

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

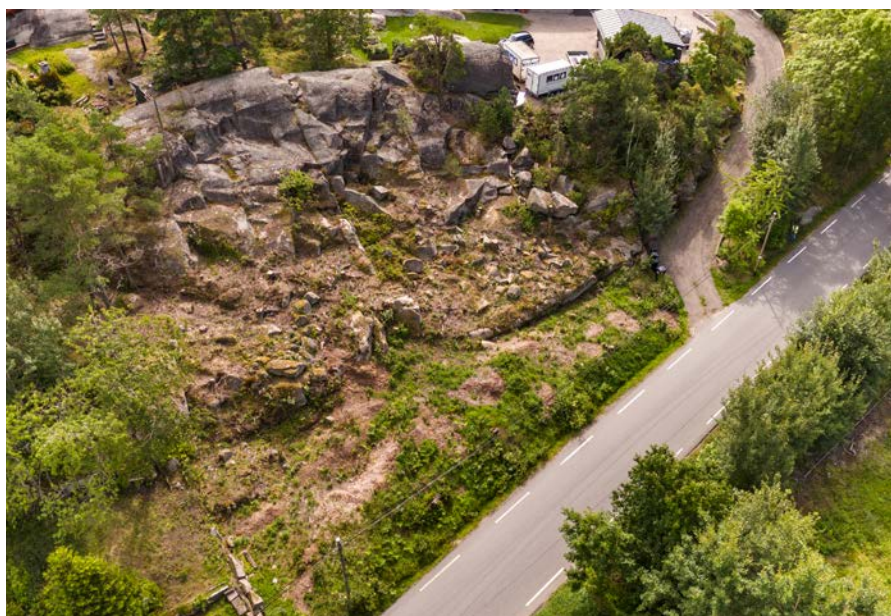
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 240,-
Total ink omk.: Kr 1 846 240,-
Selger: Svend Erik Lilleby
Charlotte Gjulem Lilleby

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
P-rom/BRA 238/258 kvm
Tomtstr.: 1450 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 459
Oppdragsnr.: 1101240093

Naturtomt på fjell. Høyt og fritt med sjønær beliggenhet. Godkjent rammetillatelse

Høyt, fritt og sjønært med kun 5 min gange til vannet. Tomten består av fjell med en solrik og fri beliggenhet. Innslag av lyngplanter og nåletrær.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	18
Nabolagsprofil	22
Budskjema	70

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1450 m²

Tomtebeskrivelse

Høyt, fritt og sjønært med kun 5 min gange til vannet. Tomten består av fjell med en solrik og fri beliggenhet. Innslag av lyngplanter og nåletrær. Fra toppen av tomta er det mulighet for fin sjøutsikt.

Tomten ligger inntil Vikerveien i et område definert i rød støysone. Se vedlagte områdeanalyse.

Lekestue-anneks tilhørende naboeiendom står i tomtegrense.

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av ny enebolig og garasje.

Rammetillatelsen sier følgende:

Boligen kan oppføres over 2 etasjer. Bebygd areal bolig 157,4 kvm. Garasjen og bod har et bebygd areal på 61,6 kvm og plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Det er innhentet skriftlig samtykke fra eier av nabogrunn.

Tegninger av 15.09.2023, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Tillatelsens varighet:

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Se vedlagte rammetillatelse for øvrige detaljer og informasjon.

Beliggenhet

Høyt og fritt beliggende på stor egen fjellkulle med utsikt utover sjøen fra høydenivå i et tenkt bolighus. Meget usjenert, solrikt og barnevennlig med beskyttet beliggenhet, dog inntil Vikerveien.

Eiendommen ligger like i 100m beltet og er i 2. rekke fra vannet. Kort vei ned til badeplass. Det er supre turmuligheter både til vanns og til lands, med flotte bade- og fiskeplasser. Fin gang- og sykkelsti samt kort bilvei inn til butikker. Fergeanløp i

Ålekilen.

Adkomst

Direkte fra Vikerveien. Delvis felles adkomst med nr. 113. Øvrig adkomst etableres av kjøper.

Bebyggelsen

Spredt bolig og fritidsboligbebyggelse i området.

Skolekrets

Rød barneskole og Gressvik Ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse

Radonmåling

Tomten ligger i et radonutsatt område markert med høy aktsomhet.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Info kommunale avgifter

Tomten er nylig fradelt og det er ikke fastsatt noen kommunale avgifter for tomten per november. Viser til Fredrikstad kommune sitt gebyr-regulativ. Normalt sett skal man betale vann- og avløpsgebyr, tilsynsavgift feier, renovasjon og eiendomsskatt.

Satsene nedenfor gjelder fra 1. januar 2024.

Alle priser er inkludert merverdiavgift.

VANN OG AVLØP:

Abonnementsgebyr og forbruksgebyr

Abonnementsgebyr vann (fast del): kr. 1 510

Forbruksgebyr vann (variabel del): kr./m³ 17,78

Abonnementsgebyr avløp (fast del): kr. 2 415,00

Forbruksgebyr avløp (variabel del): kr./m³ 35,29
Engangsgebyr for tilknytning

Tilknytning til vann per boenhet: kr. 1143

Tilknytning til avløp per boenhet: kr. 1143

Årsgebyr for vann og avløp

Årsgebyrets faste del tilsvarer et abonnementsgebyr. Inntekter fra årsgebyrets faste del skal i stor grad dekke produksjonsuavhengige kostnader.

Årsgebyrets faste del (abonnementsgebyret) deles opp i følgende kategorier:

Bolig - eneboliger, boenheter i borettslag/flerfamilieboliger og fritidsboliger
Andre bygg - eiendommer som ikke benyttes som boligformål som industri, næringseiendommer, forsamlingsbygg og lignende.

De abonnentene som tilhører brukerkategorien "Bolig" betaler 1 fast del per boenhet per år.

BRANN OG FEIER:

Branntilsyn 1-løp (varenr. 153) kr. 471

Branntilsyn 2-løp (varenr. 152) kr. 941

Branntilsyn ½ gebyr (varenr. 155) kr. 236

Branntilsyn 1-løp over 3 etg. (varenr. 154) kr. 708

Branntilsyn hytte kr. 255

Branntilsyn gass kr. 236

Tilfeldig fakturerte tjenester

Feiing av ildsted: kr. 1000

Fresing av skorstein: kr. 1 100

Feiing av sentralfyr: kr. 1 500

Videokontroll av skorstein: kr. 800

Ekstra gebyr - feiing/tilsyn* (feiers vurdering): kr. 600

RENOVASJONGEBYR /HUSHOLDNINGSRENOVASJON:

Bolig, 80 liter, uten hjemmekompostering: kr. 2 650

Bolig, 140 liter, uten hjemmekompostering: kr. 3 683

Bolig, 240 liter, uten hjemmekompostering: kr. 5 083

Bolig, 360 liter, uten hjemmekompostering: kr. 7 660

Bolig, 600 liter, uten hjemmekompostering: kr. 12 740

Bolig, 660 liter, uten hjemmekompostering: kr. 13 994

Bolig, 80 liter, med hjemmekompostering: kr. 1 729

Bolig, 140 liter, med hjemmekompostering: kr. 2 393

Bolig, 240 liter, med hjemmekompostering: kr. 3 314

Bolig, 360 liter, med hjemmekompostering: kr. 4 973

Bolig, 600 liter, med hjemmekompostering: kr. 8 284

Bolig, 660 liter, med hjemmekompostering: kr. 9 098

Bolig, 8 m³, overflatecontainer: kr. 162 140

Bolig, 10 m³, overflatecontainer: kr. 202 685

Bolig, undergrunns avfallscontainer pr. boenhet: kr. 2 223

Bytte av beholder: kr. 292

Kjøp av ekstrasekk pr. stykk: kr. 44

Har du nettopp flyttet til ny bolig og trenger dunker/holdere i andre størrelser? Gi beskjed til innbyggedialog, så bytter vi dette uten ekstragebyr.

Info eiendomsskatt

Slik beregner vi eiendomsskatten på boliger og fritidseiendommer:

For å finne ut hva som skal betales i eiendomsskatt, tar vi utgangspunkt i taksten på eiendommen. Fra taksten trekkes det så fra 30 prosent i det som kalles reduksjonsfaktor. Det gjøres på den måten at vi tar taksten for eiendommen og ganger med 0,7.

Ut fra det grunnlaget som da foreligger trekker vi fra det vedtatte bunnfradraget på en million for hver godkjente og registrerte boenhet.

Summen vi da får ganges med 3,2 promille og det er denne summen som blir den årlige eiendomsskattebeløpet.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 55, bruksnummer 459 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/55/459:

15.11.2000 - Dokumentnr: 14202 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Rettighetshaver: Statens Vegvesen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3107 Gnr:55 Bnr:254

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2024 - Dokumentnr: 2141939 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:55 Bnr:254

Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløpsledninger ligger langs Vikerveien. Felles adkomst med Vikerveien 113. Det anbefales at adkomstretten tinglyses.

Det må betales tilknytningsavgift for vann og for avløp.

Regulerings og arealplaner

Det er ikke registrert reguleringsplan innenfor denne eiendommen og tomten vil følge kommuneplanens arealdel med formål hovedsakelig bebyggelse og anlegg. Østre del av tomten, ca1/3-del, har formål LNF-b og skal ikke bebygges.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

46 240 (Omkostninger totalt)

61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 861 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 864 140 (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 46 240

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

14.11.2024







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Gjulem Lilleby	Svend Erik Lilleby
Gateadresse	
Vikerveien 113	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1622
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240093

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger: CGL, SEL

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1101240093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Lilleby	9c547382129e9449bfded5b 0e9b74156ccf81862	11.11.2024 19:24:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svend Erik Lilleby	e77c540268a0d7712954e6 5de112903d3bcac9cd	29.10.2024 16:45:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240093

- 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>

Nabolagsprofil

3107-55/459/0/0 - Nabolaget Krossnes/Viker - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vikerkilen Linje 10	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 323 elever, 16 klasser	8 min 5.2 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 384 elever, 23 klasser	6 min 4.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 8.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 7.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	13 min 8.6 km

«Jeg liker dette nabolaget veldig godt fordi det er trygt for både barn og dyr. Det er kort avstand til stranden og lite trafikk.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

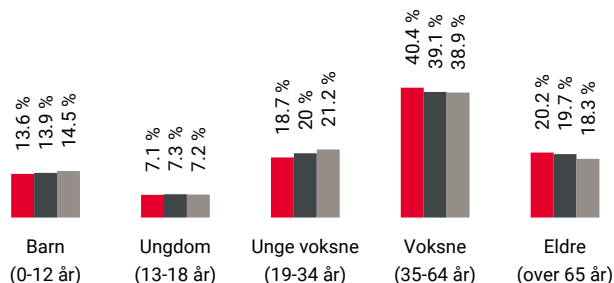
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krossnes/Viker	725	315
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oksviken barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 2.4 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	4 min 3.1 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	4 min 2.8 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	4 min 3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Krossnes ballplass Ballspill	3 min 🚗 2.6 km
	Rød skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚗 2.7 km
	Pluss Onsøy Squash & Treningscenter	7 min 🚗
	Trimeriet Fredrikstad	10 min 🚗

Boligmasse

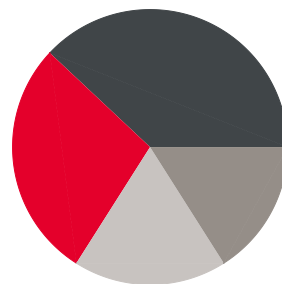


■ 78% enebolig
■ 22% annet

Varer/Tjenester

	Værstetorvet	12 min 🚗
	Apotek 1 Gressvik	6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

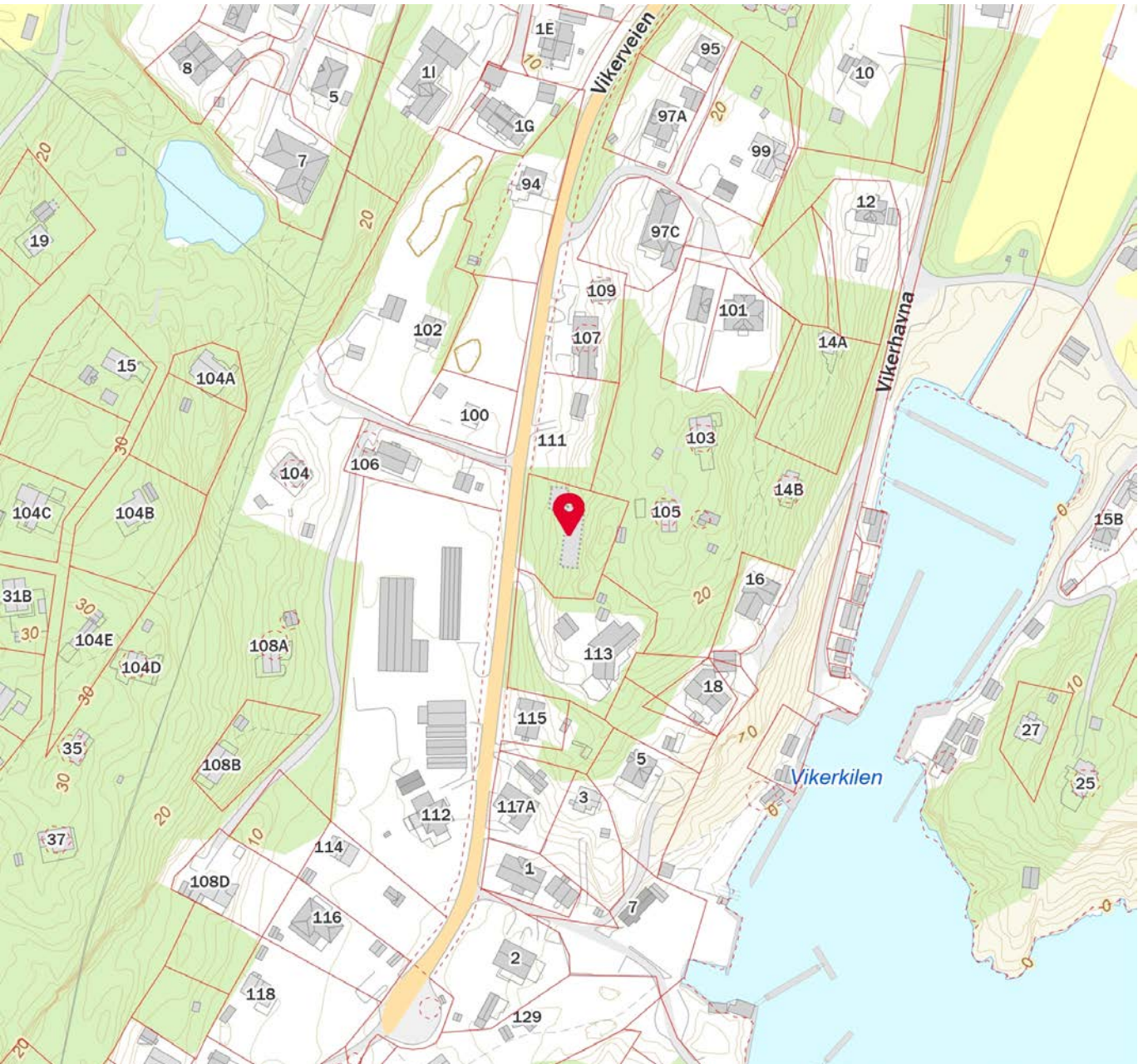
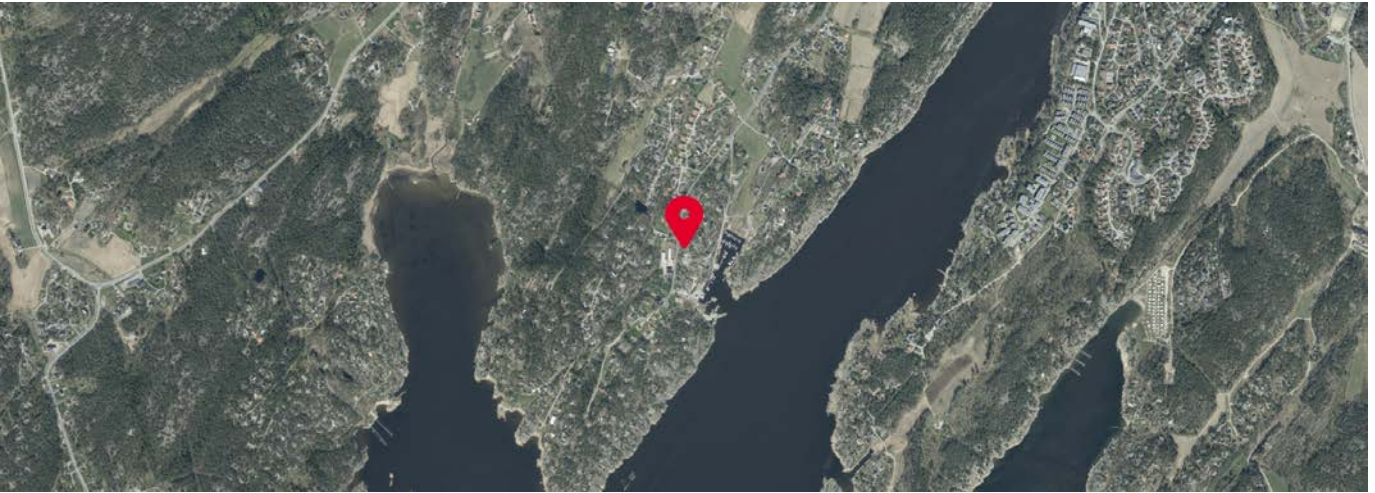


0% 43%

■ Krossnes/Viker
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meklings med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 55	Bnr: 459	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	▼		
Areal:	1450.2	m ² *	
Antall boenheter:			

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 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*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.



KJELSRUD AS

c/o Vebjørn Kjelsrud Lundveien 24
1673 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/84161	11	ASTMEE	55/254	21.12.2023

Fradeling av tomt og rammetillatelse for ny enebolig med garasje - Vikerveien 113 - Eiendom 55/254

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1657/23

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Fradeling av ny boligtomt og oppføring av ny enebolig med garasje

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 15.09.2023.

Søknaden gjelder

Fradeling av ny boligtomt fra gnr/55 bnr 254. Omsøkte fradeling vil gi et tomteareal på ca 1500 m².

Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bolig og garasje. Boligen oppføres over 2 etasjer. Bebygd areal bolig er 157,4 m². Garasjen og bod har et bebygd areal på 61,6 m² og plassers nærmere nabogrense enn 4 m. Det er innhentet skriftlig samtykke fra eier av nabogrunn.

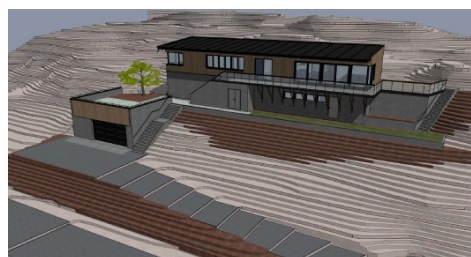
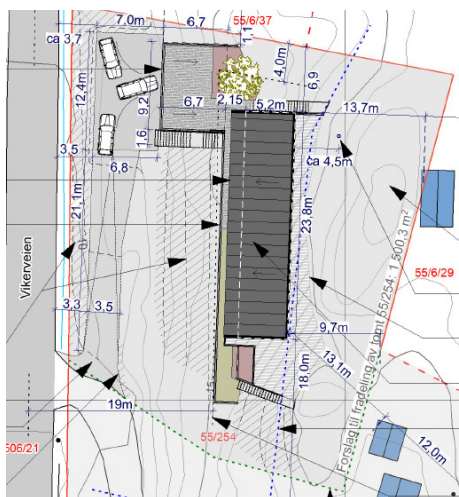
Estetisk vurdering

«Vi har ikke laget en estetisk analyse for å belyse arkitektoniske valg fordi området ansees som ikke "ensartet" nok eller det vurderes til at området ikke har et tydelig arkitektonisk særpreget i en slik grad at dette gir mening og skal være nødvendig. Huset ligger for seg selv og arkitektonisk forholder det seg til tomten, utsikt og mulige uterom, byggegrensener og øvrig

fornuftig planløsning med soverom vendt fra støysone. Huset har fått et tydelig pult-tak med et ganske tydelig takutstikk for å gi huset et særpreg samtidig som det er en solog regnskjerm. Ellers består huset av en tydelig sokkel som deler fasaden opp i horisontale deler og som skal gjøre at huset ikke fremstår for ruvende. Gesimsen er uansett under tillatte 6,5m høyde. Garasje underordner seg hovedhuset og bygges inn i terrenget.»

Situasjonsplan med forslag til ny eiendomsgrense og plassering av bolig og garasje.

Illustrasjonsplan



Planstatus

Størsteparten av tomta (tiltaksområdet) er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, ca 1/3 del av tomta er avsatt til LNF-b i kommuneplanens arealdel plan-ID 913. Sistnevnte areal skal ikke bebygges. Byggegrense mot sjø ligger i eiendomsgrense mot vest.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens areadels bestemmelse § 2,5 bratthet på tomt, som ikke skal være brattere enn 1:3 med følgende begrunnelse:

«Tiltaket søkes oppført i LNF-område og er unntatt fra plankrav og dispensasjon fra plankrav dersom det innvilges dispensasjon for å kunne bygge i terreng som har en aktuell stigning på gjennomsnittlig 1:2,5.

Tiltaket oppfyller ellers kravene til å unntas fra plankrav og dispensasjon for plankrav:

- Tiltaket omfatter kun 1 stk enebolig
- Det omfatter en ubebygd tomt, ved at det:
- Det fradeles et areal på minimum 800m²
- Tiltaket er innenfor formålet bebyggelse og anlegg,
- Eiendommen omfattes ikke av uregulert vei, dvs det er avkjørsel og vei til eiendom 55/254 i dag.

Argumenter som taler for å kunne dispensere:

- Tiltaket har et utomhusareal som overgår kravet gitt i Kommuneplanens arealdels tabell §13.1 for boliger utenfor byområder. Det er krav til 80 m² utomhusareal dvs egnet horisontalt areal på terreng, terrasser og balkonger slått sammen. Tiltaket har treterrasse utfra boligens stueareal i 2. etg på ca 83m², samt balkong på ca 22m², samt horisontalt hageareal + areal på terrasse over garasje på til sammen over 100m² for 1. etg. Dette lar seg gjøre selv om tomten er bratt, da ved å lage støttemurer.

- Så lenge utomhusareal er godt egnet, vil brattheten på tomten ikke ha noe å si, slik vi ser det.
- Det er marginalt forskjell mellom en stigning på 1:3 og 1:2,5, se vedlagt snitt-tegning E-7.
- Det at tomten utnyttes til bolig vil i seg selv være et gode / komme en familie til gode.
- Det er ellers ingen ulemper ved å dispensere slik vi ser ser. I forhold til likhet vil hver søknad om dispensasjon måtte vurderes individuelt etter hvor godt utomhusareal det er mulig oppnå. Det er ellers vanskelig å se hva annet bestemmelsen skal forsvare.
- Huset har ellers en gesims på under 6,5m, fasaden er delt med horisontale elementer slik at huset ikke skal fremstå for ruvende.»

Høringsuttalelser

Viken fylkes kommune ga den 09.10.2023 tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra eiendommen 55/254, og det ble gitt dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 1108 for oppføring av garasje og enebolig som omsøkt.

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra eier av nabogrunn 55/6/37. Merknadene gjelder: Spørsmål rundt plassering av garasje.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Ansvarlig søkeres vurdering av klage

Det er i ettertid innhentet skriftlig samtykke fra eier av nabogrunn (55/6/37).

Vurdering

Fradeling

Det søkes om fradeling av en ny boligtomt fra gnr 55 bnr 254. Eksisterende tomt har et areal på 3672 m², og ny tomt oppgis til ca 1500 m². Omsøkt fradeling anses å medføre en fornuftig arrondering i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26-1. Det ligger til rette for godkjenning av tiltaket.

Vurdering av plankrav for fradeling og bebyggelsen.

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 2 plankrav

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 2.5 unntak fra plankrav

Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:

- Utvikling av eksisterende småhusområder hvor steds karakter, bebyggelses og tomtstruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.
- Opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m² innenfor formål bebyggelse og anlegg, der eiendommen ikke omfatter uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

Søknaden gjelder fradeling av 1 boligtomt for enebolig med en tomtestørrelse på ca 1500 m². Størsteparten av tomta (tiltaksområdet) er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, ca 1/3 del av tomta er avsatt til LNF-b i kommuneplanens dette areal skal ikke bebygges.

Vurdering av dispensasjon for stigningsforhold

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensyn bak stigningsforhold 1:3

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, eller bestemmelser knyttet til arealformål. Hensynet bak stigningsforholdet er at tomter som fradeles/bebygges skal være egnet som boligtomt. Store skjæringer bør f.eks unngås. Stigningsforholdet ved dette tiltak blir 1:2,5 som utgjør en marginal endring. Ut i fra dette mener vi at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det første vilkåret for dispensasjon er dermed oppfylt.

Fordeler og ulemper

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. Tiltaket anses å være i tråd med områdekarakteren. At det ubebygde arealet som skal fradeles og bebygges i kommuneplanen er gitt formål bebyggelse og anlegg, og ellers i tråd med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er en fordel. I denne saken anser vi at ulempene, om noen, er små. Naboen har ingen merknader til tiltaket og dessuten ligger tiltaket fint plassert i terrenget.

Etter en helhetlig vurdering er vi av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempene for å innvilge en dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet. Begge vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og dispensasjon kan innvilges.

Vann og avløp

Offentlig vann og avløpsledninger ligger langs Vikerveien. Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Ansvarlig søker skal gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene.

Søknad om igangsettingstillatelse må inneholde situasjonskart med inntegnet stikkledning og tilknytningspunkt, samt ansvarsrett for dette.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn, gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Adkomst

Felles adkomst med Vikerveien 113. Det anbefales at adkomstretten tinglyses.

Vedtak

Din søknad om opprettelse av grunneiendom godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Situasjonskart mottatt 15.09.2023, er lagt til grunn for godkjennelse av søknaden.

Din søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig og garasje godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1

Tegninger mottatt 15.09.2023, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Fradelingssaken oversendes virksomhet for geomatikk for videre behandling.

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg. Ferdig dokumentasjon for videreføring av vann og avløp stikkledninger (som bygget). Skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge va-situasjonskart med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak i vegg/sokkel bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr(bakkekran/inspeksjonskum). Det skal vedlegges bilder av åpen grøft ved tilkoblingspunkt
- Det skal søkes om Sanitærabonnement til Virksomhet Vann og avløp. Denne skal være behandlet og godkjent før bygget tilkoples og vann og avløp tas i bruk.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - papir/epost (23)	4260,00	1	4260,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (23)	17690,00	1	17690,00
Frittliggende garasje. uthus, anneks mv - BRA mellom 51 og 70 kvm (23)	16110,00	2	32220,00
Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan (23)	8850,00	1	8850,00
Opprettelse av ny grunneiendom (23)	20220,00	1	20220,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

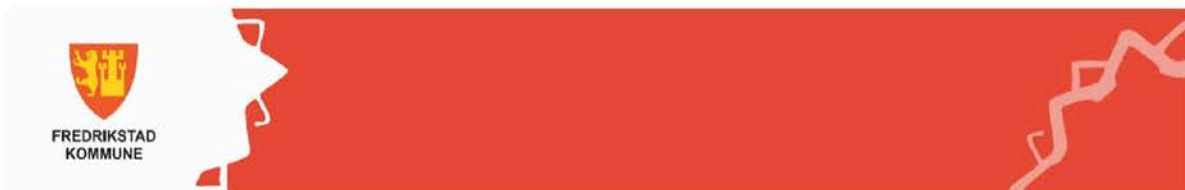
Astrid Meek
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Svend Erik Lilleby

Vikerveien 113

1622

Gressvik



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. oktober 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 55 Bruksnr.: 459 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse:

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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 kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller 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 eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3107 - FREDRIKSTAD
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 459

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2024 kl. 14:39
Produsert av: Amund Krohn - Prod
Attestert av: Fredrikstad kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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 også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.10.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 459	1 450,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260869	LILLEBY CHARLOTTE GJULEM		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		280169	LILLEBY SVEND ERIK		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6562315	607101		1 450,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.06.2024	Tinglyst		24.10.2024	0106nil 27.06.2024
Oppmålingsforretning	2023/27559	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3107 - 55/254		-1 450,2
	340/23	Mottaker	3107 - 55/459		1 450,2
		Berørt	3107 - 55/6		0
		Berørt	3107 - 55/6/37		0
		Berørt	3107 - 506/21		0

Landmålnummer	Navn
000219	LIV NIGARDSØY

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 301 114	Bebygd areal:	157,4	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	160,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	21.12.2023
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6562317 Øst: 607105	Bruksareal totalt:	160,5	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Rammetillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Varmepumpe						
Annen energikilde						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	103,3	0	103,3	0	0	0	0	0
U01	0	57,2	0	57,2	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Bolig	160,5	5	Kjøkken	2	2	55/459	

Kontaktpersoner

24.10.2024 14:39

Matrikkelbrev for 3107 - 55 / 459

Side 3 av 7

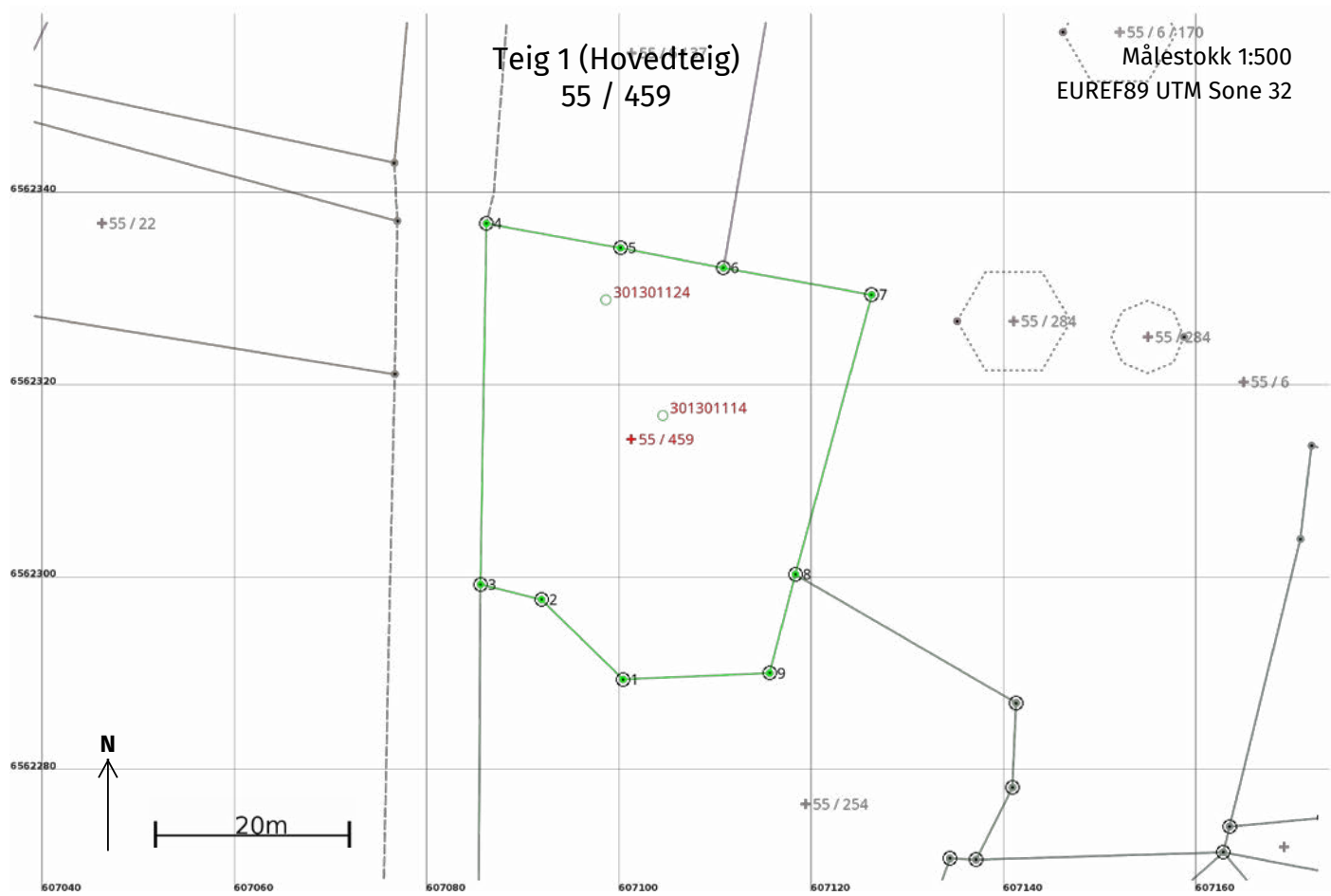
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	922129126	KJELSRUD AS		c/o Vebjørn Kjelsrud Lundveien 24 1673 KRÅKERØY
Tiltakshaver	260869	LILLEBY CHARLOTTE GJULEM		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK
Tiltakshaver	280169	LILLEBY SVEND ERIK		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK

Bygningsnr:	301 301 124	Bebygd areal:	61,6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	21.12.2023
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6562329 Øst: 607099	Bruksareal annet:	55,4	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	55,4	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	55,4	55,4	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/459	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	922129126	KJELSRUD AS		c/o Vebjørn Kjelsrud Lundveien 24 1673 KRÅKERØY
Tiltakshaver	260869	LILLEBY CHARLOTTE GJULEM		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK
Tiltakshaver	280169	LILLEBY SVEND ERIK		Vikerveien 113 1622 GRESSVIK



24.10.2024 14:39

Matrikelbrev for 3107 - 55 / 459

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 450,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6562315

Øst: 607101

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6562289,79	607100,39	Fjell 11,86	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6562298,08	607091,92	Fjell 6,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6562299,65	607085,58	Jord 37,50	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6562337,15	607086,19	Fjell 14,17	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6562334,60	607100,13	Jordfast 10,89	stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6562332,54	607110,82	Fjell 15,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6562329,74	607126,23	Jordfast 30,11	stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6562300,70	607118,30	Fjell 10,60	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6562290,44	607115,63	Annen terrengdetalj 15,25	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 55 / 459 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart med ortofoto



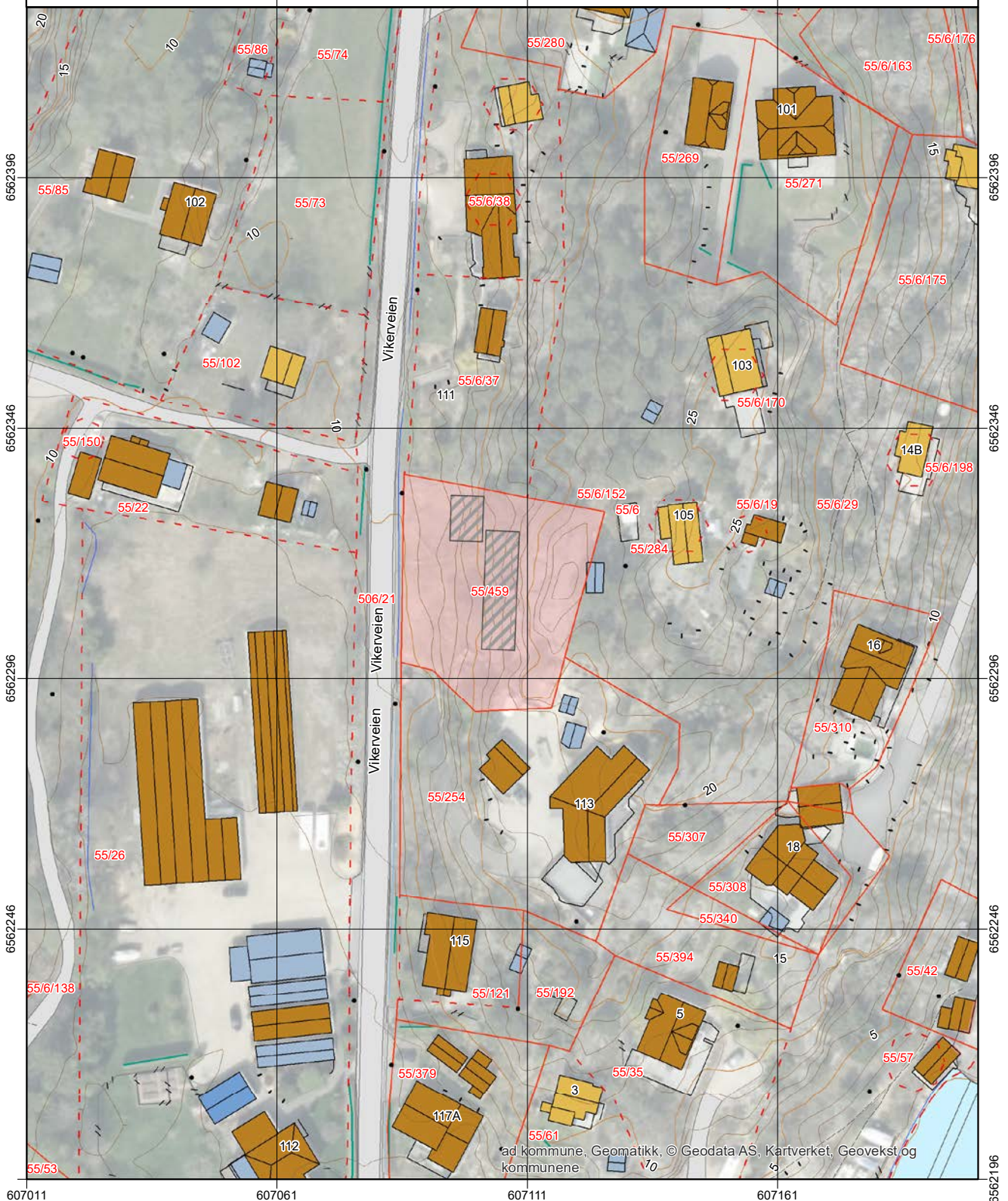
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



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



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

Grunnkart



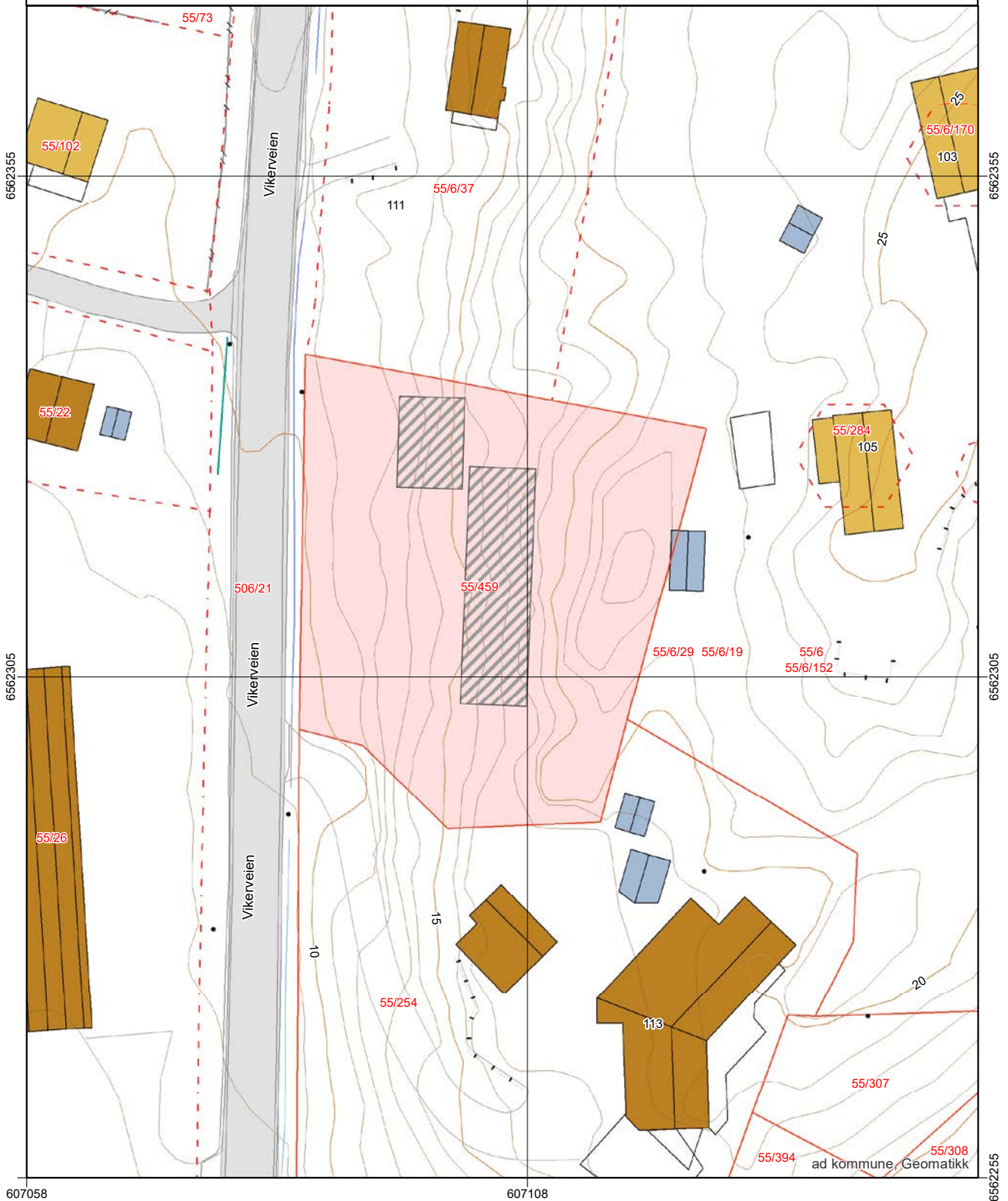
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-10-29



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



607058

607108

6562255

Oversiktskart



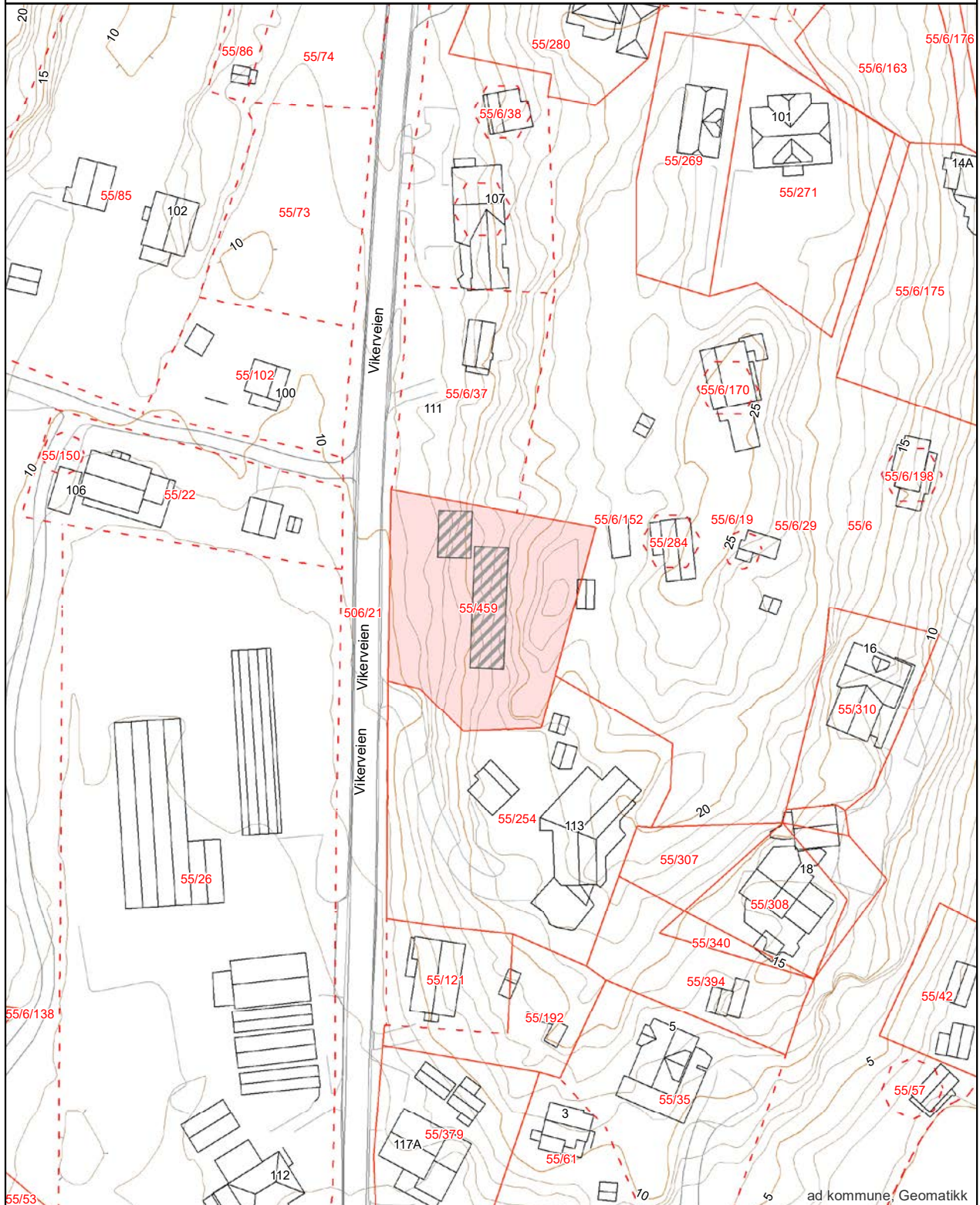
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



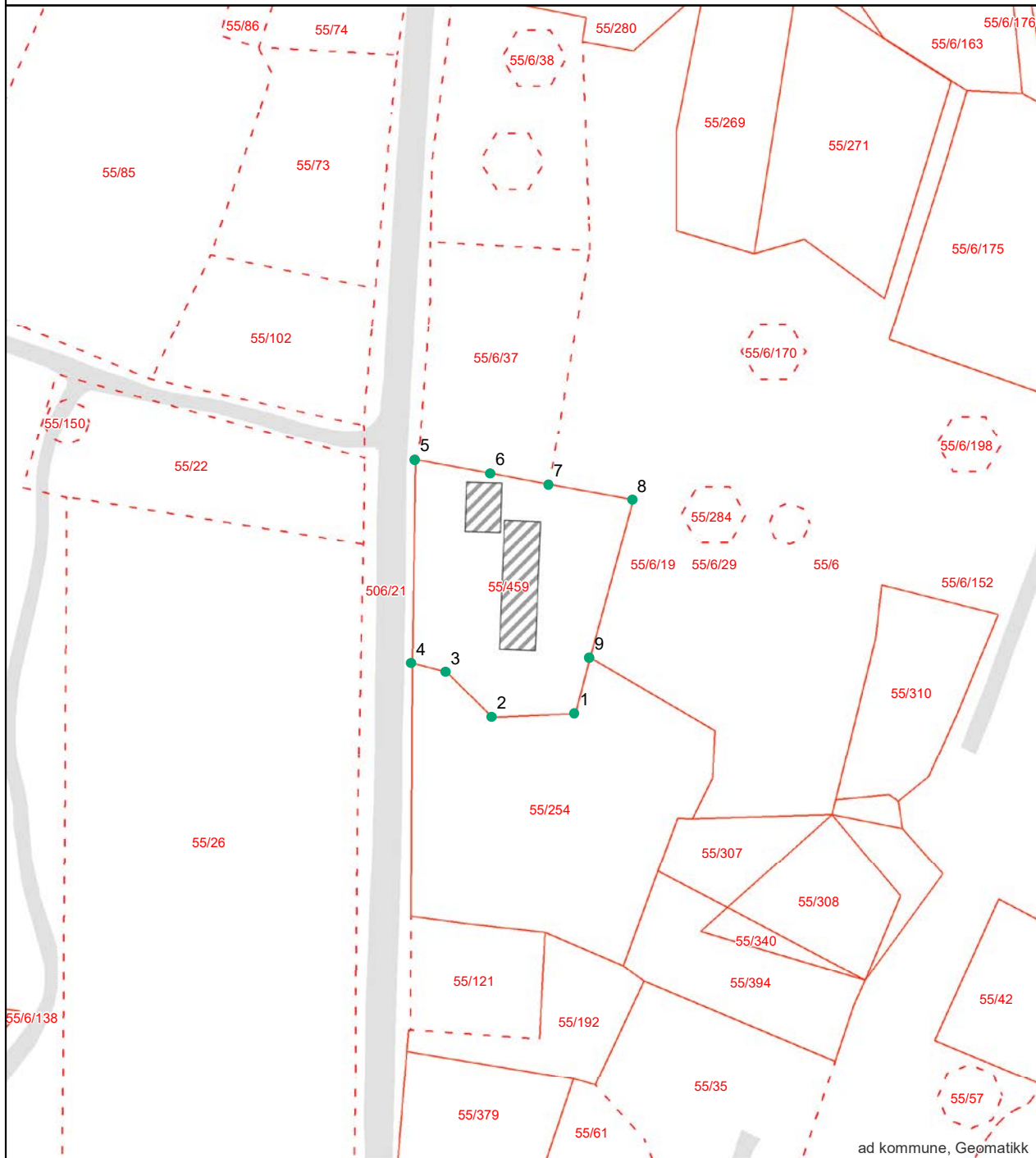
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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:
1450.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562290.44048	607115.630442	Annen terrengdetalj	15.26	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6562289.78866	607100.395618	Fjell	11.86	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6562298.07588	607091.920921	Fjell	6.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6562299.65112	607085.577071	Jord	37.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6562337.14756	607086.188456	Fjell	14.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6562334.60157	607100.1262	Jordfast stein	10.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6562332.5356	607110.819417	Fjell	15.67	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
8	6562329.74066	607126.224689	Jordfast stein	30.12	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
9	6562300.69623	607118.297853	Fjell	10.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-55/459/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 450.2
Etablert dato	24.10.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	24.10.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SVEND ERIK LILLEBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CHARLOTTE GJULEM LILLEBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	27.06.2024	27.06.2024	2023/27559	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 450.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301301114	0	111 - Enebolig	RA - Rammetillatelse
301301124	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse

Bygning 301301114: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	160.5
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	160.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.12.2023	24.01.2024
EB - Endre bygningsdata	27.06.2024	27.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	160.5	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	103.3	0.0	103.3	0.0
U01	0	57.2	0.0	57.2	0.0

Bygning 301301124: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	55.4
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.4
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.12.2023	24.01.2024
EB - Endre bygningsdata	27.06.2024	27.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	55.4	55.4	0.0

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-55/459, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.10.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	21.10.2024	Vær oppmerksom



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.

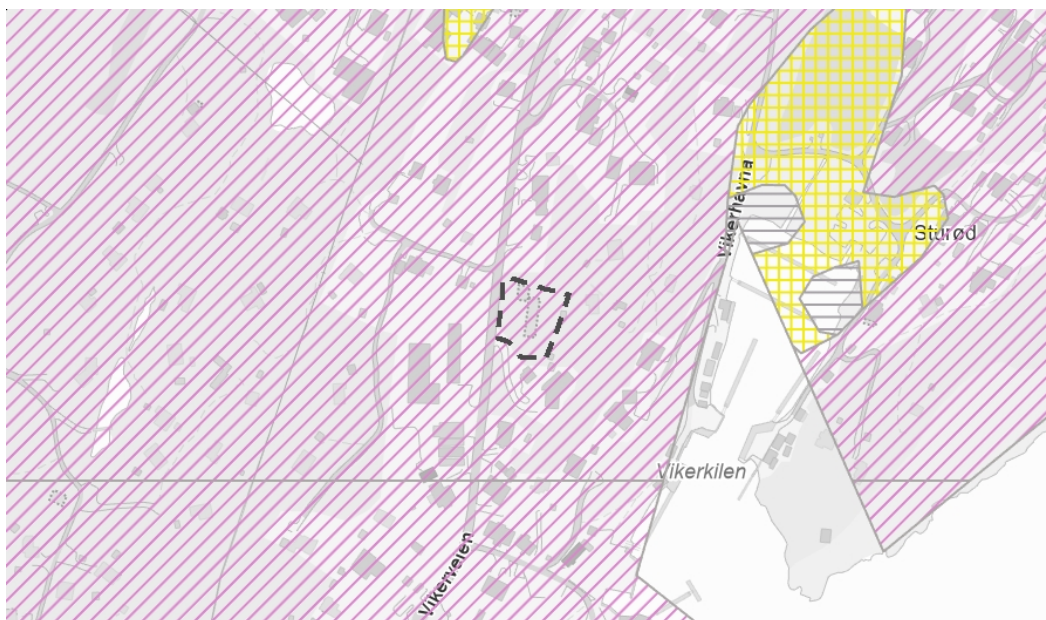
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	141.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.97 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	21.10.2024	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	1.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	21.10.2024	Ikke funnet	0.57 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	21.10.2024	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	21.10.2024	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	21.10.2024	Ikke funnet	101.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.09 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: 23.10.2024

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

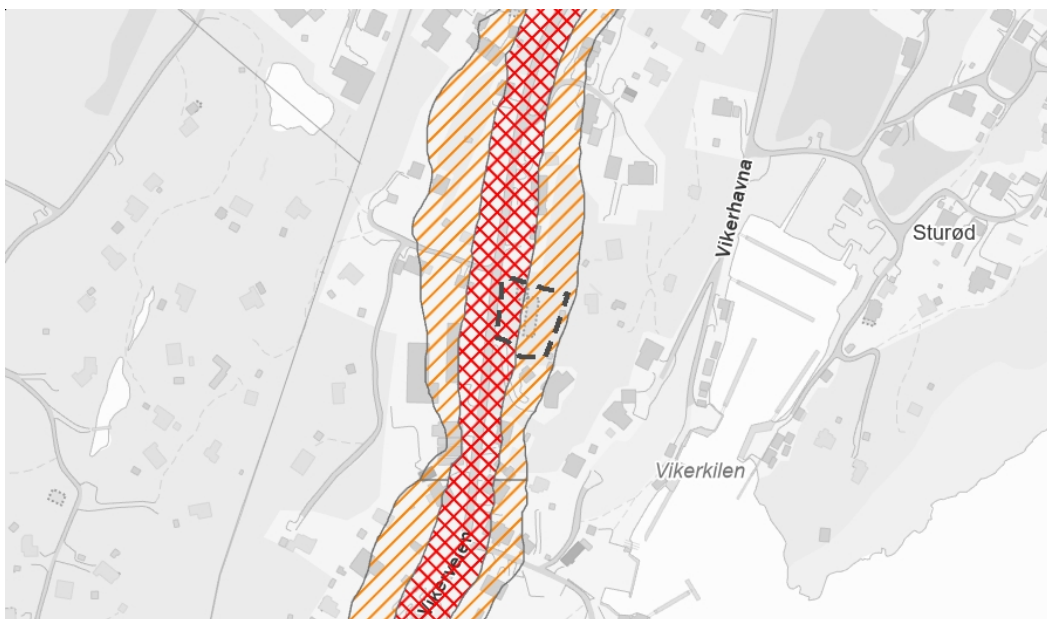
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

Støysoner

Sist sjekket: 21.10.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



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.



ad kommune, Geomatikk



**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
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartprosjekt: Geovisat FK8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	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
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		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)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H410-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H420-1	Hensynssone fomfare
	H430-1	Hensynssone høyspenninganlegg
	H440-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-2	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H410-3	Hensynssone landbruk
	H420-2	Hensynssone friluftsliv
	H430-2	Hensynssone landskap
	H440-2	Hensynssone naturmiljø
	H450-2	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H410-4	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H420-3	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410-5	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
			BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Vegstenging av veg, avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminn		Naturvernområde (på land)
	Avkjørsel		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Brukar		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Tunnellåpning		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Grensepunkter		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Bolt		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Kors		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensestein/-røys		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Grensemerke, annen type		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Juridiske linjer		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøylespark
	Sti		Almennyttig Kirke		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Grense for bevaring		Garasjeanlegg		Park		Felles adkomst(*)
	Bygg som skal bevares		Bensinstasjon		Turveg		Felles gangareal
	Byggegrense		Annet byggeområde		Skilype		Felles parkeringsplass
	Grenser, bygg, fjernes		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Byggelinje/-grense		Område for jord- og skogbruk		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Tre		Område for jordbruk(*)		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Stoyskjerm		Område reindrift		Annet friområde		Felles grøntareal
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for gartneri		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplan bestemmelser		Område for parsellhager		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Reguleringsplangrens		Annet landbruksområde		Småbåhavn		Bolig/Forretning
	Formålsgrens		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinjer		Kjøreveg		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Jernbanelinje		Gate med fortau		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Situasjonslinjer, jernbane		Annen veggrunn		Privat vei		Forretning/Kontor
	Eiendomsgrens		Gang-/sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Målte grenser		Gangvei		Parkbelte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Ikke-målte grenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Fortau(*)		Friluftsområde (på land)		Kontor/Industri
	Kommunegrens		Gatetun		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Reguleringsplan - bestemmelser		Torg		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Fareområde		Forts..		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Restriksjonsområde				Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
	Bevaringsområde				Privat småbåtanlegg (land)		Annet kombinert formål
	Fornøylesområde				Privat småbåtanlegg (sjø)		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Rekkefølgeområde				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	BYGGEOMRÅDER				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Anlegg for telekommunikasjon		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Frittliggende småhusbebyggelse				evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Blokkbebyggelse						
	Garasjer i boligområder						
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts..						

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 55/459/0/0

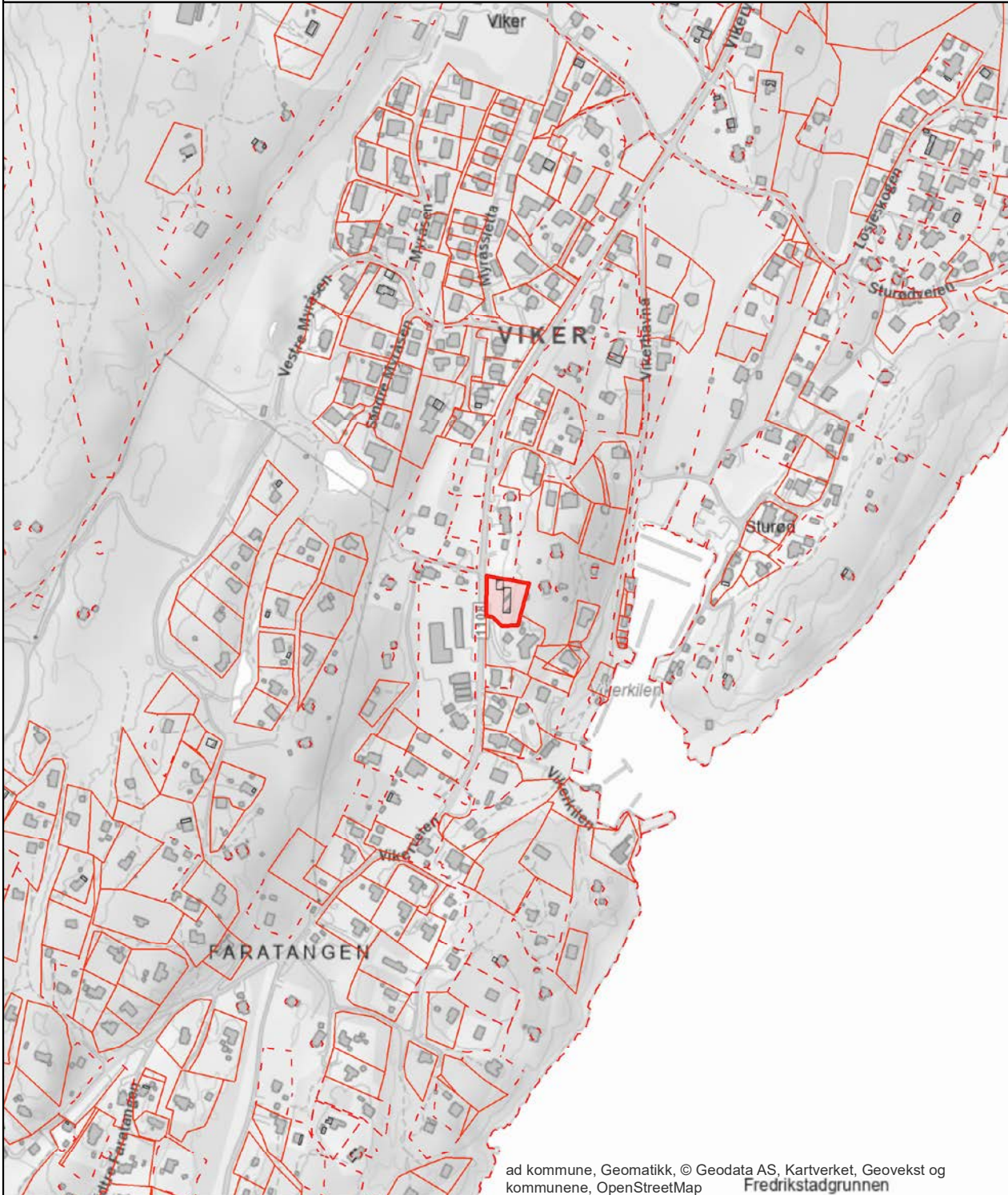
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001856	29.10.2024	1101240093

Om dokumentet

Ident

2000/14202/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg**
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

TINGLYST
15 NOV. 2000
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 14202

Søknad/Erklæring

Undertegnede (JORUNN OG PER-OLAV LIER) søker herved om
(WITTEDALS GT 87 2000 LILLESTRØM)
tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~¹⁾ under/~~lange~~²⁾ FYLKESV. 413
VIKERVEIEN veg VIKERVEIEN 113 ved (min) eiendom(~~nr~~¹⁾)
g.nr. 55 b.nr. 254 i FREDRIKSTAD kommune,
se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørt for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst _____ m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurennes. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 500,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 160,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
- ²⁾ _____

FREDRIKSTAD den 26/10-00
Per-Olav Lier

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

FREDRIKSTAD den 26/10-00
PER-OLAV LIER Per-Olav Lier 040649
JORUNN LIER Jorunn Lier 261250

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 14202
Søknad nr. 200003176 - Dok. nr. 1

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
 Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til	← R.v. nr. →	Til
-----	--------------	-----

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
 (stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold

Tillatelse

Herr Jorun og Per-Olav Lier, Nittedalsgt 87. 2000 Lillestrøm

Etter Deres søknad av 26. oktober 2000 gir en herved tillatelse til å legge

vann/kloakk under/langs/til FV veg 413

ved eiendommen Vikervei 113 g.nr. 55 b.nr. 254 i Fredrikstad kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer.
 To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes
 tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret
 kr. _____ samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____
 må innbetales til postgironr. _____. Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i Østfold

Fredrikstad den 8. november 2000

Fredrikstad trafikkstasjon

for Knud Spydevold avd.ing.

Sendes sorenskriveren i Fredrikstad til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 900,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Østfold

Fredrikstad den 08. november 2000

Fredrikstad trafikkstasjon

for Knud Spydevold avd.ing.
BB Birkén



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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. 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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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**

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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vikerveien
1622 GRESSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre