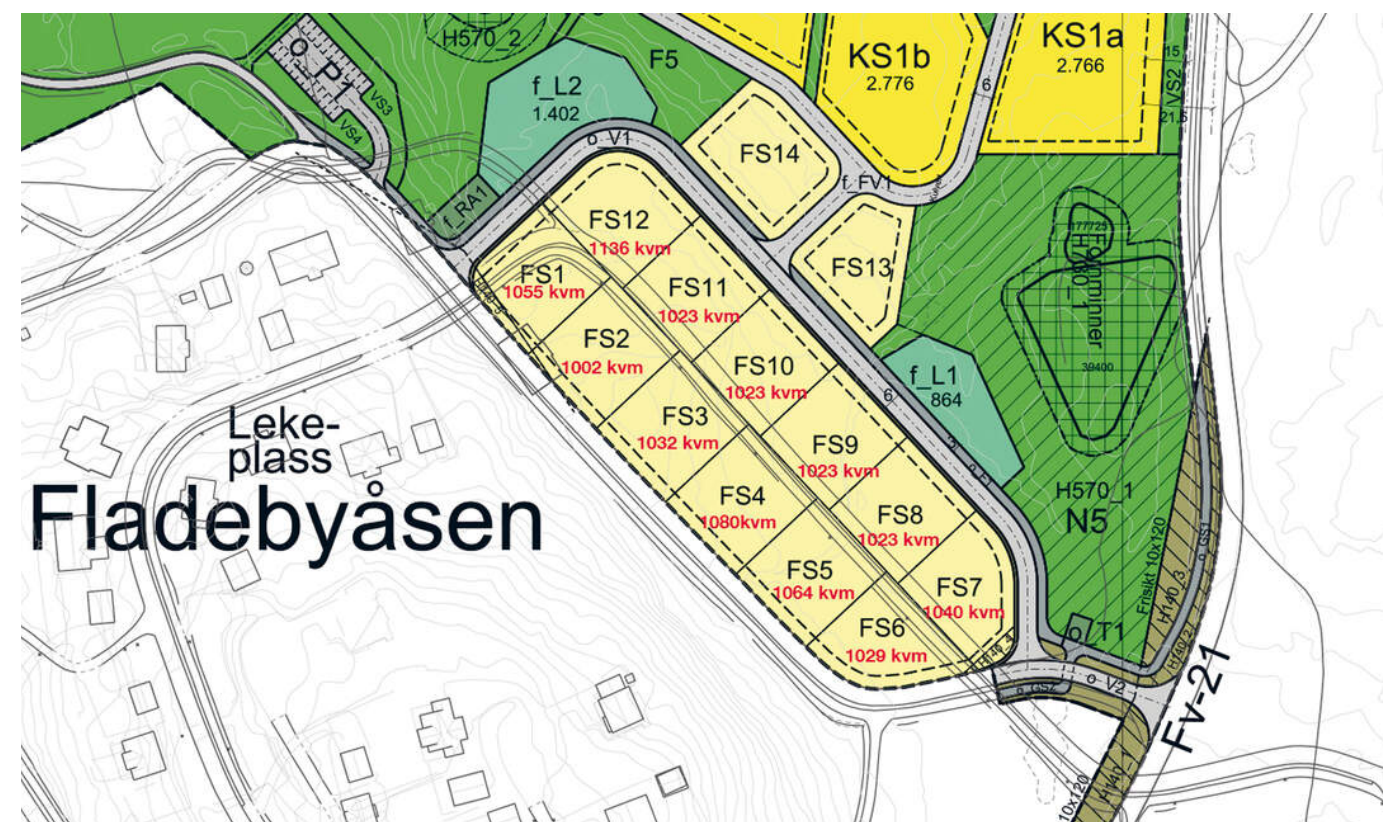
Velkommen til Flatebygrenda i Aremark.

- 12 eneboligtomter i varierende størrelse.
- Tomtene er uten byggeklausul.
- Ligger ved Aremarksjøen, skog og mark.
- Gangavstand til skoler og fritidsaktiviteter.
- Kort vei til butikk, helsestasjon og legekantor.

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.

Med tomt på Flatebygrenda bor du tett på sjøen med kort vei til fisking, bading og hyggelige båtturer også. 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.

Les mer på www.flatebygrenda.no



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtene

FS1: 1 055 kvm.
FS2: 1 002 kvm.
FS3: 1 032 kvm.
FS4: 1 080 kvm.
FS5: 1 064 kvm.
FS6: 1 029 kvm.
FS7: 1 040 kvm.
FS8: 1 023 kvm.
FS9: 1 023 kvm.
FS10: 1 023 kvm.
FS11: 1 023 kvm.
FS12: 1 136 kvm.

Arealene kan avvike noe.

Tomtene leveres slik de står men med opparbeidet vei/vann/avløp og El til tomtegrensen.
Ta evt. kontakt for megler for ytterligere info.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Tomtene er regulert til Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsbestemmelser til detalreguleringsplan: Fladebyåsen II.

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.

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%.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Aremark kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 24 Bnr. 26 i Aremark kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

FS1: kr. 950 000,-
FS2: kr. 830 000,-
FS3: kr. 830 000,-
FS4: kr. 830 000,-
FS5: kr. 830 000,-
FS6: kr. 790 000,-
FS7: kr. 840 000,-
FS8: kr. 930 000,-
FS9: kr. 930 000,-
FS10: kr. 950 000,-
FS11: kr. 990 000,-
FS12: kr. 1100 000,-

I tillegg til kjøpesum betales det:
- Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdi.
- Panteattest: kr. 240,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 500,-
- Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 500,-

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Kjerneinformasjon

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Kjerneinformasjon

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier
JV Utvikling AS

Tinglysing av hjemmel
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.

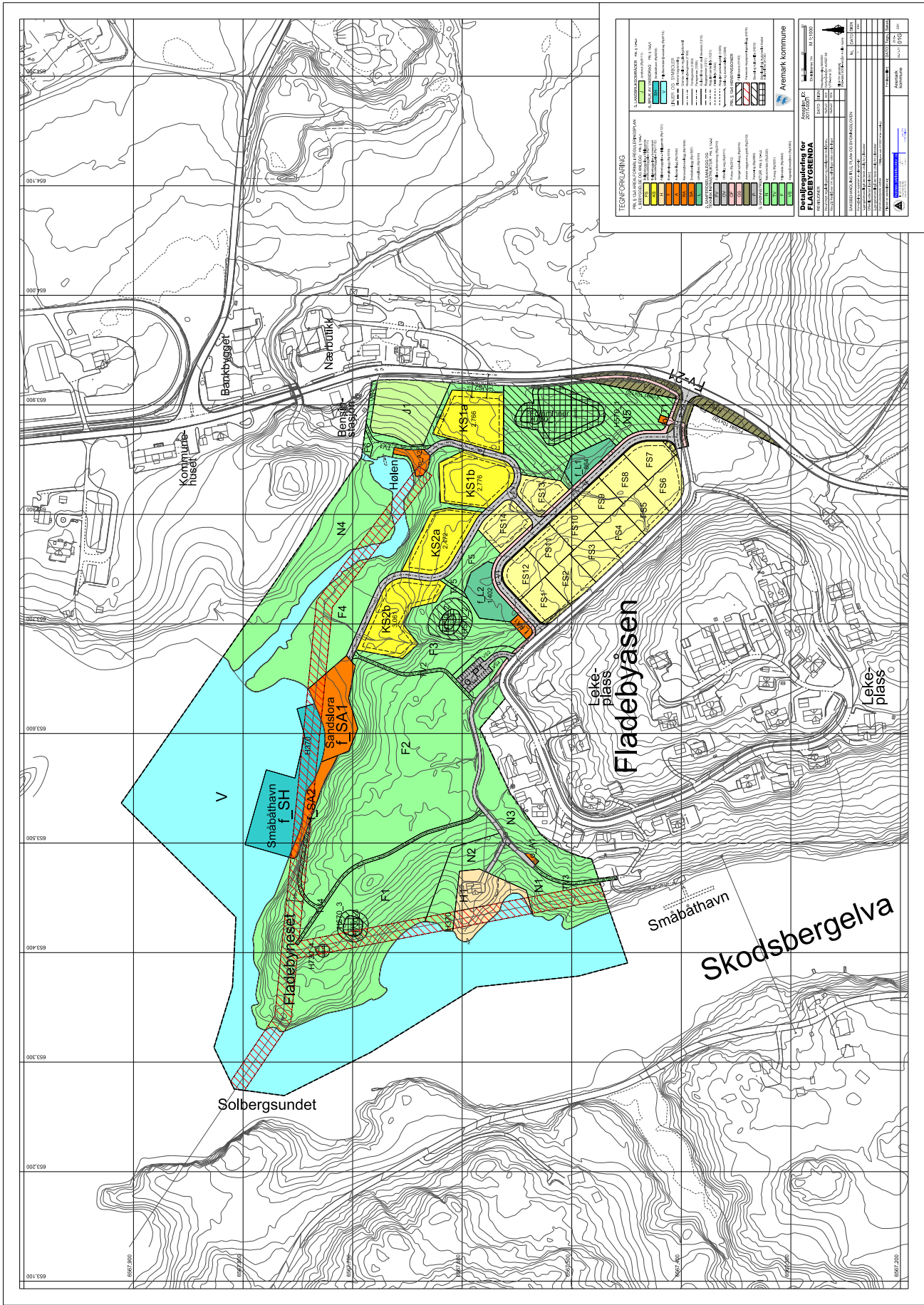
Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Plan nr: 2017-0001

Aremark 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:	

§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)
 - 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 – Frisiktsone
 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 bevegelseshemmede 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 bevegelses-hemmede. 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 områdets 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. Strekningen, eller deler av strekningen, 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 anneks 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 netstasjon/ trafo for området.

§9 Bebyggelse og anlegg – Avløpsanlegg (o_ A1) PBL § 12-7.1

Tomten 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 turveisystem. 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 turveisystem.

§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.
- 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 avvirkes. 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 frisisiktoner (H140) tillates ikke sikthinder 0,5m over tilliggende veiervers 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 skjemmende 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 55081og H730_3 og Askeladden ID 68835 er fangst lokaliteter.

H730_4 Askeladden ID 177726 er bosettings og aktivitetsområde fra steinalderen,8900år 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 Rekkefølgebestemmelser

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 prioriteringene 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, 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:

Flatebygrenda – Aremark – Tomter, 1798 Aremark. Gnr. 24, bnr. 26, i Aremark kommune, oppdragsnr.: 110250001
Megler: Geir Inge Rangøy Johannesen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannesen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser 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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannesen**

Eiendomsmegler
90 29 97 97
geir.johannesen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, meglerhusetborg@proaktiv.no