



aktiv.

Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK

**Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig over to etasjer på
Gressvik | Flotte uteplasser og
gode solforhold | Garasje**



Eiendomsmegler
Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404
E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 175 000,-
Omkostn.: Kr 80 720,-
Total ink omk.: Kr 3 255 720,-
Årlig festeavgift: Kr 558,-
Selger: Rikke Viktoria Hammer

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 124/144 kvm
Tomtstr.: 373 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 137
Oppdragsnr.: 1111240131

Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig over to
etasjer på Gressvik | Flotte
uteplasser og gode

Velkommen til Åledalsveien 53 – en romslig og godt planlagt halvpart av tomannsbolig over to etasjer. Underetasjen inneholder entré, hall med trapp, vaskerom, bad, toalett, to soverom og tre boder. Hovedetasjen har kjøkken, stue og soverom. Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda på 6 kvm, som leder videre til en markterrasse på 25 kvm. Stuen har utgang til en større veranda på 20 kvm, perfekt for solrike dager. Boligen ligger på en pent opparbeidet tomt med gode sol- og lysforhold. Garasje i rekke samt biloppstillingsplass på egen tomt gir praktiske parkeringsmuligheter.

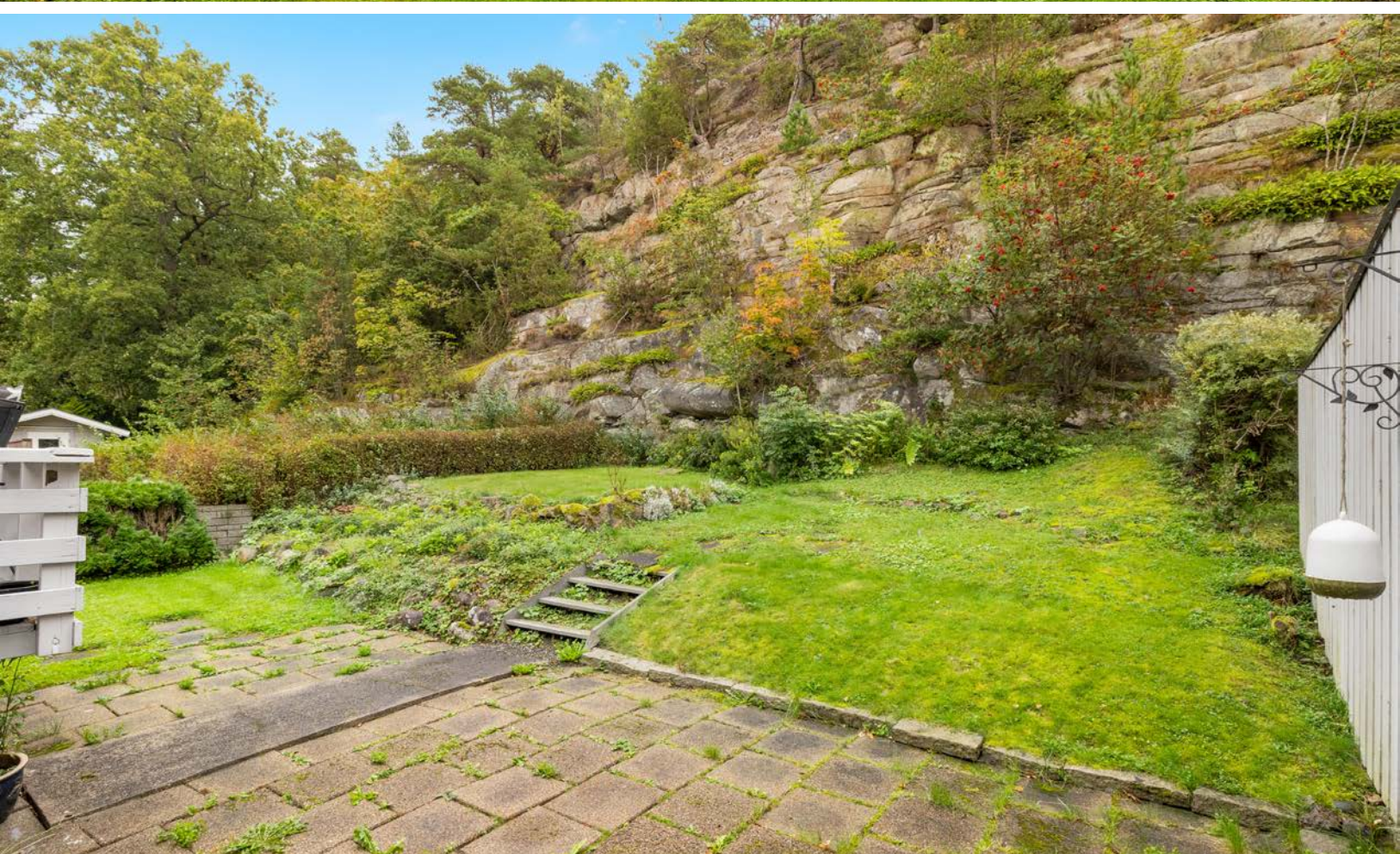
Kort vei til barnehage og barneskole.

Her får du en bolig med gode romløsninger, mye lagringsplass og flotte uteområder – velkommen til visning!



Innhold

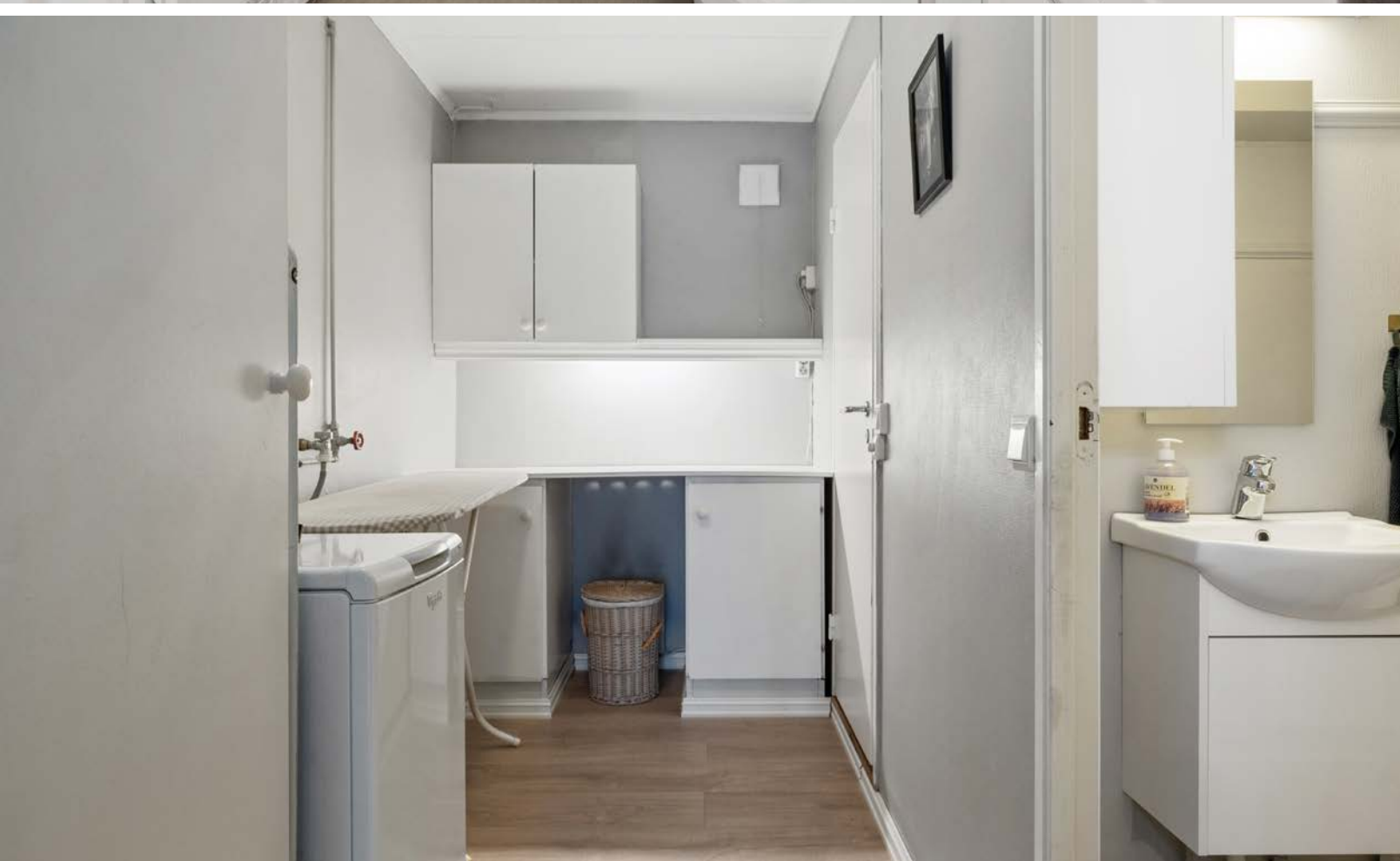
Velkommen2
Plantegning14
Om eiendommen18
Egenerklæring32
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99





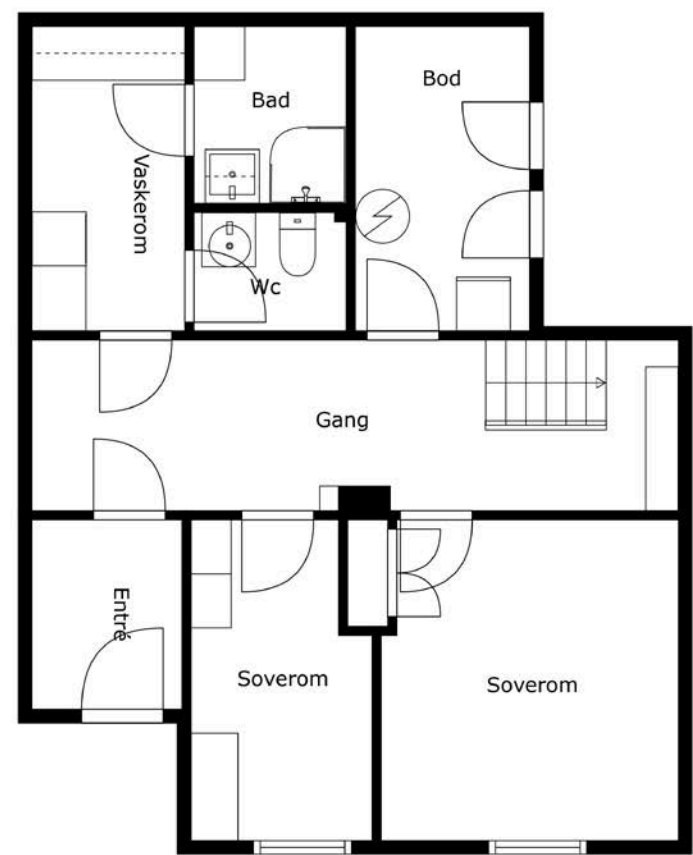






Plantegning

1. etasje

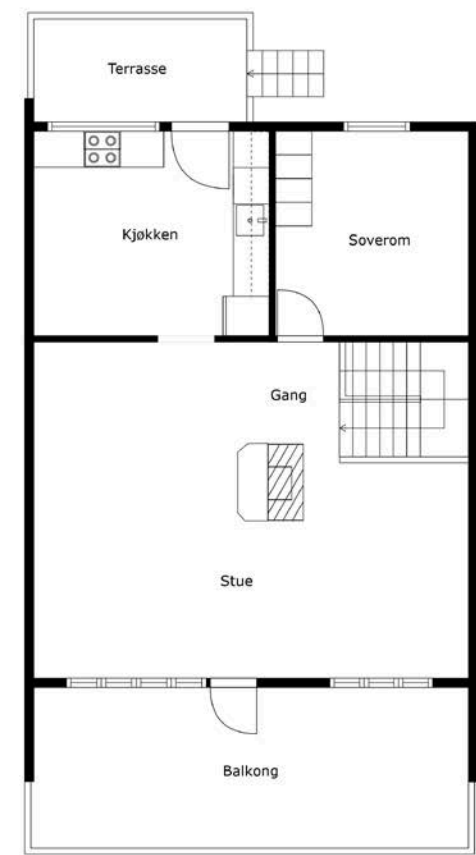


Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 144 m²
TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 60 m² Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Toalettrom, 2 stk soverom og 3 stk bod
1. etasje
BRA-i: 64 m² Stue, kjøkken og soverom
BRA-e: 20 m² Garasje i rekke

TBA fordelt på etasje

1. etasje
51 m² Veranda på 20 og 6 kvm samt markterrasse
25 kvm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

373 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset innkjøring. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Årlig festeavgift

Kr 558

Festetid

Festekontrakten tinglyst den 26.juni 1979 og er

gjeldende i 99 år.

Festekontrakten utløper 19.03.2078

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festekontrakt datert

28.06.1979.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og attraktivt område med kort avstand til barneskole, og har nærhet til både Ørebekk og Gressvik sentrum. Det er heller ikke langt til Trondalen idrettsanlegg og fine turmuligheter i Gressvikmarka med utsiktstårnet Sprinklet som et kjent utfartssted. Området har bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Ørebekk og Gressvik sentrum har blant annet dagligvareforretninger, trenings- og squashsenter. På Gressvik Torg finner du i tillegg både kafé, apotek og en del andre forretninger. Fra Gressvik kan du ta byfergen til sentrum og videre til Smertu og Gamlebyen. Det også gang-og sykkelbro over til Fjeldberg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og faste masser. Grunnmur av Leca. Støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Gavlvegg er forblendet med fasadeplater. Saltakkonstruksjon teknet med shingel. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre, med og uten isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon

Innhold

U.etg: Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Toalettrom, 2 stk soverom og 3 stk bod
1. etg: Stue, kjøkken og soverom

Standard

Velkommen til Åledalsveien 53 – en innholdsrik og praktisk halvpart av tomannsbolig beliggende i et attraktivt område på Gressvik. Boligen strekker seg over to plan og har en gjennomtenkt planløsning med gode romløsninger og flere praktiske boder.

I underetasjen finner du en romslig entré med tilknytning til hall og trapp opp til hovedetasjen. Videre inneholder etasjen to soverom, et bad, eget toalettrom, vaskerom samt tre boder med gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedetasjen byr på et lyst og luftig oppholdsrom med stue og kjøkken i hver sin sone. Fra kjøkkenet har du direkte utgang til en koselig veranda på 6 kvm, som igjen leder videre til en romslig markterrasse på hele 25 kvm – perfekt for utendørs måltider og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det også utgang til en større veranda på 20 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold og en fin utsikt over nærområdet. Etasjen rommer også et ekstra soverom.

Tomten er pent opparbeidet og gir gode sol- og lysforhold gjennom dagen. I tillegg medfølger garasje i rekke samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Her får du en bolig med mye potensial, flotte uteplasser og en praktisk planløsning – velkommen til visning!

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:
Halvpart av tomannsbolig opprinnelig oppført i 1972. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Standarden er normal.

Egen garasje i felles garasjerekke på 20 kvm.

INNSENDIG
På gulv er det overflater av laminat, belegg og parkett.
Veggoverflater av mønstret tapet, malt panel, flisimiterte plater, malt tapet og malt mur.
I tak er det takessplater og malt panel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VÅTROM
Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/frysenskap.

SPESIALROM
Eget toalettrom i underetasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber, malt kobber og plastbelagtkobber.
Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som ikke er undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Tilliggende konstruksjoner bad: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Forhold som har fått TG2:
- Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft". Taket er tekket med shingel med ukjent høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.

- Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Gavlvegg er forblendet med fasadeplater. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel
Tilfredsstillende og godt utluftet konstruksjon.
Undertaket er misfarget. Stedvis noe misfarging, spesielt rundt rørgjennomføringer. Det måles dog tørre normale verdier i undertaket.

- Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1981. Vinduer i tre med enkle doble glass uten isolerglass fra byggeår. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører: Ytterdør i tre fra byggeår. Verandadører i tre med stort glassfelt med og uten isolerglass fra byggeår og 1981. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra kjøkken er det adkomst til veranda på 6 kvm. Videre adkomst til markterrasse på 25 kvm. Fra stue er det adkomst til veranda på 20 kvm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk på verandaene er målt til ca. 70 cm og 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Videre oppsprukket heller samt groing på markterrasse.

- Pipe og ildsted: Åpen peis i stue. Feieluke er plassert i hall m/trapp. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige trapper: Åpen trapp i tre mellom etasjene. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Overflater og konstruksjoner på spesialrom: Eget toalettrom i underetasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Blandebatteri er løst .

- Vannledninger: Vannrør av kobber, malt kobber og plastbelagt kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato. Montert i bod. Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: Det bør foretas en utvidet el-kontroll av anlegget i sin helhet.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av Leca. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Utvendig vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Støpt dekke til grunn. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i begge etasjer.

- Vaskerom, generell: Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke bygget opp som et våtrom. Det er ikke vanntett sjikt på gulv/vegger og heller ikke sluk i rommet. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 da det ikke er bygget opp som et våtrom. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Bad, generell: Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Drenering: Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Drenering fra byggeår. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved

kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det måles høye verdier på vegger som ligger under og mot terreng i underetasjen. Det er kraftig «kjellerlukt». Saltutslag observeres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Egen garasje i felles garasjerekke på 20 kvm samt biloppstillingsplass på egen tomt

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Åpen peis i stue.
Stråleovn på vegg på bad.
Elektriske varmekabler i entré.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 175 000

Kommunale avgifter
Kr 21 366

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt, vann, avløp, grunnleie, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt
Kr 4 304

Eiendomsskatt år
2024

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 137, festenummer 124 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/50/137/124:
28.06.1979 - Dokumentnr: 303637 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 89
FESTETID: FREM TIL 19 03 2078
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
KONTRAKTEN OMFATTER OGSÅ 1/20 DEL AV
GARASJETOMT
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra festekontrakten:
3. Den årlige grunnleie skal betales av leieren og etterkommende eiere av denne på tomten stående bebyggelse, forskuddsvis den 15/4 hver år.
4. Festeavgiften (festeavgiftsgrunnlaget og festeavgiftsrenten) kan reguleres med minst 10 års mellomrom (regnet fra 26/10-71. Noe vanskelig å tyde teksten er noe utydelig) i samsvar med beregningsregler og lovlig rente fastsatt i prisforskriftene.
5. Bebyggelsen på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde den fullverdiforsikret. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegninger, dette gjelder også gjerde. Festeren må eventuelt selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.
6. Festeren er oppmerksom på at det kan hvile tinglyste og utinglyste heftelser på festeretten. Onsøy Kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelse av slike i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festen må selv sørge for de forskjellige rettighetshavere eventuelle prioritetsvikelse eller frafall av rettigheter for festeretten. Festeren skal dog ved overtagelse være

fri for pengeheftelser ifølge panteobligasjoner eller lignende dokumenter, bortsett fra sådan som Karlsen og Langgård AS, Åledalen borettslag eller det enkelte lagsmedlem i det måtte ha påheftet.
7. Den på tomten stående bebyggelse med festerett, mur og naglefaste innretninger og i ildebranntilfelle dens assurancesum skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 5% rente p.a. til betaling skjer, festeren plikter likeledes å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelse med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien, omkostninger og renter.
8. Festerens rett etter kontrakten er betinget av at grunnarbeidene på tomten bli påbegynt innen 1-ett-år fra kontraktens inngåelse, at arbeidet med boligens fullføring pågår kontinuerlig og at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3-tre-pr fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Oversittes noen av disse frister eller dispensasjon ikke blir gitt, har Onsøy kommune rett til å heve kontrakten. I så fall plikter fester å gi kommunen heftefritt skjøte på festeretten med eventuelle tiltak og eventuell bebyggelse. Kommunen plikter å betale festeren verdien i handel ogandel av det som skal overtas. Fester plikter å betale stempel- og tinglysingsutgifter på overdragelsen.
9. Festeren må tåle at det på hans tomt og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i

drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm -høy og lavspent- og svakstrøm til bebyggelsen på tomten og på andre tomter eller eiendommer. Når de respektive instanser for de nevne anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hver enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleggene utføres etter et av følgende alternativer: a) jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap b) luftledninger med tilhørende stolper, stag og baduner. Televerk/ el.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømanleggene drift og vedlikehold av anleggene frem til husvegg, og skal følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendig tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger. Skader som påføres vester ved brukt av rettigheter ifølge dette avsnitt kan ikke kreves erstattet, dog foretar vedkommende instans ved gravearbeid igjenfylling av gravested med den oppgravede masse.
10. Festeren har ansvaret for at: Tomtens grensemerker sikres så snart den er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemerker av festeren refunderes kommunen etter regning. Bebyggelse, inngjerding, tomteopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelse. Vann- og kloakkledninger legges og tilknyttes etter Onsøy ingeniørvesens anvisning etter forutgående skriftlig anmodning fra festeren om slik anvisning, det samme gjelder senere endringer. Naturlig vanninnsig, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen. Eventuelt gjerde som søkes satt opp

mot kommunens friareal, mot åpne plasser o.l. bekostes og holdes vedlike av ham. Bygningsrådets tillatelse til gjerdes oppføring må innhentes av festeren, likedan godkjenning av gjerdet.
11. Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelse på tomten.
12. Skulle noe av det areal som på reguleringsplan er utlagt til friareal, åpne plasser e.l. i fremtiden bli regulert til annet formål, skal gjennomføring av slik regulering kunne skje uhindret av nærværende avtale.
13. Festeren forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt å bli medlem av velforening som har som hovedformål å ivareta de felles interesser for festerne i det strøk tomten ligger. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune, eventuelt etter forslag fra den stiftende forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldig med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om medlemskontingentbetaling og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
14. I tillegg til de plikter festeren har ifølge denne avtale, plikter han å følge reguleringsbestemmelsene og eventuelle vedtekter vedkommende det område tomten ligger i, slik disse til enhver til lyder.
19. Trær som 16/2-71 sto på tomten er Onsøy kommunes eiendom, men trær som begynner å vokse etter nevnte tidspunkt blir festerens eiendom. Vest for bebyggelsen er anlagt en nord-sydgående vei. Denne eller eventuelle snuplasser i festeområdet må ikke benyttes til parkering av motorkjøretøyer, redskap el.lign. eller til noe slags lagring. Oppbevaring av brensel, plassering av tørkestativ o.lign på tomten må kun skje slik Onsøy

bygningsråd bestemmer. Individuelle TV/radio mottakeranlegg for den enkelte bolig tillates ikke istandbragt, men tilknytning må i tilfelle skje til felles antenneanlegg.

28.06.1979 - Dokumentnr: 303639 - Erklæring/avtale Gjelder feste

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Utdrag fra dokumentet:

1. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

2. Hver tomt er utskilt iht. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomten.

3. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eierne er varslet.

4. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppførende må skje etter tegninger og

byggeplan godkjent av Husbanken.

5. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke fra Husbanken.

01.01.2020 - Dokumentnr: 945788 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0106 Gnr:50 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 699859 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3004 Gnr:50 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger. Kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035. Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg. Godkjent/Vedtatt: 15/6-23.

Reguleringsplan, navn: 63 Åledalen Formål: 112-Konsentrert småhusbebyggelse og 400-Offentlig friområde. Godkjent/Vedtatt: 19/3-73 Utdrag fra reguleringsbestemmelsene: § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. § 2. Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens

takvinkel og materialvalg. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. § 3. Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger. § 4. Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser. § 6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer. § 10. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser. § 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Reguleringsplaner under arbeid: Navn: Åledalslinja. PlanID 01061122-Onsøy Utdrag: Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013.

Planforslaget viser 2-feltsvei med rundkjøringer, med mulighet for fremtidig utvidelse til 4- felt. Det

legges opp til nye gang- og sykkelveier for å erstatte, supplere og komplettere eksisterende gang- og sykkelveinett.

Gjennomføringen av traseen vil medføre vesentlig trafikkøkning i Åledalen. Dette gir konsekvenser i forhold til støy/støv. Det er derfor behov for skjermingstiltak. Dette er det redegjort for i planbeskrivelsen og sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Støyberegningene viser at det blir langt færre som vil bli plaget av støy langs Åledalslinja enn de som får forbedret sin bokvalitet langs Storveien. Se vedlagt planforslag "Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Åledalslinja Fredrikstad kommune (Nasjonal plan-ID: 01061122)"

Områdeanalyse:
Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivingning

Budgivingning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 175 000 (Prisantydning)

----- Omkostninger 79 370 (Dokumentavgift) 260 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545 (Tinglysningsgebyr skjøte) 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)) 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) ----- 80 720 (Omkostninger totalt) 96 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 99 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss) ----- 3 255 720 (Totalpris. inkl. omkostninger) 3 271 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 3 274 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)) ----- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.	
Omkostninger kjøpers beløp Kr 80 720	
Betalingsbetingelser Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk	

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
8 700 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 950 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
0 Takst/tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 119 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

17.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240131

Selger 1 navn

Rikke Viktoria Hammer

Gateadresse

Aledalsveien 53

Poststed

GRESSVIK

Postnr

1621

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

RikkeViktoria Hammer

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 111240131

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111240131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Viktoria Hammer	44317d572e53afdc839950a00581d25a7e0c46a9	18.09.2024 12:02:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240131

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Tilstandsrapport

- Halvpart av tomannsbolig
- Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 50, bnr. 137, fnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 03.09.2024 Rapportdato: 04.09.2024 Oppdragsnr.: 13784-3269 Referansenummer: NM5515

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig opprinnelig oppført i 1972. God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Egen garasje i felles garasjerekke på 20 kvm.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1972

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat, belegg og parkett.
Veggoverflater av mønstret tapet, malt panel, flisimiterte plater, malt tapet og malt mur.
I tak er det takessplater og malt panel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Åpen peis i stue.
Stråleovn på vegg på bad.
Elektriske varmekabler i entré.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

SPESIALROM

Eget toalettrom i underetasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, malt kobber og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

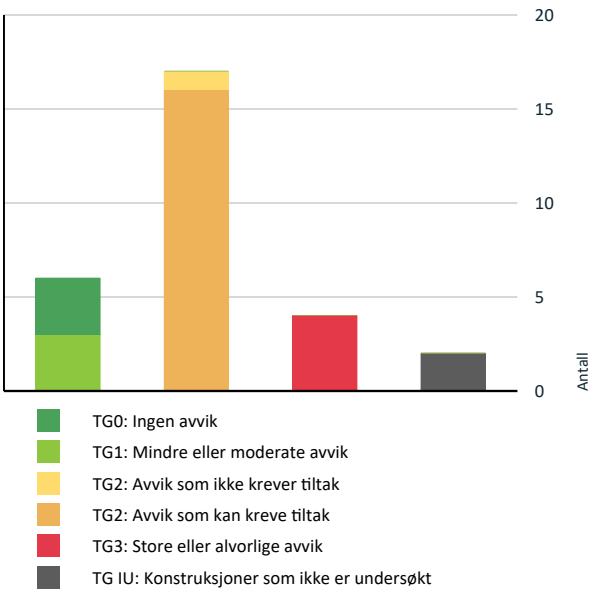
Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.



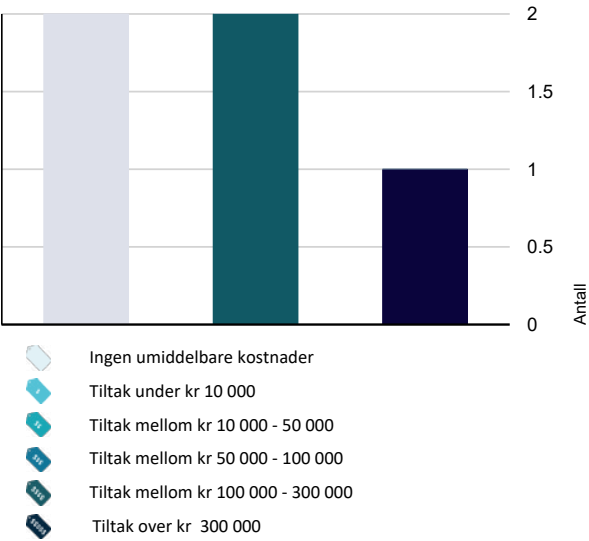
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Gavlvegg er forblendet med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel

Tilfredsstillende og godt utluftet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

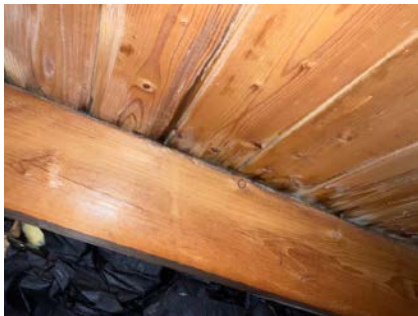
- Undertaket er misfarget.

Stedvis noe misfarging, spesielt rundt rørgjennomføringer. Det måles dog tørre normale verdier i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».



Vinduer

Vinduer med rammer og karmere i tre med isolerglass fra 1981.
Vinduer i tre med enkle doble glass uten isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Verandadører i tre med stort glassfelt med og uten isolerglass fra byggeår og 1981.

Vurdering av avvik:

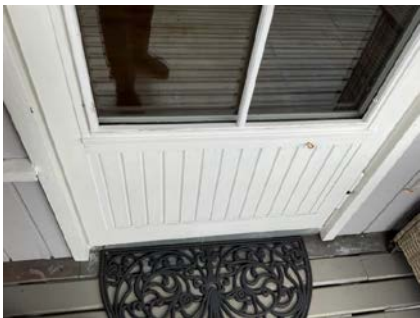
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken er det adkomst til veranda på 6 kvm. Videre adkomst til markterrasse på 25 kvm.

Fra stue er det adkomst til veranda på 20 kvm.

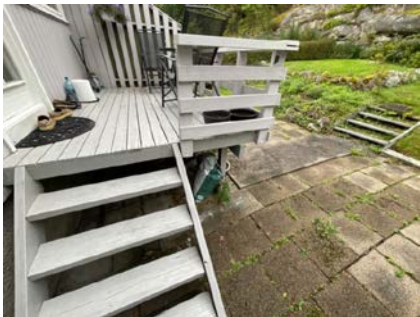
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på verandaene er målt til ca. 70 cm og 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Videre oppsprukkede heller samt groing på markterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, belegg og parkett. Veggoverflater av mønstret tapet, malt panel, flisimiterte plater, malt tapet og malt mur. I tak er det takessplater og malt panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Støpt dekke til grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue. Feieluke er plassert i hall m/trapp.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke bygget opp som et våtrom. Det er ikke vanntett sjikt på gulv/vegger og heller ikke sluk i rommet. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 da det ikke er bygget opp som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Et vaskerom er dog et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuksøk er derfor ikke fysisk mulig.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i underetasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Blandebatteri er løst .

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber og plastbelagt kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato. Montert i bod.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier har kort botid og således anbefales det en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det måles høye verdier på vegger som ligger under og mot terreng i underetasjen. Det er kraftig «kjellerlukt». Saltutslag observeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjøres tiltak basert på observasjoner og målinger. Det bør både gjøres tiltak utvendig med å lede overflatevann vekk fra bygningskroppen samt vurderes tiltak innvendig. På et generelt grunnlag anbefales det å påføre kapilærbrytende midler på innsiden av grunnmuren for å begrense fukttillsig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.



TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

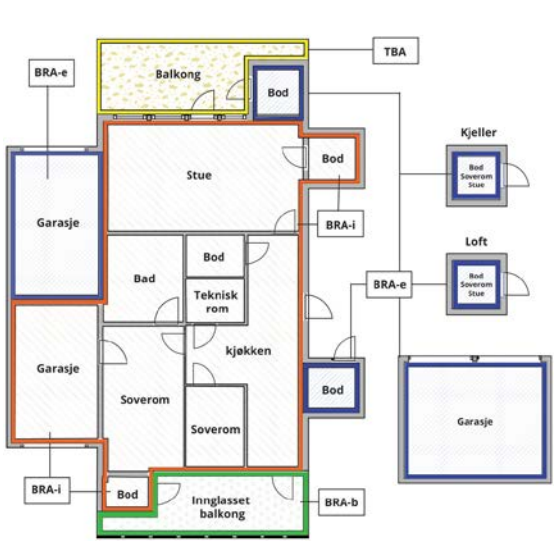
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

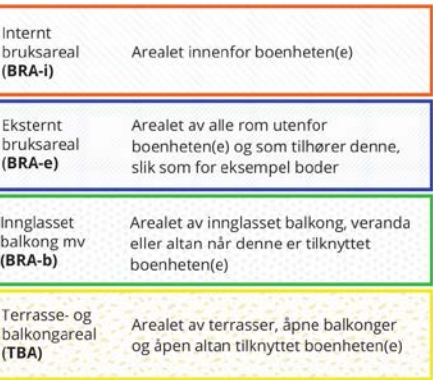
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	60			60	
1. etasje	64			64	51
Garasje i rekke		20		20	
SUM	124	20			51
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2, Bod 3		
1. etasje	Soverom, Kjøkken, Stue		
Garasje i rekke		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken montert i 2023.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	113	11

Kommentar

Halvpart av tomannsbolig

P-rom i underetasje - 49 kvm
P-rom i 1. etasje - 64 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Rikke Viktoria Hammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	137	124	0	373 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Åledalsveien 53							
Hjemmelshaver							
Fester: Gro Bråthen (død)							
Kommentar							
Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og attraktivt område med kort avstand til barneskole, og har nærhet til både Ørebekk og Gressvik sentrum. Det er heller ikke langt til Trondalen idrettsanlegg og fine turmuligheter i Gressvikmarka med utsiktstårnet Sprinklet som et kjent utfartssted. Området har bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Ørebekk og Gressvik sentrum har blant annet dagligvareforretninger, trenings- og squashsenter. På Gressvik Torg finner du i tillegg både kafé, apotek og en del andre forretninger. Fra Gressvik kan du ta byfergen til sentrum og videre til Smertu og Gamlebyen. Det også gang-og sykkelbro over til Fjeldberg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og faste masser. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Støpt dekke til grunn. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Gavivegg er forblendet med fasadeplater. Saltakkkonstruksjon tekket med shingel. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre, med og uten isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM5515>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/137/124/0

Eierrepresentant: Bråthen Gro Etterlatte

Regningsmottaker: Bråthen Gro Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktbeste
Bruksnr	137	Oppgitt areal	373 m2	Kulturminne
Festenr	124	Beregnet areal	373 m2	Nei
Seksjonsnr	0			

ADRESSER

Adresse	Aledalsveien 53 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Kirkeby	Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Kirkeby	Valgkrets	Gressvik nord

(Antall: 1)

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147938845	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		116

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRÅTHEN GRO			1/1	Fester

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0
80	GRUNNLEIE BOLIG	558,00 k4	kr 1,00	01.01.2025	1/1	0
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 120,00	01.01.2025	1/1	0
60	ESkatt Bolig	1 345 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0

kr 21 366,00

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-50/137/124

Bruksnavn		Beregnet areal	373.0
Etablert dato	28.06.1979	Historisk oppgitt areal	373.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylt	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
GRO BRÅTHEN		F - Fester	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.02.2019	04.02.2019		
DL - Kart- og delingsforretning	11.02.2009	11.02.2009	Jnr 48/2009	
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	17.09.1996	373.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147938845	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 147938845: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	116.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	116.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.07.2023	14.07.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	59.0	0.0	59.0	0.0
U01	0	57.0	0.0	57.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åledalsveien	53		1621 GRESSVIK

Oversiktskart

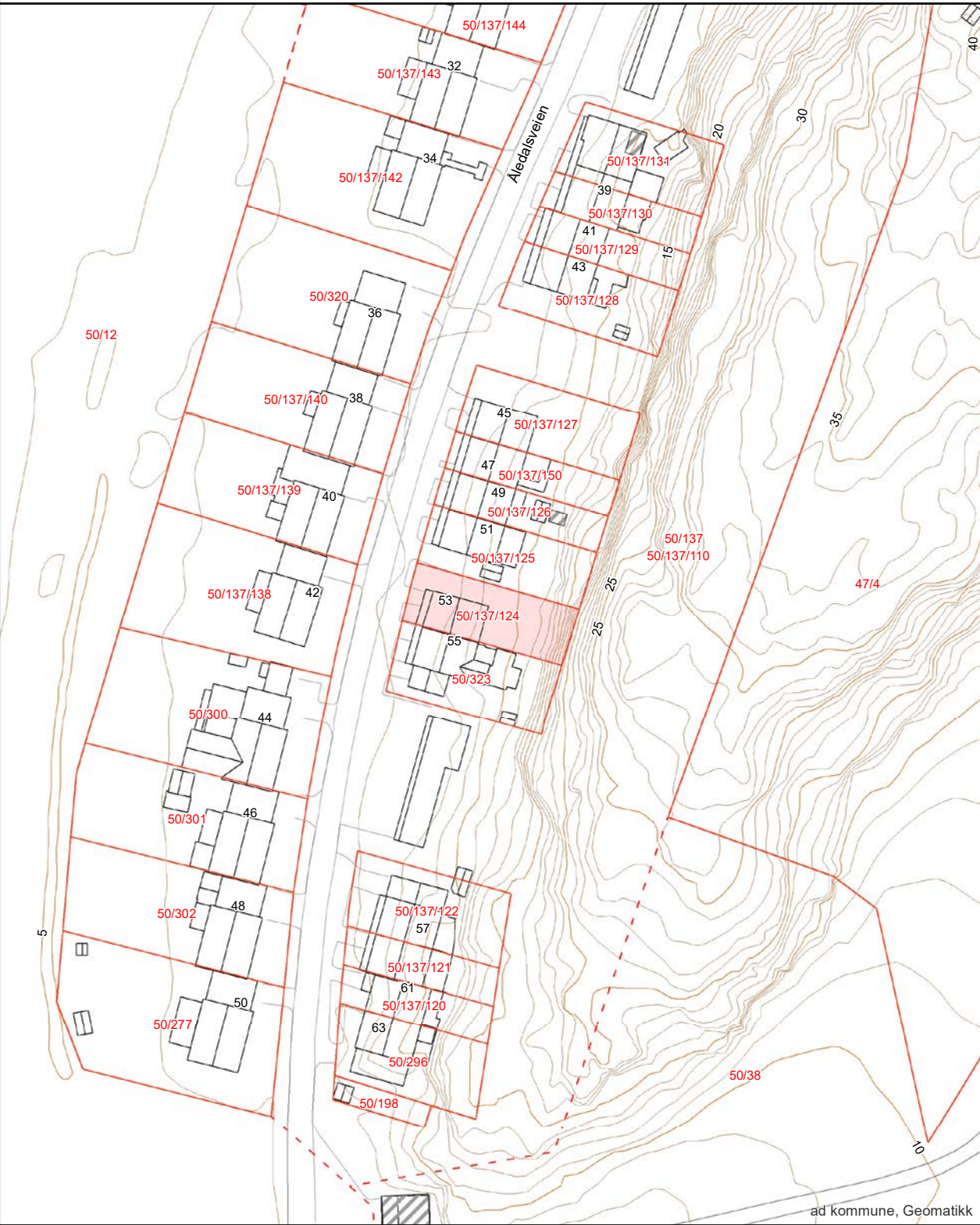
Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/137/124/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-26



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/137/124/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-26



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
373.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566159.18716	608330.749547	Ikke spesifisert	31.96	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566167.80111	608299.986603	Ikke spesifisert	7.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566175.56646	608301.854876	Ikke spesifisert	3.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566179.05953	608302.864312	Ikke spesifisert	32.57	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566170.15295	608334.165469	Ikke spesifisert	11.49	Umerket		Totalstasjon	14	0



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/137/124/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-26



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/137/124/0

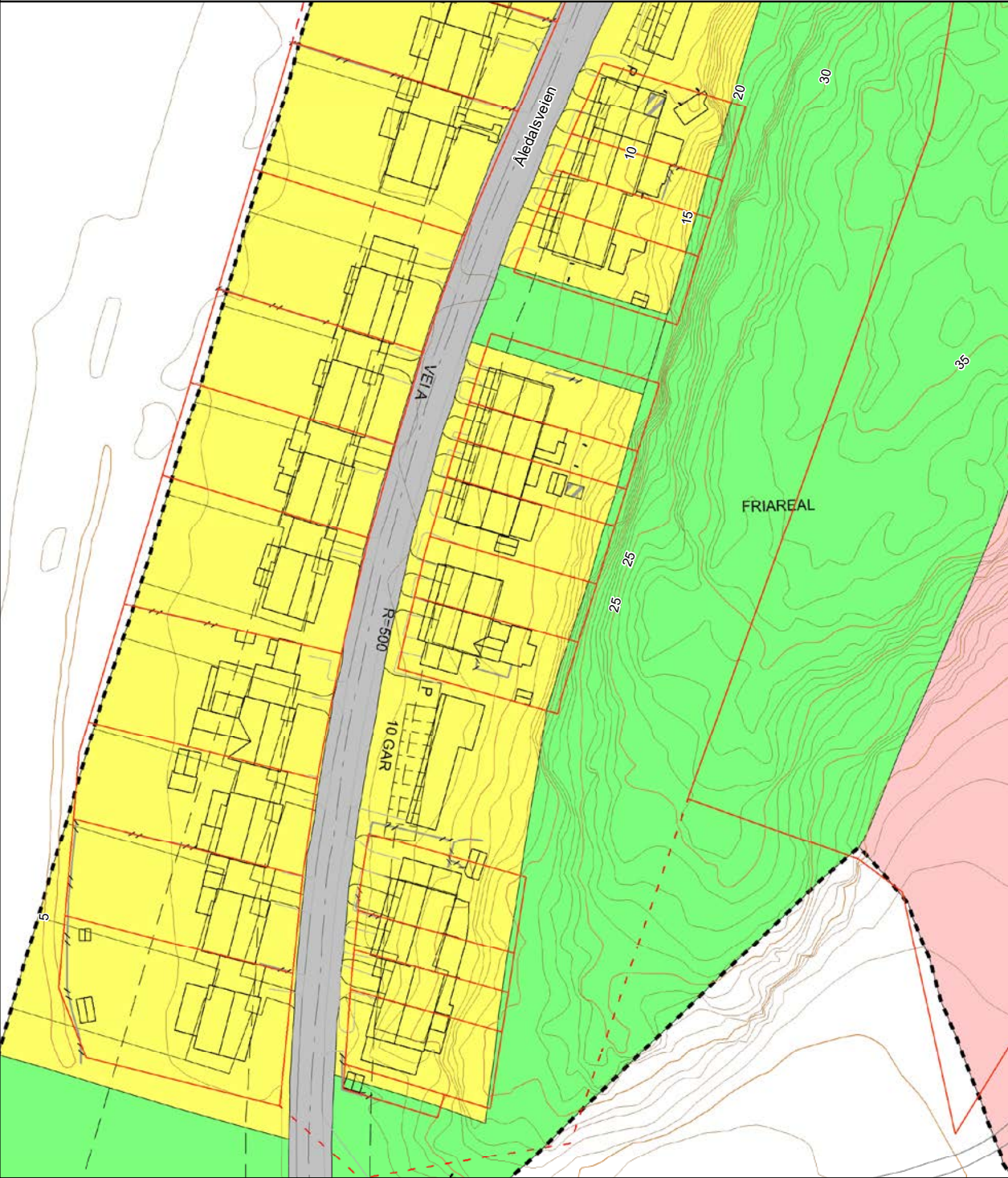
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-26



Planident: 63
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1973
Plannavn: Åledalen

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/137/124/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-26



Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.2020	AKHE
Egenskjønt	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, videressent Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

BA	Bebbyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
Forretninger	
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
R	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteopphekkingsareal
G	Grav og urnelund
KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
KA	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

SG	Slaggrønn struktur
N	Naturområde
T	Tundrag
F	Frømråde
P	Park
KA	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

F	Forsvaret
---	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirkoskhet basert på gårdens resursgrunnlag
LNF	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
F	Farled
SB	Småbåthavn
N	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone flomfare
H330	Hensynssone høyspenningsanlegg
H340	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H550	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H610	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H620	Båndlegging etter lov om naturvern
H630	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H810	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

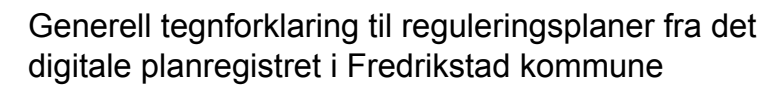
	Nåværende	PS bakken	Bro	Framtidig	PS bakken	Bro
Fjernveg	—	—	—	—	—	—
Hovedveg	—	—	—	—	—	—
Samleveg	—	—	—	—	—	—
Gang- og sykkelveg	—	—	—	—	—	—
Sykkelveg	—	—	—	—	—	—
Turveg/turdrag	—	—	—	—	—	—
Kollektivtrasé	—	—	—	—	—	—
Jernbane	—	—	—	—	—	—
Farled	—	—	—	—	—	—
Småbåttid	—	—	—	—	—	—
Kollektivknutepunkt	—	—	—	—	—	—

JURIDISK LINJE

Byggesone	—
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	—
Strandlinje sjø	—
Markagrense	—

The image shows the cover of a report titled 'Nærliggende produktregister for landbrug og digitalt planteregister' (National product specification for the agricultural and digital plant register). The cover is white with a black spiral binding on the left. At the top, there is a logo for 'Danmarks Statistik' (Danish Statistical Agency) and the text 'Danmarks Statistik 2023'. The title is in bold black text. Below the title, there is a subtitle 'Nærliggende produktregister for landbrug og digitalt planteregister'. The cover also features a map of Denmark with various colored regions and a legend. The map is titled 'Danmarks Statistik' and 'Nærliggende produktregister for landbrug og digitalt planteregister'. The legend includes a color-coded key for different regions and a scale bar. The cover is shown at an angle, giving it a three-dimensional appearance.

www.planlegging.no



- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	Bnr: 137	Fnr: 124	Snr: 0 ▼
Adresse:	Åledalsveien 53 ▼		
Areal:	373	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 63 Åledalen	Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 400 - Offentlig friområde	Godkjent/vedtatt: mars 19, 1973
Reguleringsbestemmelser: Regbest63_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse 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 være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.11.2024

Plan nr.: 63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLEDALEN I
ONSØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens takvinkel og materialvalg. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger.

§ 4.

Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser.

§ 5.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, søppelkasser osv.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer.

§ 7.

Transformatorkiosker og telefonsentraler skal oppføres slik at de blir liggende utenfor boligområdene og i materialer og farger som virker naturlige i omgivelsene.

§ 8.

Antenne for TV kan kreves utført som fellesantenne for grupper av bebyggelse.

§ 9.

Dagligvarebutikk med eventuelle spesielle servicefunksjoner for feltet kan innredes i hybelhuset rett syd for Hurrød gårdstun.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 9.7 1970.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-50/137/124, Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK

Risiko		
Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.10.2024	Risiko

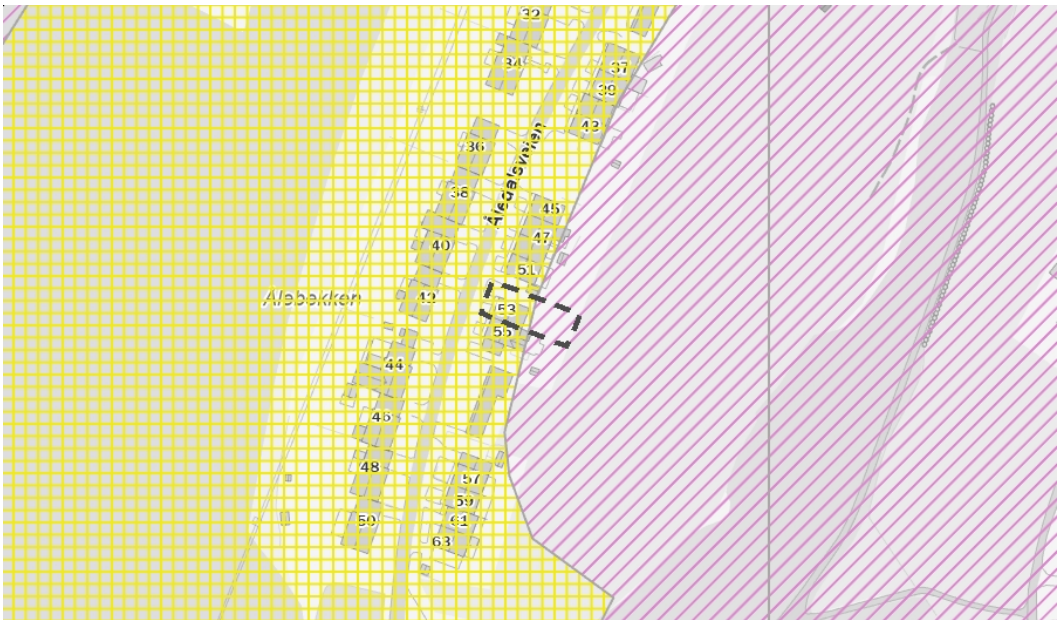
Vær oppmerksom på		
Navn	Sist oppdatert	Status

Ikke oppdaget på eiendommen Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.			
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.57 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	141.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	14.10.2024	Ikke funnet	0.94 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.10.2024	Ikke funnet	0.22 km
Kvikkleire	14.10.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	101.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.87 km
Støysoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.17 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.10.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.11.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Fredrikstad kommune
---------	--	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 137 **Festenr.:** 124
Adresse: Åledalsveien 53, 1621 GRESSVIK
Referanse: 1111240131

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	50	Bnr.:	137	Fnr.:	124	Snr.:	
Adresse:		Åledalsveien 53					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 22.02.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 21.03.2021		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Åledalsveien 53, 1621 Gressvik.
- Gårdsnummer: 50, Bruksnummer: 137, og Festenummer: 124.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 26.juni 1979 og er gjeldende i 99 år.

Spørsmål Informasjon Evt. kommentarer

Nåværende festeavgift	Kr: 558.-	
Neste regulering	Når: 2029	
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	Dato: 19.03.2078	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.	
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestecontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240131
Vår referanse: 3587701/24950444
Bestilling: C3 2024-09-19 (5) 31

Dato
19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303637	86	28.6.1979	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	50	137	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

p. avg m. 100 i-

FESTEKONTRAKT DAGBOKFØRT

26 JUN 79 03637

SORENSKJIVEREN I
ONSØY

1. Onsøy kommune v/ Ordføreren,

- a. eier av gnr. 50 bnr. 137
b. leier av gnr. bnr.
c. leier av tomt nr. av gnr. bnr.

i Onsøy herred, erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt til

Pistein Zakkariassen

f.nr. 050844 46590

og etterkommende eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse til 19/3 2078.

2. Tomten som skal benyttes til boligbebyggelse og garasje

har følgende grenser:

Delet begynner i parsellens nordvestre hjørne merket med
rør i mark, går derfra 32,55 m i øst, sydøstlig retn. til
bolt i fjell, videre 11,50 m i syd, sydvestlig retn. til
bolt i fjell, videre 31,95 m i vest, nordvestlig retn. til
rør i mark, går derfra 8,00 m i nord, nordøstlig retn. til
rør i mark, og 3,65 m i nesten samme retn. tilbake til
utgangspunktet.

Dertil omfatter tomten 1/20 - en tyvendedel - av garasje-
tomter som er inntegnet i målebrev datert 15/12 1977 som
A og B, areal henholdsvis 905 kvm. og 966,6 kvm.,
tilsammen 1871,6 kvm.

3. Den er kartlagt ved oppmålingsforretning datert 15/12-77 og er 373,3 m²

Den årlige grunnleie er kr. 88,95 - kroner åttiåtte 95/100 -
som betales av leieren og etterkommende eiere av den på tomten stående bebyggelse, for-
skuddsvis den 15/4 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden
19/3 - 15/4 1979.

4. Festeavgiften (festeavgiftsgrunnlaget og festeavgiftsrenten) kan reguleres med minst 10 års mellomrom (regnet fra kontraktens inngåelse) i samsvar med beregningsregler og lovlig rente fastsatt i prisforskriftene.

5. Bebyggelsen på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde den fullverdiforsikret. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning, dette gjelder også gjerde. Festeren må eventuelt selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.

6. Festeren er oppmerksom på at det kan hvile tinglyste og utinglyste heftelser på festeretten. Onsøy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelse av slike i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvilkår eller frafall av rettigheter for festeretten. Festeretten skal dog ved overtagelsen være fri for pengeheftelser ifølge pantobligasjoner eller lignende dokumenter, bortsett fra sådanne som Karlson og Langgård A/S, Aledalen Borettslag eller det enkelte lagemedlem i det måtte ha på heftet.

7. Den på tomten stående bebyggelse med festerett, mur- og naglefaste innretninger — og i ildebranntilfelle dens assuresum — skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 5 % rente p. a. til betaling skjer, festeren plikter likeledes å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelse med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien, omkostninger og renter.
8. Festerens rett etter kontrakten er betinget av at grunnarbeidene på tomten blir påbegynt innen 1 — ett — år fra kontraktens inngåelse, at arbeidet med boligens fullføring pågår kontinuerlig og at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3 — tre — år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Oversittes noen av disse frister eller dispensasjon ikke blir gitt, har Onsøy kommune rett til å heve kontrakten. I så fall plikter fester å gi kommunen heftefritt skjøte på festeretten med eventuelle tiltak og eventuell bebyggelse. Kommunen plikter å betale festeren verdien i handel ogandel av det som skal overtas. Fester plikter å betale stempel- og tinglysingsutgifter på overdragelsen. Oppgjør skjer kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser, unntatt for grunnleien.
9. Festeren må fåle at det på hans tomt og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm — høy og lavspent — og svakstrøm til bebyggelsen på tomten og på andre tomter eller eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleggene utføres etter et av følgende alternativer: a) jordkabelanlegg med tilhørende fordelingskap b) luftledninger med tilhørende stolper, stag og barduner. Televerket/el.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene frem til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendig tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m. v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger. Skader som påføres fester ved bruk av rettigheter ifølge dette avsnitt kan ikke kreves erstattet, dog foretar vedkommende instans ved gravearbeider gjenfylling av gravestedet med den oppgravede masse.
10. Festeren har ansvaret for at:
- tomtens grensemerker sikres så snart den er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemerker av festeren refunderes kommunen etter regning.
 - bebyggelse, inngjerding, tomteopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelse.
 - ~~det opparbeides og vedlikeholdes avkjørsel og adkomstvei etter kommunens retningslinjer fra til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan, vedtekter eller Onsøy kommune til enhver tid påbyr det. Avkjørselen må bygges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.~~
 - vann- og kloakkledninger legges og tilknyttes etter Onsøy ingeniørvesens anvisning etter forutgående skriftlig anmodning fra festeren om slik anvisning, det samme gjelder senere endringer.

- naturlig vanninnsig, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsavløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen.
 - eventuelt gjerde som søkes satt opp mot kommunens friareal, mot åpne plasser o.l. bekostes og holdes vedlike av ham. Bygningsrådets tillatelse til gjerdets oppføring må innhentes av festeren, likedan godkjenningen av gjerdet.
11. Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelse på tomten.
 12. Skulle noe av det areal som på reguleringsplan er utlagt til friareal, åpne plasser e.l. i fremtiden bli regulert til annet formål, skal gjennomføring av slik regulering kunne skje uhindret av nærværende avtale.
 13. Festeren forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av velforening som har som hovedformål å ivareta de felles interesser for festerne i det strøk tomten ligger. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune, eventuelt etter forslag fra den stiftende forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldig med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om medlemskontingentbetaling og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
 14. I tillegg til de plikter festeren har ifølge denne avtale, plikter han å følge reguleringsbestemmelsene og eventuelle vedtekter vedkommende det område tomten ligger i, slik disse til enhver tid lyder.
 15. De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.
 16. Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl.a. utgifter til stempel, tinglysing, kartforretning, konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse. Omkostningene forfaller til betaling ved kontraktens inngåelse etter oppgave fra bortfester, eventuelt etter a konto krav, med endelig oppgjør før tinglysingen.
 17. Enhver tvist som oppstår mellom partene i anledning denne avtale avgjøres av en voldgiftsdomstol på 3 menn, oppnevnt av sorenskriveren i Onsøy. Samtidig oppnevner han rettens formann. Denne skal være dommer, praktiserende advokat eller lensmann i Fredrikstaddistriktet, inklusive sorenskriveren selv. Rettergangslovens kap. 32 gjelder for behandlingen. Voldgiftsrettens avgjørelse er endelig. Domstolen fastsetter selv sin godtgjørelse, den av partene som begjærer voldgiftsrett er ansvarlig overfor voldgiftsdomstolen for betalingen til den, derunder mulig forskuddsbetaling den måtte kreve for å påta seg oppgaven. Innbyrdes bæres omkostningene med en 1/2-part — en halvpart — på hver part. Ingen av dem kan kreve av den annen part dekning av omkostninger til eventuell juridisk bistand. Voldgiftsrettens avgjørelse er endelig.
 18. Lov om tomtefeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke noe annet er lovlig avtalt i den.
 19. Trær som 16/2 1971 sto på tomten er Onsøy kommunes eiendom, men trær som begynner å vokse etter nevnte tidspunkt blir festerens eiendom. Vest for bebyggelsen er anlagt en nord-sydgående vei. Denne eller eventuelle snuplasser i festeområdet må ikke benyttes til parkering av motorkjøretøyer, redskap el. lign. eller til noe slags lagring.

Særskilte bestemmelser:

Oppbevaring av brendsel, plassering av tørkestativ o.lign. på tomten må kun skje slik Onsøy bygningsråd bestemmer.

Individuelle TV/radiomottageranlegg for den enkelte bolig til-lates ikke istandbragt, men tilknytning må i tilfelle skje til fellesantenneanlegg.

Lov om tomtefeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke noe annet er lovlig avtalt i den.

Kontrakten er utferdiget i 2 — to — eksemplar, Onsøy kommune og festeren har hvert sitt.

Onsøy, den 19. mars 1979.

ONSØY KOMMUNE

Frank J. Pedersen
Ordfører

Arvid Zakkariassen
Fester

Undertegnede attesterer herved at *Arvid Zakkariassen* har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d. u. s.

E. Simonsen

advokat

Født:

Født:

Adr.:

Adr.:

Riktig avskrift bekreftes

E. Simonsen
Advokat

Tomten har fått nr. 124

Lagt til hiernad, ved ening om standplass borte

Adv 22



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240131
Vår referanse: 3587702/24950449
Bestilling: C3 2024-09-19 (5) 32

Dato
19.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303639	86	28.6.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	50	137	124	0

- [] Dokumentet følger vedlagt.
- [] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1979/303639/86
Uthentet 2024-09-19 11:51

Side 1 av 1

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	DAGSBOKFØRT 20 JUN 79 03639 SERENSKRIVEREN I Øystein Zakariassen
Tomt 124 av g.nr. 50 b.nr. 137 Åledalsveien	Onsøy	

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

DEN 19.03.79

Øystein Zakariassen

Til vitnerlighet:
E. Simonsen
advokat

Riktig avskrift bekreftes
Advokat

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 137, Festenummer 124 i 3107 FREDRIKSTAD kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	18.09.2024 kl. 12.19	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	18.09.2024 kl. 12.18	

Adresse (r) :

Gateadresse: Åledalsveien 53
Gatenr: 71650
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1621 GRESSVIK

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/355062-1/200 31.03.2022 21:00	HJEMMEL TIL FESTERETT
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Annet
	BRÅTHEN GRO
	FØDT: 26.01.1945

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1979/303639-8/86 28.06.1979	ERKLÆRING/AVTALE
	Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Heftelser i festerett:

1979/303637-2/86 28.06.1979	FESTEKONTRAKT - VILKÅR
	GJELDER FESTE
	Festetid: 0 år
	ÅRLIG AVGIFT NOK 89
	FESTETID: FREM TIL 19 03 2078
	PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
	LEIEN KAN REGULERES
	BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
	KONTRAKTEN OMFATTER OGSÅ 1/20 DEL AV GARASJETOMT
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/303639-8/86 28.06.1979	ERKLÆRING/AVTALE
	GJELDER FESTE
	Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
2020/3434706-1/200 03.12.2020 21:00	PANTEDOKUMENT
	GJELDER FESTE
	Beløp: NOK 2 750 000
	Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
	ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

2020/945788-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere: KNR: 0106 GNR: 50 BNR: 137 FNR: 124
2024/699859-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere: KNR: 3004 GNR: 50 BNR: 137 FNR: 124

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for

Åledalslinja

Fredrikstad kommune

(Nasjonal plan-ID: 01061122)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 14.02.2017
Dato for kommunestyrets godkjenning: xx.xx.xxxx

§ 1. Generelt

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

- 1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3-5)
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G1-2)
 - Undervisning (U)
 - Næringsbebyggelse (N)
 - Industri (I1-3)
 - Vann- og avløpsanlegg (VA1-2)
 - Lekeplass (LEK1-3)
 - Grav- og urnelund (GU)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (V1-10)
 - Fortau (F1-4)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-12)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-31)
 - Leskur/plattformtak (LP1-2)
- 3. Grønnstruktur
 - Naturområde (GN1-8)
 - Vegetasjonsskjerm (VS1-8)
- 5. Landbruk
 - Landbruk (L1-2)
- 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Naturområde i sjø og vassdrag (NV1-4)

§ 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130_1-9)
- Sikringssoner – frisikt

§ 1.4 Bestemmelsesområder:

Pbl § 12-7:

- Bestemmelsesområde (#1)

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl. § 12-7 nr. 14)

a) U, VA1-2, LEK1 og 3, GU, V1, V6-10, F1-4, GS1-12, AVG1-31, LP1-2, GN1-3, GN5-8, VS1-8 og NV1-4 er offentlige arealer.

b) Kjøreveg V2 er felles for 44/11, 44/15, 44/18, 44/26, 44/29, 44/46, 44/47, 44/48, 44/51, 44/52, 44/63, 45/93, 45/1/191 og 45/1/192.

c) Kjøreveg V3 er felles for 44/11, 44/15, 44/18, 44/26, 44/29, 44/52, 44/53, 45/1/191 og 45/1/192.

d) Kjøreveg V3 er felles for 44/1, 44/4, 44/6, 44/10, 44/21 og 44/77.

e) V5 er felles for de som har garasje innenfor G1.

f) LEK2 er felles for 46/2/98-119.

g) Øvrige arealer er annen eierform.

§ 2.2 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Støynivået skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

§ 2.3 Fornminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) 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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.4 Landskapsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) For kjøreveg V1 skal det sammen med søknad om byggetillatelse utarbeides landskapsplan. Landskapsplanen skal også omfatte grøntanlegg, vegetasjonsskjermer, støyskjermer og naturområder på land og i sjø/vassdrag. Landskapsplanen skal vise arrondering av terreng og beplantning. For bruer, forstøtningsmurer og gjerder/støyskjermer skal det også vises materialbruk. Landskapsplanen skal vise valgt belysning. Det skal legges vekt på god belysning som gjør at det oppleves trygt å ferdes i området – samtidig som belysningen skal være mest mulig avskjermet og blendingsfri. Unødig lysforurensing tillates ikke da veganlegget skal søkes å være neddempet i forhold til landskapet og omgivelser for øvrig.

§ 2.5 Grunnforhold (jfr. pbl § 12-7 nr. 12)

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon på utført geoteknisk undersøkelse/vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene

og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

§ 2.6 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Bygg og anlegg skal tilpasses terreng og landskap og ha en helhetlig utforming. Bygg og anlegg skal gis god arkitektonisk kvalitet, helhetlig fargesetting og varige materialkvaliteter.

§ 2.7 Universell utforming (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jfr. også krav til landskapsplan i § 2.5.

§ 3. Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Støy

a) Støyskjermingstiltak skal være opparbeidet før ny veg (V1) tas i bruk.

§ 3.2 Utomhusanlegg/ grønnstruktur

a) Før ny veg (V1) kan tillates tatt i bruk skal naturlig tilhørende grønnstruktur være ferdigstilt i henhold til godkjent landskapsplan. Dersom vegen blir ferdigstilt på vinterstid, skal områdene være ferdig opparbeidet innen 1. juli påfølgende vår/forsommer.

§ 3.3 Dyrka mark

a) Dyrka mark som forutsettes omdisponert ihht planen skal nyttes som dyrka mark fram til anleggsstart.

§ 3.4 Samferdselsanlegg

a) Fortau F1-4, GS1-5, GS7-11 og nødvendig tilpasning på LP1-2 skal være opparbeidet før ny veg V1 tas i bruk.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boligbebyggelse - boligbebyggelse (B1-2)

a) Arealet inngår som ubebygd del av eksisterende boligtomter. Arealet tillates ikke bebygd (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B3-5)

a) Arealet inngår som ubebygd del av eksisterende boligtomter. Arealet tillates ikke bebygd (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G1-2)

a) Arealet tillates benyttet til garasjeanlegg for boliger (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) For G1 er maks. tillatt BYA = 40 %. Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter og gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.4 Undervisning (U)

a) Innenfor U tillates ikke utført tiltak som kan være til hinder for gjennomføring av gangbru GS5 (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 4.5 Næringsbebyggelse (N)

a) Arealet inngår som del av eksisterende næringstomt. Arealet tillates ikke bebygd (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.6 Industri (II-3)

a) Arealene inngår som del av eksisterende industritomter. Arealene tillates ikke bebygd (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.7 Vann- og avløpsanlegg (VA1-2)

a) Arealene tillates benyttet til kommunale vann- og avløpsanlegg (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.8 Lekeområder (LEK1-3)

a) Arealene tillates nyttet som lekeplass. Arealene tillates ikke bebygd (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Arealene skal være tilgjengelige for allmennheten (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 4.9 Grav- og urnelund (GU)

a) Arealet tillates benyttet til grav- og urnelund (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Eksisterende steingjerder og vegetasjonsstruktur innenfor området skal bevares (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg (V1-10)

a) Områdene V1-10 tillates benyttet som kjøreveger (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av Fredrikstad kommune. Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveger/riksveger skal godkjennes av Statens vegvesen før anleggsarbeidet igangsettes (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 5.2 Fortau (F1-4)

a) Områdene F1-4 tillates benyttet til fortau (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Det tillates opparbeidet kryssende adkomster over F4 til næringseiendommer vest for F4 (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 5.3 Gang-/sykkelveg (GS1-12)

a) GS5 og GS8 skal opparbeides som bruer over ny veg V1. Det skal vektlegges god estetisk utforming. Særlig for GS8 skal det vektlegges god landskapstilpasning og materialbruk som denner en god helhet med gravlunden og Gressvik kirke (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Der GS10 og GS11 krysser Ålebekken skal kryssing fortrinnsvis skje som bru fremfor å legge bekken i rør (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

c) GS4 og GS5 skal utformes slik at de gjør minst mulig skade på eiketrær innenfor GN1. For å gjøre nødvendige tilpasninger tillates en måleunøyaktighet på inntil 3 meter i horisontalplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 6).

§ 5.4 Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-31)

a) AVG1-31 omfatter i hovedsak grøftesoner langs veger og gangveger (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Langs Haugeveien skal AVG-formålsområder også benyttes til allébeplantning – evt sammen med tilliggende arealer for vegetasjonsskjerm (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 5.5 Leskur/plattformtak (LP1-2)

a) LP1-2 tillates benyttet til leskur/plattformtak ved busstopp (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 6. Grønnstruktur§ 6.1 Naturområder (GN1-8)

a) Innenfor GN1 er det registrert viktig forekomst av større eiketrær. Disse skal bevares og skjottes på en god måte. De tillates kun fjernet eller beskåret dersom de utgjør en fare for folk som ferdes i området. GN1 skal for øvrig beplantes og skjottes slik at preg av edelløvskog beholdes og utvikles (jfr. pbl § 12-7 nr. 6).

b) GN2-8 omfatter randsonevegetasjon langs eksisterende eller ny strekning av Ålebekken. Eventuell eksisterende vegetasjon skal bevares. Der denne er mangelfull - eller langs nyanlagte traséer - skal ny vegetasjon etableres. Det skal benyttes stedegen, naturlig og fuktelskende vegetasjon i flere sjikt. For nyanlagte strekninger skal det utarbeides en landskapsplan og skjøtselsplan. Skjøtselsplan skal også utarbeides for eksisterende vegetasjon (jfr. pbl § 12-7 nr. 6).

c) Innenfor GN2 tillates oppført støyskjerm (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 6.2 Vegetasjonsskjermer (VS1-8)

a) VS1-8 skal fungere som interne og eksterne vegetasjonsskjermer, samtidig som de skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur og visuell oppdeling av planområdet (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).

b) VS1-8 skal fortrinnsvis ha stedegen, naturlig vegetasjon i flere sjikt. Det tillates tiltak for å hindre introduksjon eller spredning av svartelistede arter, samt fjerning av disse (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).

c) Innenfor VS1-8 tillates oppført støyskjerm. Det skal fortrinnsvis være beplantning på begge sider av skjermen for å dempe skjermens eksponering (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 7. Landbruk§ 7.1 Landbruk (L1-2)

a) Innenfor L1-2 forutsettes landbruksvirksomhet opprettholdt, og særskilt lovverk vil fortsatt være gjeldende (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag§ 8.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NV1-4)

a) Innenfor NV1-4 tillates bekketraséen breddeutvidet og gitt slakere sideterreng for å øke kapasiteten på overvannshåndtering samt tilført egnet, naturlig elvegrus (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

b) Det tillates tiltak for å hindre introduksjon eller spredning av svartelistede arter, samt fjerning av disse (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).

§ 9. Hensynssoner§ 9.1 Sikringssoner – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130_1-10)

a) Innenfor H130_1-10 tillates ikke oppført bebyggelse eller gjennomført andre tiltak som kan være til hinder for eventuell framtidig utvidelse av Åledalslinja (V1) til fire felt (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 9.2 Sikringssoner – frisikt

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).

§ 10. Bestemmelsesområder§ 10.1 Bestemmelsesområde (#1)

a) Innenfor #1 tillates ikke oppført bebyggelse eller gjennomført andre tiltak som kan være til hinder for etablering av gang-/sykkelbru GS5 og GS8 (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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 oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åledalsveien 53
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre