

PROAKTIV

Byggeklare boligtomter
med flott og attraktiv
beliggenhet

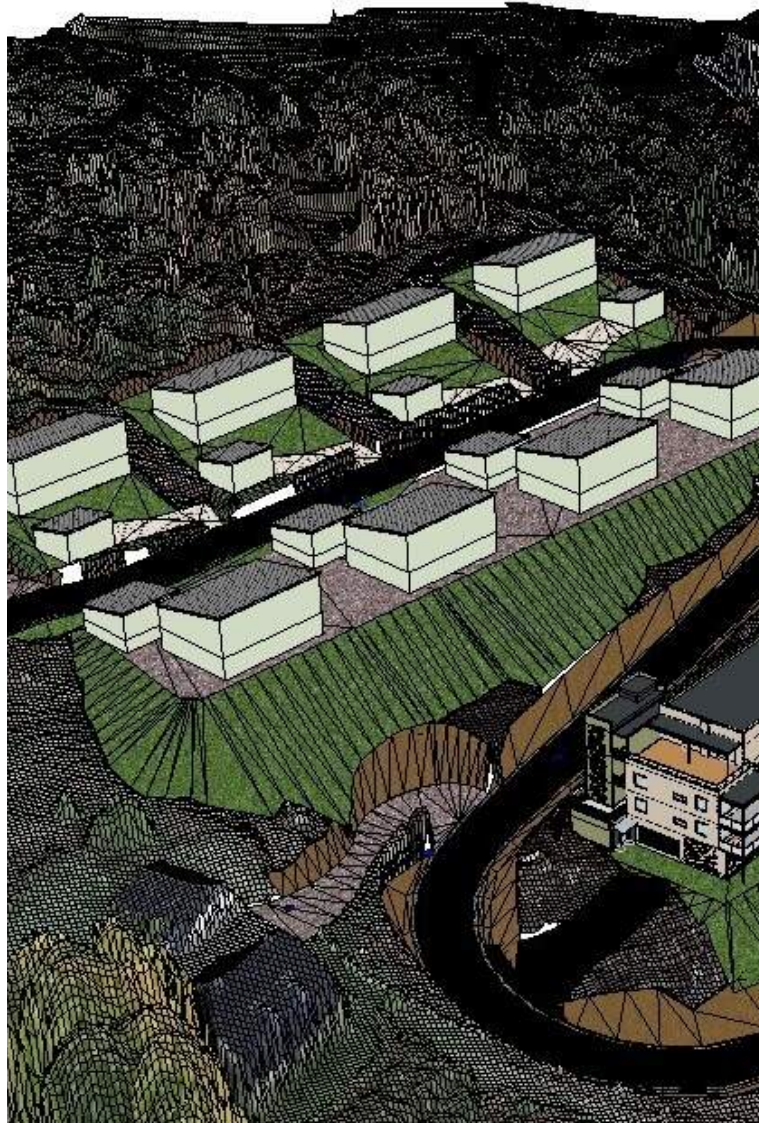
Høgliveien (hus 3)



GNR. 155 OG BNR. 228



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Høgliveien (hus 3) - gnr. 155 og bnr. 228, 1850 Mysen

Gnr./Bnr.: Gnr. 155, bnr. 228, i Indre østfold kommune

Prisantydning: 2.350.000,-

Omkostninger: 60.100,-

Totalpris: 2.410.100,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 757 m²

INNHold

2
Nøkkelinformasjon

10

4
Leder/megler

16
Vedlegg

5
Kontorets side

44
Budskjema

6
Nærområdet

"Min prioritet er å oppnå utbyggerens mål gjennom tett samarbeid og en dedikert innsats.

Jeg er med hele veien, fra start til slutt!"



EN ANNERLEDES HVERDAG

Erfaring og ekspertise

- Lang og solid erfaring som prosjektmegling, og har medvirket i både små og store boligprosjekter. Dette gir innsikt i hva som skal til for å optimalisere salget og maksimere prosjektets verdi.
- Inngående kjennskap til lokalkunnskap og målgruppen, noe som gir et godt grunnlag for å utarbeide en effektiv salgsstrategi

Målrettet markedsføring

- God erfaring med å lage målrettede markedsføringskampanjer som sikrer at prosjektet når de rette kjøperne.
- Moderne salgs- og markedsføringsverktøy øker

Prosjektmegling er ikke som vanlig bruktboligmegling

synlighet og engasjement hos potensielle kjøpere.

Profesjonell rådgivning

- Bistår med riktig prissetting basert på analyse av markedet, konkurransen og prosjektets unike kvaliteter.
- Gir råd om boligsammensetning, planløsninger og tilvalg som appellerer til dagens boligkjøpere, noe som vil styrke salgsprosessen.

Strukturert salgsprosess

- Sørger for en strukturert og profesjonell salgsprosess som sikrer at både utbygger og kjøper opplever høy kvalitet i alle ledd.
- Følger opp alle potensielle kjøpere og holder en tett dialog for å sikre høy

konvertering fra interesse til salg.

Fokus på resultater

- Har tidligere bistått med å selge tilsvarende prosjekter, og resultater som viser både raskt salg og god lønnsomhet for utbygger.
- Prioritet er å oppnå utbyggerens mål gjennom tett samarbeid og en dedikert innsats.

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig **Karianne W. Jensen**



«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.



MYSEN

Kommune: Indre østfold / Område: Indre Østfold - Eidsberg

Med en ny tomt 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

Utbygger har som et valgfritt alternativ plassert noen eksempelhus fra ABC-hus inn på tomtene. Se link til Boligvelger her: <https://www.xn-boihgli-t1a.no/hjem>

Tomtene selges separat, og kjøper kan om ønskelig parallellt inngå en avtale om ferdighus levert av ABC-hus.

Tomtene ligger i Mysen med flott utsikt - en liten by som ligger i Indre Østfold kommune mellom Oslo og svenskegrensen.

Mysen har et allsidig tilbud med aktiviteter, kultur, kafeliv, shopping og ikke minst friluftsliv. Under året er det mange spennende festivaler og arrangementer som gjennomføres her.

Flotte turmuligheter som Høytorp Fort og Helsestien langs



OFFENTLIG TRANSPORT

 Mysen idrettshall Totalt 10 ulike linjer	11 min  0.8 km
 Mysen stasjon Linje R22	18 min  1.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 23 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Mysen Post i butikk	12 min  0.9 km
Kiwi Mysen PostNord	13 min  1 km

VARER/TJENESTER

 Mysen Bysenter	13 min 
 Vitusapotek Mysen	18 min 

SPORT

 Folkestad balløkke aktivitetsanlegg Ballspill	8 min  0.6 km
 Mysen stadion Ballspill, fotball, friidrett	10 min  0.8 km
 Mudo Mysen	18 min 
 Family Sports Club Mysen	19 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Mysen Videregående Skole - Østfol...	12 min 
 Kulturtorget Indre Østfold	15 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Mysenelva. Ikke langt unna ligger Trømborgfjella med merkede løyper og samtidig kan by på flotte bade- og fiskemuligheter.

Mysen, østlandets mest attraktive småby!
Mysen, med mål om å bli "Østlandets mest attraktive småby".

For de aller fleste utenfor området Indre Østfold, er nok



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



Mysen mest kjent for Momarkedet. De fleste husker vel den stemningsfulle følelsen som TV-programmet brakte fram i oss, men byen vår er så utrolig mye mer.

Dette er en by med svært mye å by på, kombinert med en sjarm og vennlighet kun en småby kan levere. Går du igjennom gater i bykjernen er du garantert å få et smil og et vennlig hei. Du vil oppleve sjarmerende og unike butikker, mat i verdensklasse og spennende historie bak hvert et hjørne.

Mysen har ofte blitt kalt Østfolds svar på Grünerløkka, mens andre har gitt uttrykk for at dette er det nærmeste du kommer Hollywood i Indre Østfold. Mange setter pris på at vi praktisk talt bor midt i matfatet og at det er kort vei til den beste maten. Andre setter pris på at det er kort vei til Oslo, til skogen, til venner.

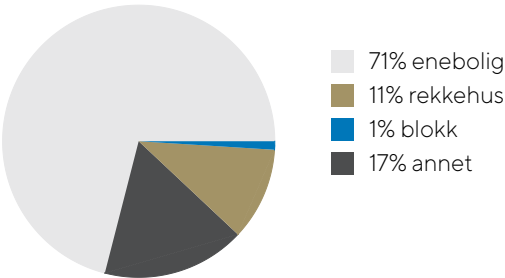
Men - de aller fleste setter pris på at vi først og fremst har kort vei til Mysen.



Fra Mysen sentrum: følg Smedgata (Fv 129) og ta til høyre rett etter Eidsberghallen inn på Høgliveien. Følg veien til enden og hold til høyre i Y-kryss. Det vil da straks på venstre hånd bli opparbeidet vei til tomteområdet forbi boligblokkene.

Adkomst

BOLIGMASSE



SKOLER

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	21 min 1.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	12 min 0.9 km

BARNEHAGER

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	22 min 1.6 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	24 min 1.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	7 min 2.6 km



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 757 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomtene i bakkant (på oversiden av veien) vil bli sprengt inn i fjell og blir hevet maks for å møte fjellrygg i bakkant av huset og for å få best mulig utsikt. Garasjen er planlagt i forkant av huset, med en høydeforskjell på ca. 1,5 meter mellom hus og garasje.

Tomtene i forkant (på nedsiden av veien) blir fylt opp og tilrettelagt med et flatt parti. Skråning foran hus tilhører den enkelte tomt (se tomtegrenser). Skråningen vil bli opparbeidet som en jordskråning med eng-beplantning. I bunnen av skråningen ut mot veien, vil det bli satt opp et galvanisert flettverksgjerde langs fyllingsfoten (mur) der dette er nødvendig/påkrevet.

Tomtene vil bli tilrettelagt for en bygningskropp med en grunnflate på 120 kvm, samt en dobbel garsje med grunnflate på 36 kvm. Dette i tillegg til minste pålagte utomhusareal (se reguleringsbestemmelser). Her er det potensial for å øke ytterligere for visse tomter, alt ettersom hustype som kjøper velger å prosjektere/utføre. Dette vil i såfall bli kjøpers ansvar og kostnad.

Tomtene leveres klargjort for bygging med utspregning og mettet sprengsteinsfylling (ikke avrettet) som vist på tegninger, samt klargjort med innstikk vann/avløp, strøm og fiber innenfor tomtegrense.

Kjøper må selv besørge husprosjektering, rammesøknad og eventuelt ytterligere tilpassing av tomten.

Selger tar ikke ansvar for eventuelle høydejusteringer av grunnen som måtte komme fra Indre Østfold kommune i byggesak.

Tomtene er ikke ferdig oppmålt fra Indre Østfold kommune og arealet kan avvike noe ved endelig oppmåling.

Megler besitter kopi av matrikelbrev på tomtene. Ta kontakt med megler for kopi.

Renovasjon

Det vil bli opparbeidet et renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav.

Renovasjonsanlegget er felles mellom eneboligtomtene og boligsameiet.

Renovasjonsløsninger er tiltenkt plassert på nedsiden av boligsameiet.

Endring av plassering kan forekomme.

Renovasjon

Det vil bli opparbeidet et renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav.

Renovasjonsanlegget er felles mellom eneboligtomtene og boligsameiet.

Renovasjonsløsninger er tiltenkt plassert på nedsiden av boligsameiet.

Endring av plassering kan forekomme.

ØKONOMI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst og vil følge eiendommen:

- Bestemmelse om veg, dagboknr. 5575, tinglyst 01.10.1997. Veiretten gjelder eksisterende veitrase og skal kun gjelde dagens veibredde m/veiskuldre. Megler besitter kopi av denne.

- Bestemmelse/ erklæring / avtale, dagboknr. 114600, tinglyst 31.01.2022. Bestemmelse om medlemsskap i velforening/huseierforening, bestemmelse om vedlikehold, gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på aral avsatt til felles lekeplass, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger og gjensidig vederlagsfri rett til å legge nødvendig teknisk infrastruktur samt adkomst. Gjelder også senere fradelte parseller.

- Erklæring/avtale, dagboknr. 114535, tinglyst 31.01.2022. Rett til felles avfallssystem og bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

- Erklæring/avtale, dagboknr. 114562, tinglyst 31.01.2022. Rett til oppstillingsplass og adkomst for renovasjonskjøretøy, samt bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

I tillegg har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter.

Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte.

Reguleringsmessige forhold

Tomtene ligger innenfor detaljreguleringsplan for Høgli, vedtatt 08.09.2020.

De er markert under BFS1 og BFS2 og grad av utnyttning for disse er 25% bebygd areal pr. tomt. Det er tilsammen 9 tomter og maks antall boenheter innenfor dette feltet er 9 boenheter.

Maksimal gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk eller lignende over regulert byggehøyde for BFS2. Det tillates maks 2 etasjer og flatt tak inntil 4 grader. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil og minimum 150 kvm uteoppholdsareal.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser ligger vedlagt.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 155 Bnr. 228 i Indre østfold kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Selger har lagt vei frem til tomtegrensen. Stikkledninger for vann og avløp er ført frem i veien til et punkt ca. 1 m innenfor tomtegrensen.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten for stikkledningene fra hovedledningene og helt frem til tilkoblingspunktet inne på tomten. Kjøper er ansvarlig for at tilkoblingspunkt er intakt og i orden før tilkobling skjer. Kjøper må selv, før planleggingen av boligen tar til, kontrollere at dybde på tilkoblingspunkt for avløp står i forhold til boligens avløpsplan m.h.t. bad, wc, etc. i evt. underetasje, kjeller el.

Kjøper er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå på asfaltdekke/kantstein på adkomstvei som følge av anleggsarbeid på sin eiendom. Alle utgifter i forbindelse med reparasjon av slike skader må dekkes av kjøper/eier.

Kjøper må selv besørge og bekoste nødvendige tiltak mot overvann fra veigrunn og annet tilliggende areal som ved nedbør kan trenge inn på eiers tomt.

Indre Østfold kommune forbeholder seg retten til å føre frem og vedlikeholde, kommunaltekniske anlegg som vann/avløp etc. på det regulerte området.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

58 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 350 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 100,- (Omkostninger totalt)

2 410 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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.

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.

Forbehold

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente

gjeldsopplysninger av kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig

salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i

prospektet kan ha mangler og avvik.

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.

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

Høgliveien 30 AS v. Lina Marie Malmstrøm

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers provisjon kr. 32 500,- og utlegg betales av selger.

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.

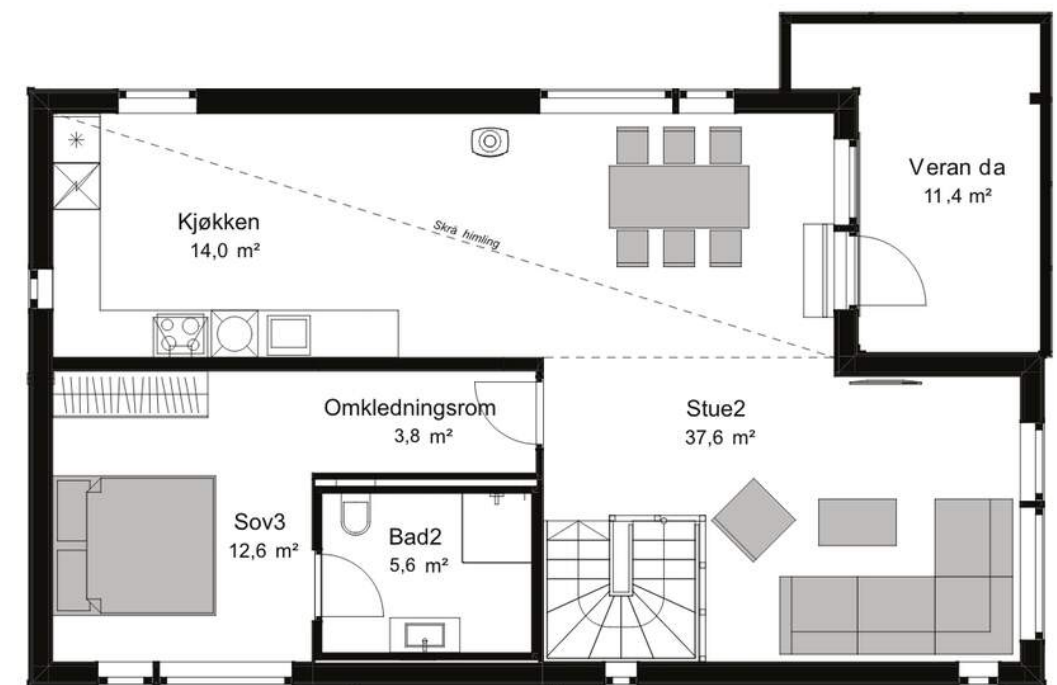
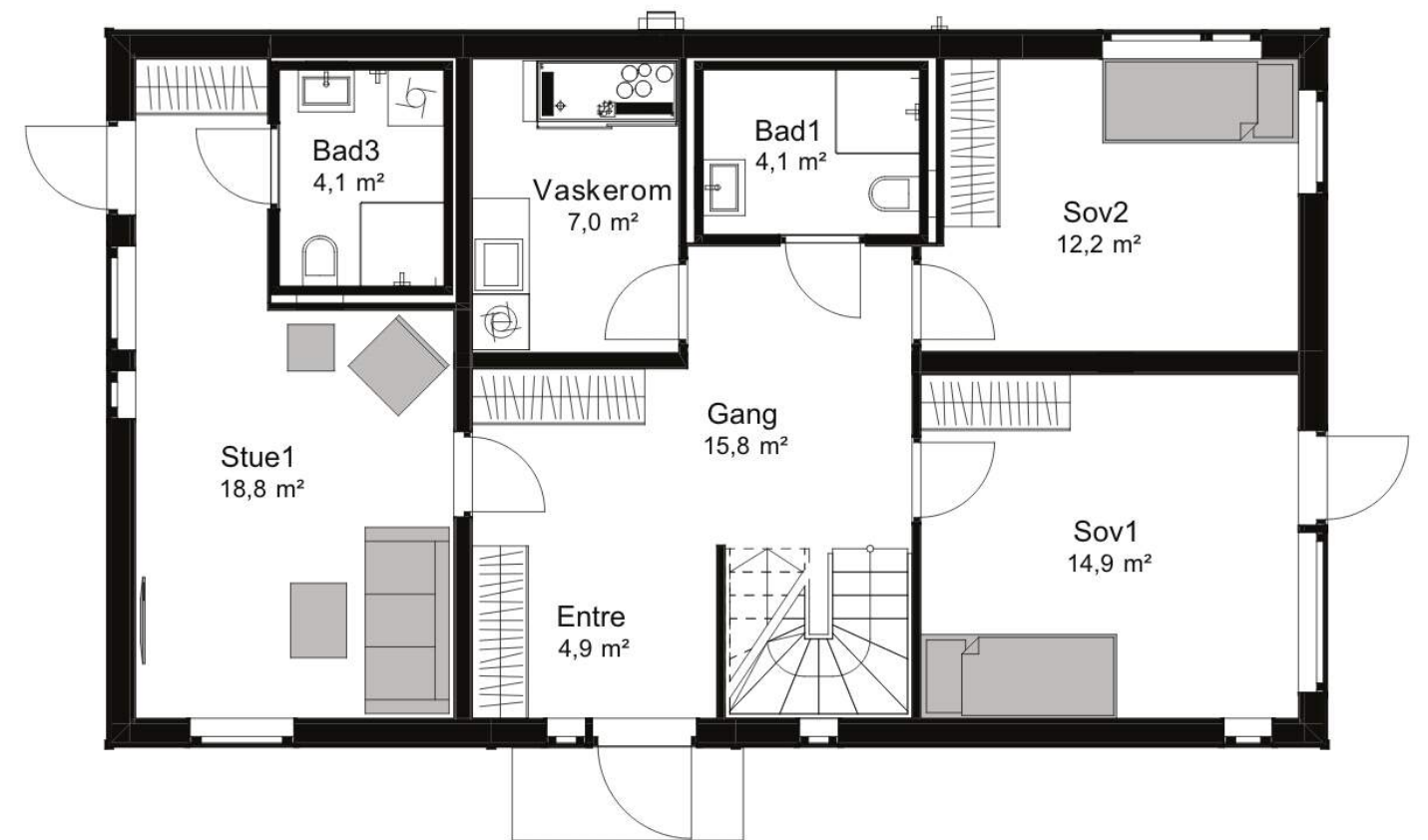
Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Karianne Westby Jensen

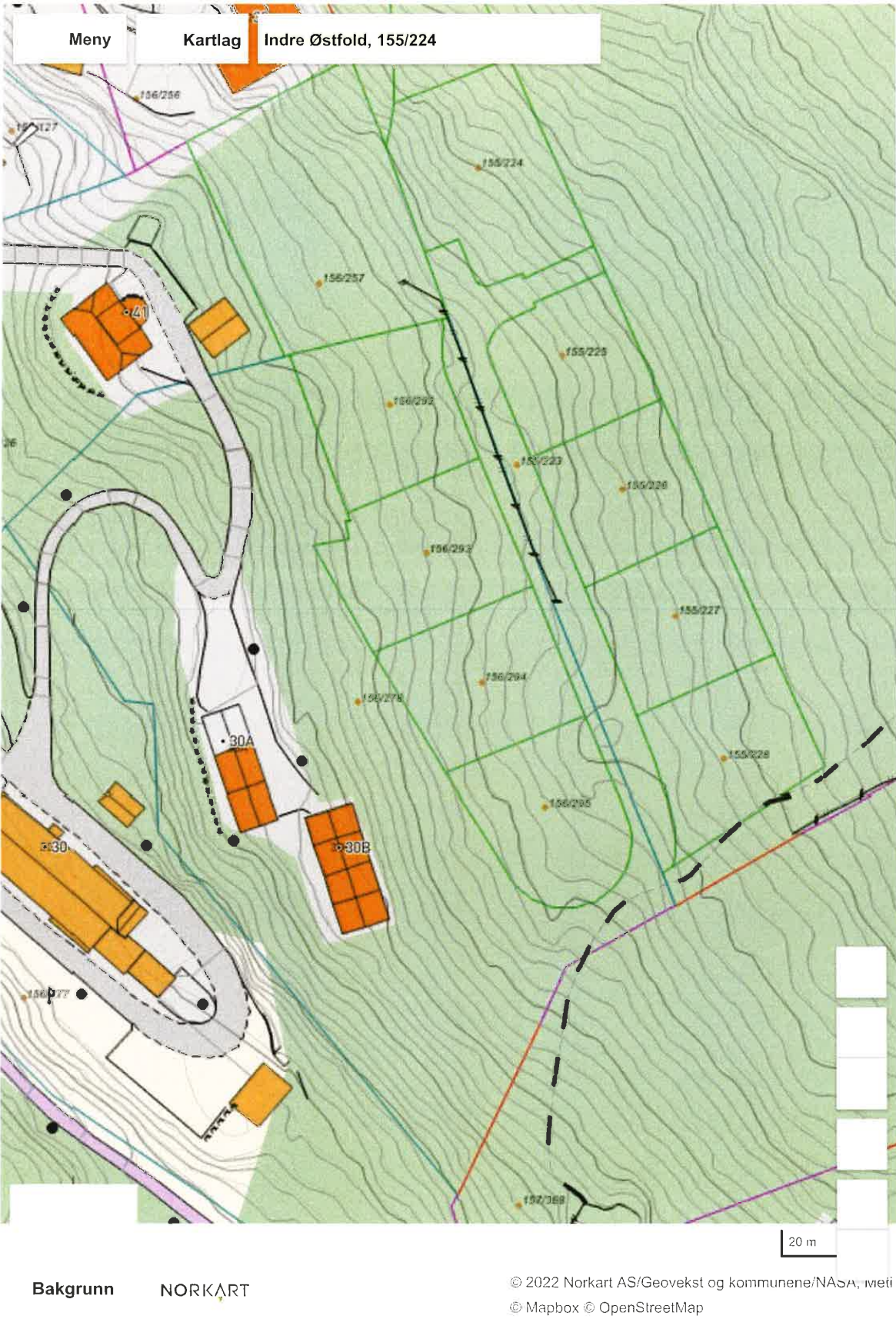
Dato salgsoppgave
4.6.2025



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



For matrikkelenhet:

Kommune:	3014 - INDRE ØSTFOLD	Utskriftsdato/klokkeslett:	07.02.2022 kl. 09:53
Gårdsnummer:	155	Produsert av:	Per-Kristian Huse Pedersen - 3014
Bruksnummer:	228	Attestert av:	Indre Østfold kommune

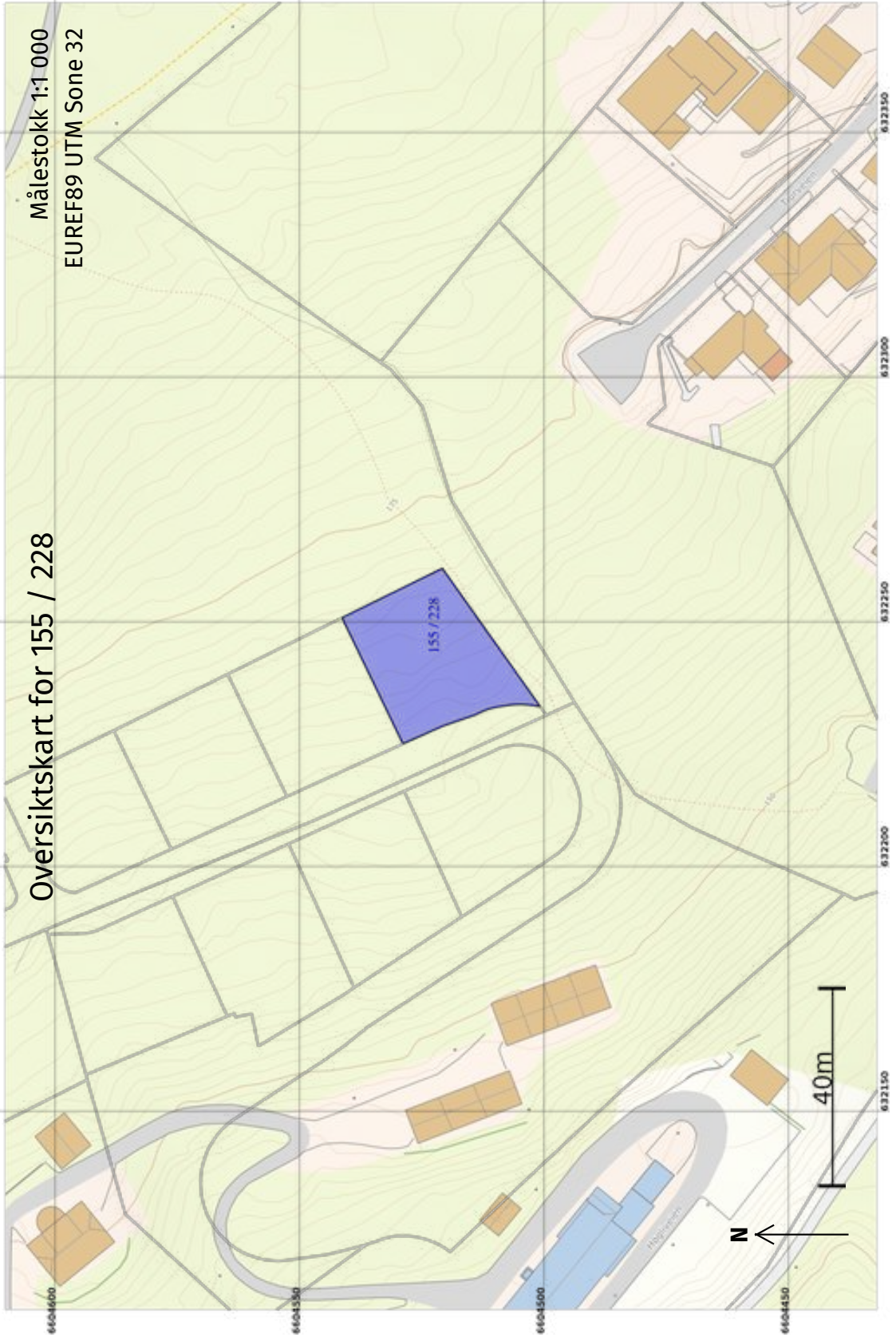
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

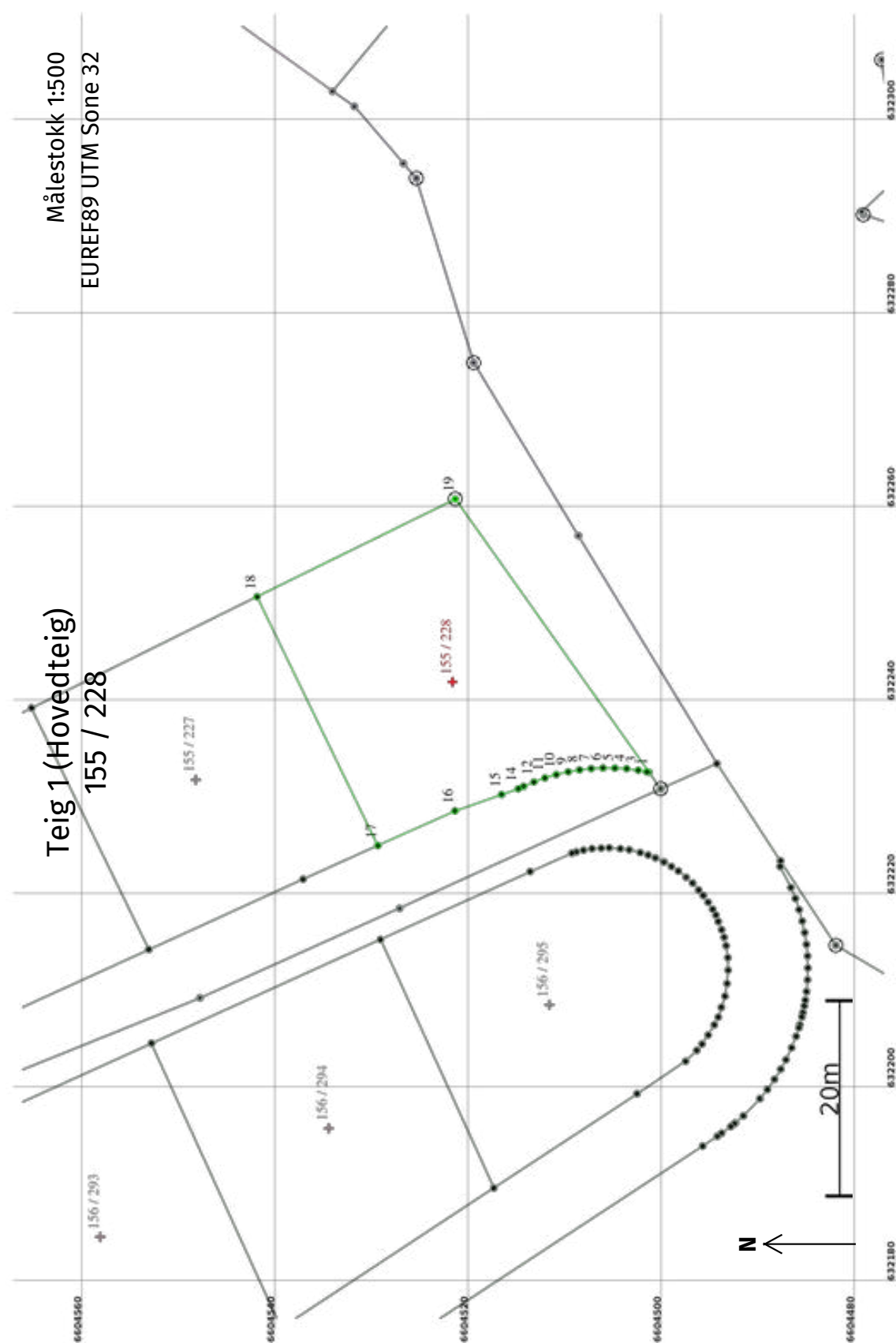
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype: Grunneiendom			Oppmåling utsatt:				08.12.2023 (frist for oppmåling)		
Bruksnavn:									
Etableringsdato: 31.01.2022									
Skylid: 0									
Er tinglyst: Ja									
Har festegrunner: Nei									
Er seksjonert: Nei									
Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.									
Arealrapport									
Tekst			Areal kommentar						
Beregna areal for 155 / 228			757,4 m2						
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle		Føds.d./org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Hjemmelshaver		918402403		HØGLIVEIEN 30 AS		Sandesundsveien 2		1724 SARPSBORG	
								Andel	
								1 / 1	
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6604522	632242		757,4 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Opprettet ny grunneiendom ved fradeling			08.12.2021		Tinglyst		04.02.2022		perderper 08.12.2021
Oppmålingsforretning			21/6819		Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring	
					Avgiver		3014 - 155/223	-757,5	
					Mottaker		3014 - 155/228	757,4	
					Berørt		3014 - 155/10	0	
					Berørt		3014 - 155/227	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato		
	Kommunal saksreferanse							
	Nettadresse (URL)							
	Annen referanse							
Landmålnummer	Navn							
	PEDERSEN PER-KRISTIAN H							
07.02.2022 09:53			Matrikkelbrev for 3014 - 155 / 228			Side 3 av 7		





07.02.2022 09:53

Matrikelbrev for 3014 - 155 / 228

Side 5 av 7

Areal og koordinater						
Areal: 757,4		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6604522	Øst: 632242
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6604501,70	632232,49		Umerket	69 Beregnet	10
2	6604501,93	632232,52	0,23	Umerket	69 Beregnet	10
3	6604502,80	632232,69	0,88	Umerket	69 Beregnet	10
4	6604504,01	632232,85	1,22	Umerket	69 Beregnet	10
5	6604505,23	632232,92	1,22	Umerket	69 Beregnet	10
6	6604506,45	632232,93	1,22	Umerket	69 Beregnet	10
7	6604507,67	632232,87	1,22	Umerket	69 Beregnet	10
8	6604508,88	632232,73	1,19	Umerket	69 Beregnet	10
9	6604510,05	632232,53	1,26	Umerket	69 Beregnet	10
10	6604511,28	632232,24	1,22	Umerket	69 Beregnet	10
11	6604512,45	632231,90	1,21	Umerket	69 Beregnet	10
12	6604513,59	632231,48	1,17	Umerket	69 Beregnet	10
13	6604514,67	632231,02	0,60	Umerket	69 Beregnet	10

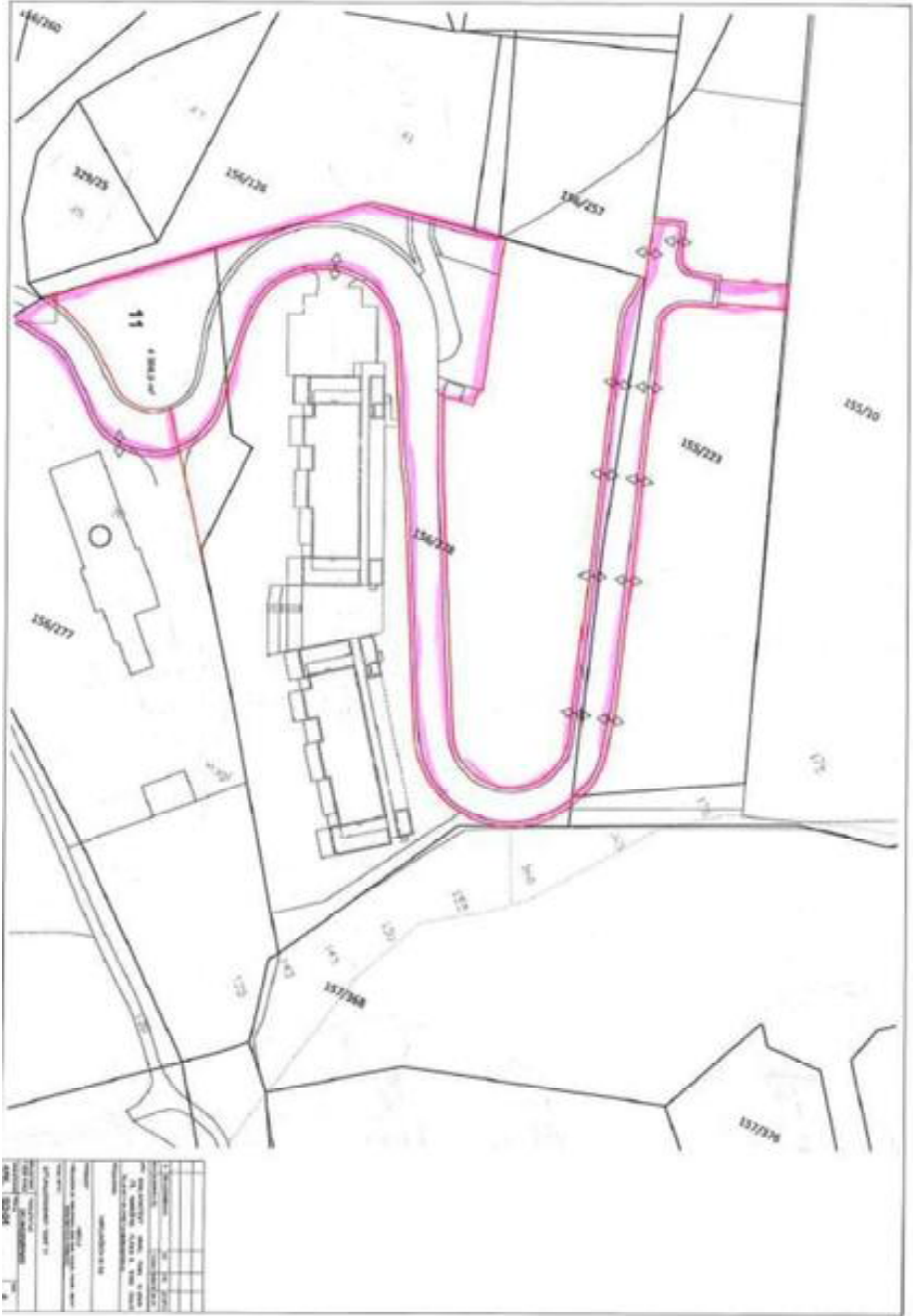
07.02.2022 09:53

Matrikelbrev for 3014 - 155 / 228

Side 6 av 7

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6604515,22	632230,77	Umerket		69 Beregnet	10	10
15	6604516,93	632230,18	1,81 Umerket		69 Beregnet	10	10
16	6604521,76	632228,50	5,11 Umerket		69 Beregnet	10	10
17	6604529,74	632224,92	8,75 Umerket		69 Beregnet	10	10
18	6604542,23	632250,61	28,56 Umerket		69 Beregnet	10	10
19	6604521,73	632260,70	22,85 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
			34,60				

Vedlegg 1: Skisse som viser velforeningens forvaltningsområde



VEDTEKTER HØGLIVEIEN VELFORENING MYSEN

Velforeningens navn er Høgliveien Velforening, Mysen

Stiftet 20.01.2023

1. Formål

Høgliveien Velforening, Mysen er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes felles interesser så langt vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til arealet definert i § 3, herunder forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålet.

2. Velforeningens forvaltningsområde

Velforeningen skal drifte og forvalte det som er velforeningens forvaltningsområde. Forvaltningsområde er grunneiendommene gnr. 155, bnr. 223, gnr. 156, bnr. 278 og 297, alle i Indre Østfold kommune. Forvaltningsområdet er grunnareal utviklet med felles funksjoner og felles teknisk infrastruktur:

- ✓ felles adkomstveg med teknisk innretninger og anlegg som ligger til veien,
- ✓ felles renovasjonsanlegg
- ✓ oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy
- ✓ felles lekeplasser

Velforeningen er eier av arealet som inngår i forvaltningsområdene, med unntak av arealet hvor felles renovasjonsanlegg ligger, og deler av adkomstvegen. Vellets medlemmer utøver sin bruksrett til arealet hvor felles renovasjonsanlegg er anlagt, og de deler av felles adkomst vellet ikke eier, ved tinglyst erklæring.

3. Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemskap

Enhver eier av grunneiendommene opplistet nedenfor, eller matrikkelenheter fradelt fra disse, og som har rett til å bruke de felles funksjoner som er omfattet av velforeningens forvaltningsområde, er pliktig medlem i velforeningen.

Matrikkelenhetene er gnr/bnr:

155/224, 155/225, 155/226, 155/227, 155/228, 156/292, 156/293, 156/294, 156/295, 156/296, 156/277.

Ved overdragelse av matrikkelenhet som er pliktig medlem i vellet, skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelse av grunneiendommen/matrikkelenheten.

Velforeningen registrerer navn på eier av matrikkelenhetene gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte, og blir værende i velforeningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om velforeningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter velforeningen har hatt, og utgifter som ligger i budsjettet for kommende periode. Velforeningens samlede årlige utgifter skal fordeles på grunneiendommene/matrikkelenhetene hvis eiere er pliktige medlemmer av vellet, og basert på antallet boenheter. På denne måten fastsettes kontingenten pr grunneiendom, og kontingenten faktureres deretter grunneiendommens eier etter medlemmets eierandel i eiendommen. Boliger i seksjonert grunneiendom belastes med like stor kontingent, og faktureres til eierseksjonsameiet ved styret.

Medlemskontingenten forfaller til betaling 30 dager etter at velforeningens styre, eller den styret bemyndiger til å innkreve medlemskontingent, har fremsatt krav om betaling av kontingent overfor medlemmene. Ved forsinket betaling påløper morarenter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).

6. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle velforeningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver grunneiendom har en stemme, selv om det er flere som eier grunneiendommen. Seksjonerte eiendommer eller eiendommer som er eid av borettslag har like mange stemmer som bruksenheter/boliger i grunneiendommene. Hvis en bruksenhet/andel i borettslag er eid av flere personer har denne brukenheten/boligen likevel bare en stemme.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og 2 personer til å undertegne protokollen.
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning

5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Valg av styre
7. Innkomne forslag

Det skal føres protokoll fra årsmøte som signeres av møteleder og to medlemmer.

Styreleder og to styremedlemmene velges for to år av gangen. Alle kan gjenvelges.

Årsmøtets vedtak og valg fattes med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de fremmøtte, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertall kun fatte vedtak som faller inn under velforeningens formål.

Revisor rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6. Innkallingsfristen er minst 7 dager.

8. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av velforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Medlemmer av vellet som er eiere av eneboligtomter kan om de ønsker det kreve at et av styremedlemmene skal velges av og blant disse medlemmene. Det samme gjelder grunneiendommen 156/277. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for velforeningen.

Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av velforeningen over kr 50 000, med mindre det er avsatt penger i budsjettet.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret skal påse å behandle saker i styremøte. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Styret skal sørge for at velforeningen har tilstrekkelig og fullstendig arkiv.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har personlig og særlig interesse i sakens utfall.

9. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene vedta at velforeningen skal ha en forretningsfører.

Velforeningen skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at velforeningen skal ha revisor.

10. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

Vedtektenes punkt 8, 2 avsnitt om eneboligtomtenes og 156/277 rett til styrerepresentasjon, kan ikke endres uten at disse eiendommene har stemt for forslaget.

11. Oppløsning

Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke annet valg foretas. Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål velforeningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse.

Indre Østfold kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsbestemmelser (pbl § 12-7)

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGLI

PlanID 20180005

Saksnummer 20/30019

Dato: 08.09.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en variert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering og utearealer. Planen er delt i felt, og bebyggelsesfeltene kan bygges ut i ulike etapper.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 08.09.2020.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1 Bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.
- 2.1.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bebyggelsen skal ha en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- 2.2.2 Det skal velges materier og farger som bidrar til en dempet silhuett- og fjernvirkning, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt for omgivelsene. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

2.4 Massehåndtering

- 2.4.1 Det skal legges opp til mest mulig massebalanse og gjenvinning av masser. Overskuddsmasser skal disse kjøres til godkjent deponi, alternativt utveksles til nærliggende anleggsprosjekter der det er behov for masser.
- 2.4.2 Det skal ikke innføres eller spres fremmede skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.5 Overvannshåndtering

- 2.5.1 Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen etc. Flomveier skal planlegges, og løsninger for dette skal dokumenteres som del av søknad om tiltak jf. bestemmelse 3.2. Det tillates påslipp på kommunalt nett på 2-5 l/s.
- 2.5.2 Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.6.1 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.

2.7 Miljøkvalitet

- 2.7.1 Grenseverdiene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.8 Nettstasjon

- 2.8.1 Det er avsatt eget formål til nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og plassert minimum 3 m fra veikant og minimum 10 m fra rom for varig opphold.

2.9 Byggegrense

- 2.9.1 Der byggegrensen ikke vises i plankartet skal formålsgrensen regnes som byggegrense.

2.10 Mindre justeringer

- 2.10.1 Det tillates mindre justeringer mellom areal regulert til kjøreveg og tilstøtende arealformål, ved behov for optimalisering i detaljprosjekteringen. Dette skal skje i samråd med Indre Østfold kommune, og endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan.
- 2.10.2 Punktsymbolet for avkjørsel indikerer punkt for adkomst mellom kjøreveg og boliger. Mindre justeringer av plassering kan aksepteres.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 I forbindelse med rammesøknad for felt BBB1 skal det utarbeides utomhusplan.
- 3.1.2 Utomhusplan skal være målsatt, og skal vise bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, forbindelser til Helsestien, avfallsløsning, tekniske installasjoner, gjerder/støttmurer og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

3.2 Plan for overvannshåndtering

- 3.2.1 Plan som viser løsning for håndtering av overvann, som følger reguleringsplanen, skal være førende for utbygging av området.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – fritliggende småhusbebyggelse (BFS1–2)

- a. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=25 % pr. tomt. Maks antall boenheter innenfor bebyggelsesfeltene er 9 boenheter.
- b. Maksimal gesimshøyde for BFS1 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maksimal gesimshøyde for BFS2 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk e.l. over regulert byggehøyde.
- d. Det tillates maks to etasjer.
- e. Bebyggelsen skal ha flatt tak inntil 4°.
- f. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL § 29-4.
- g. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.
- h. Det skal etableres minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- i. Innenfor BFS1 skal det etableres en mindre nærlekeplass for småbarn. Det skal settes av et areal på minimum 50 m², som skal opparbeides med en sandkasse og huskestativ eller tilsvarende elementer.

4.1.2 Boligbebyggelse – fritliggende småhusbebyggelse (BFS3)

- a. BFS3 omfatter del av eiendommen 156/257. Arealet må ses i sammenheng med resten av eiendommen, som er regulert til boligformål i reguleringsplan for Åsliå.

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

- a. Innenfor felt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse.
- b. Maksimal utnyttelse (%-BYA) og byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Maks antall boenheter innenfor feltet er 30 boenheter.
- c. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålgrensen i henhold til krav jf. PBL §29-4.
- d. Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per planlagt boenhet. Parkering skal etableres i parkeringskjeller i tillegg til gjesteparkering innenfor BBB1 og SPA1. Det skal etableres ladepunkter for el-bil i parkeringskjelleren.
- e. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå i tilknytning til inngangsparti og/eller i p-kjeller. Plassene skal være tilrettelagt slik at sykler kan låses fast.
- f. Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimumsareal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal innenfor tomta boligen ligger på. Privat terrasse/balkong og f_BLK1 kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- g. Uteoppholdsarealer skal samlet sett ha følgende kvaliteter:
 - hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang).
 - gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn).
 - opparbeides med god og varig kvalitet.
- h. Det skal opparbeides nærlekeklass innenfor felt BBB1, med minimum størrelse 200 m².
- i. Det tillates terrenginngrep, støttemurer, utkrageringer o.l. utenfor regulert byggegrense.
- j. Parkeringsanlegg under bakken tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.1.4 Næringsbebyggelse (BN1)

BN1 omfatter eksisterende bebyggelse i Høgliveien 30. Det tillattes ikke nybygg innenfor BN1.

4.1.5 Energianlegg (f_BE1-2)

Det tillates etablert nettstasjon for el-forsyning i BE1. Eksisterende nettstasjon er plassert i felt BE2.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg innenfor f_BRE1. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.

4.1.7 Lekepluss (f_BLK1)

- Lekepass f_BLK1 skal være felles for nærområdet. Lekeklassene skal være tilpasset flere aldersgrupper med egnede lekeapparater, og skal ha et grønt preg.
- Området skal være tilpasset lek for både sommer- og vinteraktiviteter.
- Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal.
- Lekeklassen skal utformes med trafikksikre løsninger og fysiske hinder (gjerde) mot kjøreveier.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (SKV1–3)

Kjøreveg SKV2-3 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

4.2.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Felt o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1–18)

Områdene er regulert til annen veggrunn - grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for grøfter, grøntanlegg, snøopplag etc. i tilknytning til veganlegget.

4.2.4 Parkering (SPA1)

Felt SPA1 er gjesteparkering tilknyttet BBB1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (GF1-4)

- a. Areal avsatt til friområder skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon, og være til allmenn bruk. Det kan tilrettelegges for møteplasser, stier, plassering av benker o.l. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som et friområde.
- b. Felt o_GF1 tillates brukt til fordrøyning av overvann.
- c. Innenfor felt GF3 skal det etableres stiforbindelser til Helsestien, etter prinsipper som vist i illustrasjons- og utomhusplan.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt H140

I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6. Rekkefølgekrav

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak må være utført før det kan gis ferdigattest for nye boliger:

- Tekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt elektrisitetsforsyning frem til boligområdene skal være etablert i tråd med reguleringsplanen.
- Utomhusarealene tilknyttet delfeltet må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest i felt BBB1.
Ved søknad om ferdigattest i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vår. Det tillates gitt ferdigattest for BFS1 og BFS2 før f_BLK1 er ferdig opparbeidet.
- Nærlekeplass innenfor felt BBB1 (jf. § 4.1.3.h) og BFS1 (jf. § 4.1.1.j) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest innenfor de respektive felt.



ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 277, I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Oppstillingsplasser for renovasjon

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225 gnr. 155, bnr. 226 gnr. 155, bnr. 227 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295.
[«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til oppstillingsplass og adkomst for renovasjonskjøretøy på gnr. 156, bnr. 277 Snr 1 og 2.

2. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

3. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2 og i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sted Sarpstang, 12.8. 2021

Hjemmelshaver til gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune.

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt



Malene R. Løkken

ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 278, I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Avfallssystem

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225 gnr. 155, bnr. 226 gnr. 155, bnr. 227 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295.
[«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til felles avfallssystem på gnr. 156, bnr. 278.

2. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

3. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 156 bnr. 278 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sted Sarpstang, 12.8. 2021

Hjemmelshaver til gnr. 156 bnr. 278 i Indre Østfold kommune.

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt



Malene R. Løkken

ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 223, GNR. 155, BNR. 278, GNR. 155, BNR. 277, I

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Adkomst

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett adkomst over gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 på felles privat kjørevei, frem til offentlig vei, Høgliveien. Snr. 1 og 2

2. Felles lekeplass

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på areal avsatt til felles lekeplass på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2

3. Teknisk infrastruktur

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2 herunder, men ikke begrenset til: rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann, kabler og tekniske anlegg for elektrisitetsforsyning, kommunikasjon mv.

4. Pliktig medlemskap velforening

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretagelse av areal regulert til felles kjørevei, parkering og lekeplass innenfor detaljreguleringsplan for Høgli (Plan-ID: 20180005). Snr. 1 og 2

5. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 til 4 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene. Drifts- og vedlikeholdskostnader faktureres Rettighetshaver via driftsforening/velforening som skal stå for forvaltning av arealene/fellesfunksjonene, jf. pkt. 4.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 4 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

6. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne. Snr. 1 og 2

Sted Sandness, 12.8. 2021

Hjemmelshaver til og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune. Snr. 1 og 2

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt





EIDSBERG KOMMUNE
Formannskapskontoret

Sorenskriveren i Heggen og Frøland
Tinglysningsavdelingen

1850 MYSEN

3.02.97
Dokument

TINGLYST
01.10.1997
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND
DAGBOKNR: 5575

L.nr.
014181/97

Saksnr.
00166/97

Arkivkode
610/Q10/807

Saksb/Seksj/Avd
SAP/RK/SA

Dato
19.09.97

ERKLÆRING - TINGLYSING AV VEIRETT

Eiendommen Høgliveien 41, gnr 56 bnr 126 gis herved veirett over følgende eiendommer:

Høgliveien 30 g.nr 56 bnr 277 og Høgli gnr 56 bnr 278 i Eidsberg kommune.
Veiretten er avmerket på vedlagte kartutsnitt. Veiretten gjelder eksisterende veitrase og skal kun gjelde dagens veibredde (avmerket) m/veiskuldre.

Med hilsen
Einar Antonsen
Einar Antonsen
Ordfører



Doknr: 5575 Tinglyst: 01.10.1997 Emb: 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

POSTADRESSE:
Ordf. Voldens vei 1
1850 Mysen

KONTORADRESSE:
Ordf. Voldens vei 1
1850 Mysen

SENTRALBORD: 69 89 81 00
DIREKTE: 69 89 81 04
TELEFAX: 69 89 81 16

40

HØGLIVEIEN (HUS 3) - GNR. 155 OG BNR. 228

PROAKTIV.NO

41

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:

Høgliveien (hus 3) – gnr. 155 og bnr. 228, 1850 Mysen. Gnr. 155, bnr. 228, i Indre østfold kommune, oppdragsnr.: 109250006
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47 70 02 14, e-post: Karianne@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



Karianne Westby Jensen
Fagansvarlig/Prosjektmegler
47 70 02 14
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no