

Vedlegg til Salgsoppgave

## **Ålestrandveien 9**

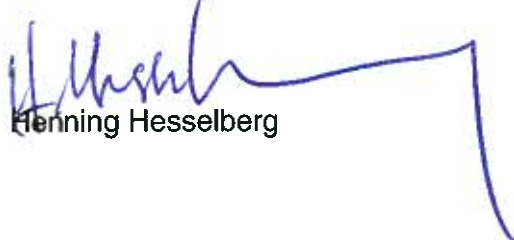
Vår ref.: 61-11-0067

Fredrikstad 27.05.11

- 1) Boligsalgsrapport fra Svein Nesøen
- 2) Verdi- og lånetakst fra Svein Nesøen
- 3) Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
- 4) Utskrift av grunnboken
- 5) Festekontrakt, nye vilkår
- 6) Brev fra grunneier
- 7) Kjøpekontrakt og avtale vedrørende tomteparsell
- 8) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg VA
  - d. Oversikt kommunale pålegg Brann/ feiervesen
  - e. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - f. Opplysning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
- 9) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
- 10) Informasjon om Help Boligkjøperforsikring
- 11) Budskjema
- 12) Forbrukerinformasjon ved budgivning

Med vennlig hilsen

for **Stavlund AS**



Henning Hesselberg



Vinner av Gullmegleren

Eiendomsmeglerforretning mnef. [www.stavlund.no](http://www.stavlund.no)

Farmannsgate 13 B • 1607 Fredrikstad • Boks 421 • 1601 Fredrikstad • Tel 69 30 24 50 • Faks 69 30 24 51

Org.nr. 983 261 523 MVA



**NITO Takst**  
– tryggere bolighandel

# BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med**  
**- arealmåling**  
**- verdi- og lånetakst**

**Ålestrandveien 9**  
**1621 GRESSVIK**  
**Gnr. 51 Bnr. 42 Fnr. 55**  
**Kommune: 106 Fredrikstad**

**Befaringsdato: 11.05.2011**  
**Rapportdato: 23.05.2011**

**RAPPORTANSVARLIG:**  
**Byggmester/Takstmann**  
**Svein Nesøen**  
**Rostadnesveien 15, 1667 ROLVSØY**  
**Tel: 90064180**  
**Fax: 69337030**  
**E-mail: nesoeen@online.no**



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
Svein Nesøen  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoeen@online.no



## OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

### Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruks. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

### Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 14  
23.05.2011



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
Svein Nesøen  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoen@online.no



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Tilleggsundersøkelser

*Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggssoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

*Verditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

### Andre uttrykk og definisjoner.

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

### Konklusjon / sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

### Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.





Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
**Svein Nesøen**  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: [ncsoeen@online.no](mailto:ncsoeen@online.no)



**NITO Takst**  
– tryggere bolighand.

## Egne premisser

Rapporten/taksten er kun basert på en visuell befaring uten undersøkelser i plan og bygningsetatens arkiver eller grunnboken. Det er ikke foretatt inngrep i bygningen, ei heller er møbler og skap flyttet på. Kunden/rekvirenten plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp i rapporten/taksten.

## Befaring

Rekvirent: Annette Myhra og Roger Myhra  
Takstingeniør: Svein Nesøen NITO Takst  
Rapportansvarlig: Svein Nesøen  
Befaringsdato: 11.05.2011  
Tilstede: Eiere

## Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Annette Myhra og Roger Myhra  
Type tomt: Festet  
Matrikkel: Gnr. 51 Bnr. 42 Fnr. 55  
Adresse: Ålestrandveien 9 - 1621 GRESSVIK

## Dokumentkontroll

Norges Eiendommer.

**Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått**

## Andre opplysninger

Det er laget en leilighet i garasjen, dette er ikke søkt om så denne er ikke godkjent i kommunen.

Tomten er sannsynligvis ikke målt så undertegnede vet ikke hvor stor denne er.

## Konklusjon

Eiendommen ligger i etablert boligområde ned mot båthavnen på Gressvik. Fin utsikt. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole og butikk. Bussforbindelse i nærheten.

Eiendommen består av enebolig på to plan og garasje med leilighet. Hele huset er gjort om og påkostet mye fra 1993 og fremover. Påbygd 1998. Huset har en bra standard. Hele krypkjelleren er ikke sjekket pga trang/manglende tilgang/liten høyde. Det må beregnet at dusjen på badet i 1.et. må gjøres om snart, her er det noen småsprekker i fuger på veggflisene.

Se forøvrig rapportens enkelte punkter.



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
Svein Nesøen  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoeen@online.no



### Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	Ca. 1875	Flere ganger (1998)

### Underskrifter

Rolvsøy, 12.05.2011

Takstingeniør

*Svein Nesøen*

Svein Nesøen



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
Svein Nesøen  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoen@online.no



## Bygg : Enebolig

### Arealer m.m.

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

#### Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.et.	110	100	100	0
2.et.	96	94	90	4
Sum bygning	206	194	190	4

#### Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.et.	Hall, kjøkken, bad, stue, og soverom.	
2.et.	Loftstue, bad, vaskerom, og tre soverom.	En bod.

#### Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.et.	48	44	0	44
2.et.	31	30	0	30
Sum bygning	79	74	0	74

#### Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.et.		Garasje, gang og bad.
2.et.		Rom med kjøkkenkrok og soveplass.



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
**Svein Nesøen**  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoeen@online.no



**NITO Takst**  
– tryggere bolighandel

#### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	285	268	190	78

#### Kommentarer til arealberegningen

Hva som er beregnet som Pri.rom (Primærrom) og Sek.rom (Sekundærrom) fremkommer av oppsettet over. Arealmålingen tar ikke hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

## Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

### Vurdering

**TG: 1**

Huset står sannsynligvis på lere. Huset virker stabilt.

## Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

### Vurdering

Betongdekke på tilbygg. Granittmur på eldre del.

**TG:1-2**

## Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.  
Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

Det er ikke lagt ned noen drenering.

### Levetid





## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

TG: 1

Byggemåte er liggende tømmer 1.et eldre del. Disse veggene er foret ut og isolert på tosider i følge eier. Byggemåte ellers skal være bindingsverk isolert på vanlig måte. Stående kledning, denne er fra 1994 og 1998. Konstruksjon er ikke sjekket.

### Levetid

Normal levetid for trepanel er 20-60 år.

## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

TG: 1

Malt inngangsdør med trelags isolerglass. Vinduer og terrassedør med tolags isolerglass, dette er fra ca 1995 til 2002. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Levetid

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år.

Normal levetid for tredører er 20 - 40 år.

Normal garanti for isolerglass er 5 - 10 år.

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

TG: 1

Saltak. Isolert med mineralull. Spontak og sutakplater til undertak eldre del. Bord undertak tilbygg. Loftet så tørt og greit ut under befaringen.



## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

Taket er tekket med betongtakstein. Den på eldre del er sannsynligvis fra ca 1986. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

**TG:1-2**

### Levetid

Normal levetid for betongstein er 30 - 50 år.

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 1 luftehatt.

**TG:1-2**

### Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i stål er 25 - 50 år.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.*

### Vurdering

Terrasse ved inngang på ca. 35 m<sup>2</sup>. Rekkverk med stående spett. Markise over deler av terrassen med motor.

**TG:1-2**

## Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

### Vurdering

Teglsteinspipe. Vedovn i stue. Grue på kjøkken. Innvendig røkrør og ildsteder er ikke sjekket.



## Etasjeskillere

*Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.*

### Vurdering

I tre.

TG: 1

## Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

### Vurdering

Betongdekke på tilbygg.

Krypkjeller under eldre del. Denne så grei ut byggeår tatt i betraktning. OBS. Hele er ikke sjekket på grunn av liten høyde.

## Bad, 1.et.

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Badet er fra ca. 1988. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusj, wc og innredning med vask. Sluk i dusj. El.vifte i vegg. Downlights i taket. Varmekabler.

OBS. Fuger i dusjen begynner å sprekke litt. Dette tyder på at det skjer noe med grunnlaget bak. Må sannsynligvis snart gjøres om.

### Levetid

Normal levetid for silicon er 8 til 20 år.

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.



## Bad, 2.et.

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.  
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.  
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.  
Ventilasjon på rommet kommenteres.  
Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres.  
Baderomsinnredninger vurderes.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Fliser på vegger og gulv, panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Ventilasjon i tak. Sluk under kabinettet. Varmekabler. Downlights i taket.

### Levetid

Normal levetid for silicon er 8 til 20 år.  
Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.

## Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.  
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.  
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.  
Ventilasjon på rommet kommenteres.  
Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

2.et. Tapet på vegger, fliser på gulv, panel i tak. Noe benk og skapplass, dette har noen småskader. Skyllekum. Ventilasjon i tak. Sluk i gulv. Varmekabler.

### Levetid

## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Tapet på vegger, parkett på gulv, malt tak. Eikeinnredning fra ca. 1999. Integreert stekeovn, kokeplater, microovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator. Fliser mellom over og underskaper. Grue. Downlights i taket.





## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.*

*Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

Tapet og fliser på vegger. Fliser, parkett og laminat på gulver. Panel i taker.

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.*

*Rekkverkshøyder er også vurdert.*

### Vurdering

Eiketrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

**TG: 0**

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

Kommunalt vann og kloakk. Dette skal være lagt inn nytt midt på 80 tallet i følge eier.

Innvendig vannrør i kobber, plast avløpsrør. 200 liters varmtvannstank på vaskerommet.

### Levetid

Normal levetid for utslagsvask, servant, klosett og badekar er 20 til 50 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 30 år.

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.*

*På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.*

*Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.*

### Vurdering

El.skapet står i loftstuen. 63 amp hovedsikring. 17 kurser i bruk. Automatsikringer.

Jordfeilbrytere. Overspenningsvern.





## Diverse utstyr

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.*

*Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

### Vurdering

Varmekabler i hall, soverom og deler av stuen 1 et samt på begge badene og vaskerommet.

Downlights i deler av taker.

Sentralstøvsuger.

## Garasje

### Vurdering

Bygd 1995. Betongdekke. Malte plater i tak og på vegger i garasjen. 2 leddporter med elektrisk åpner.

Gang og bad i bakkant. På badet er det tapet på vegger, fliser på gulv, takesplater i tak. Sluk i gulv. El.vifte i vegg. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Varmekabler i hele 1.et. i følge eier. El.skapet står i gangen. 32 amp hovedsikring. 6 kurser.

Skrusikringer. Jordfeilbryter.

2 et. Rom med kjøkkenkrok og soveplass. Liten hvit innredning i kjøkkenkroken. Bygget er isolert i følge eier. Vinduer med tolags isolerglass. Stående kledning i 1 et. liggende i 2 et.

Saltak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål.

Det er ikke søkt om leilighet i garasjen så denne er ikke godkjent.



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
Svein Nesøen  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoeen@online.no



## Verdi- og lånetakst

### Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Borett	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Konsesjonsplikt	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Forkjøpsrett	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Særeie	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Har boligen livsløpsstandard	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Driftsutgifter pr. år alle bygg		Bto-inntekt årsleie (egenleie ikke vurdert)

### Reguleringsmessige forhold

Dette er ikke sjekket.

### Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

### Tomt / område / miljø

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input type="radio"/> Eiet		
<b>Beskrivelse</b> Eiendommen ligger i etablert boligområde ned mot båthavnen på Gressvik. Fin utsikt. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole og butikk. Bussforbindelse i nærheten. Hellelagt til inngang. Asfaltert til garasje. Heller og gruset mot nord. Plen, busker, trær og hekk. Noe nettinggjerde.			
<b>Opplysninger om adkomst, vann og avløp</b> Eiendommen er tilknyttet kommunal vei, vann og kloakk.			



Ålestrandveien 9  
1621 GRESSVIK  
Gnr.: 51 Bnr.: 42

Rapportansvarlig:  
**Svein Nesøen**  
Rostadnesveien 15,  
1667 ROLVSØY  
Tel: 90064180  
Fax: 69337030  
E-mail: nesoeen@online.no



**NITO Takst**  
– tryggere bolighandel

## Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 100 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	18 %	kr 558 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 542 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 600 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	10 %	kr 60 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 540 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 3 082 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 600 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			<b>= kr 3 682 000</b>

## Markedsanalyse

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

<b>Dagens normale salgsverdi:</b>	<b>kr 3 100 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 2 600 000</b>



TAKSERINGSFORBUND



NITO Takst

- tryggers boligselger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut.

Meglers oppdragsnummer:

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport ☐ Andel/aksje - alle typer boliger med andel/aksje  
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport ☐ Tomt/hytte  
☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  
☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppgjør eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

Gnr. 57 Bnr. 42 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr. 55

Adresse: Ålervandem. 9 Postnr. 1621

Sted: Gressvik Kommune: Fredrikstad

Byggeår: 1875 Når kjøpte du boligen?: 1993 Hvor lenge har du bodd i boligen?: 18 år Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? JA Hvis NEI: Krav til Boligsalgsrapport på enebolig/hytte.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

TRV

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☐ NEI

Polise-/avtalenr.

Ved dødsbo, kryss her ☐ Dødsbo har krav til Boligsalgsrapport på enebolig/hytte.

Avdødes navn

## SELGER (1)

Etternavn

Mogensen

Fornavn

Roger

Tlf. privat

Mobil

95100184

E-post

Ny adresse

Postnr.

Sted

## SELGER (2)

Etternavn

Mogensen

Fornavn

Tlf. privat

Mobil

E-post

Ny adresse

Postnr.

Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
- 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?  
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?  
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
☒ JA ☐ NEI Kommentarer
8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- 8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?  
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- 8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem
9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved et-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
- 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem
10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
- 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem
11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:  
☐ JA ☒ NEI Kommentarer
17. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?  
☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer
18. Er det utarbeidet energimerking på boligen?  
Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne  
☒ JA ☐ NEI Kommentarer
19. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:  
☒ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

*Rotte kan inn gjennom avløp. Det er et stort problem  
der. Her var  
nå mus.*



# SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

## TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

19 Brukerutt på parsell nord vest for huset ca 450m

## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma

Stavland AS

Avdeling

Ansvarlig megler

Hennig Hesthagen

## TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

### TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10.

### TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

### SETT KRYSS

☒ Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av 1. januar 2011 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jfr pkt 1 i eierskiftetilvilkårene

☐ Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector forsikring ASA.

Dato

27/5-2011

Sted

Selger (1) underskrift

Roger Myhr

Selger (2) underskrift

## VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter og/eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Forsikringen gjelder heller ikke ved salg til leietaker.
- 1.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.
- 1.4 Eierskifteforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med ovennevnte regler.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har undertegnet kjøpekontrakten.
- 2.2 Den løper deretter ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen jf. Avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 § 2-4 [2] ("avhendingsloven"). Dersom det er 3 måneder eller mer fra undertegning av kontrakt til avtalt overtagelse, vil forsikringen først tre i kraft fra overtagelsen.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Selskapet svarer ikke for feil ved arbeider utført av selger etter avtale med kjøper, eller for arbeider som selger påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.
- 3.3 Selskapet svarer ikke for garantier eller annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.

### 4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4.000.000,-. Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 4.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 4.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf FAL, § 8-4.

### 5 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

- 5.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jfr. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger etc.
- 5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangels kravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 5.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper, og prosedere saken for domstolene.
- 5.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller én Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.  
Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 4.000.000 med tillegg av renter som nevnt i 4.3.
- 5.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 5.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.

## 6 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER

- 6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.
- 6.2 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn, og for øvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet.
- 6.3 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 6.4 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen, jfr. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

## 7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 7.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 7.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 7.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jfr. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Filipstad brygge 1, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

## 8 BISTAND I KLAGESAKER

- 8.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), Forsikringsklagenemnda eller Avkortningsnemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda sendes denne til følgende adresse: FinKN, Pb. 53, Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å i møtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/ skadelidt kan ha, i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Finansklagenemndas virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningens omfang.

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 01/01/11

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Hjemmelshavere

13403 10/10/2002

**HJEMMEL TIL GRUNN**  
KASTUM ELSE OLAUG  
F.NR: 191236  
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

### Festere

7655 31/08/1993

**HJEMMEL TIL FESTERETT**  
VEDERLAG: 220.000  
MYHRA ROGER RENE  
F.NR: 240370

## PENGEHEFTELSE

### Heftelser i feste

900118 01/11/1898

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
FESTETID: 200 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK

31

300077 10/01/1956

\*\*

NYE VILKÅR

6459 12/05/2004

**PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
BELØP: NOK 1.200.000  
PANTHAVER: RYGGE VAALER SPAREBANK  
ORG.NR: 837884942

359980 27/04/2007

**PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
BELØP: NOK 2.100.000  
PANTHAVER: RYGGE VAALER SPAREBANK  
ORG.NR: 837884942

## SERVITUTTER

Ingen servitutter registrert

## GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert

Dagb. nr.

77/1956

*Østf. Sorenskriverembete*

Dagb.nr. 77/1956. Tl. påt. på grunnseddel tl. 1/11-1898 fra Karl Gustavsen til Auger Tønnesen *pa tomt nr. 55* gnr. 51, bnr. 10, i Onsøy, sål.:

*Skm. kv. 5-*

Mellom grunneieren og festeren av tomt nr. 55 av gnr. 51, bnr. 42, Solvik, Nedre Åle, Onsøy er inngått overenskomst om at tomtens grenser skal utvides overensstemmende med kartforretning av 9. dagb.f. 21/12 1955 således at grensene for fremtiden skal være:

Delet begynner i tomtens sydvestre hjørne i dele med Fritz Jensens tomt og følger denne 29.50 m. i nord-østlig retning til veien, og går derfra 9.20 i syd-østlig retning til veien. Følger denne 12.70 m. i sydvestlig retning, og videre 7.50 m. i vestlig retning til dele med Ivar Martinsen. Går derfra langs denne 12.30 m. i nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet. Tomten er inngjerdet.

Tomtens areal blir nu 368 kvm. og den årlige grunnleie blir i forhøie med kr. 15.- til kr. 31.-.

Vilkårene blir forøvrig som i den oprindelige feste-kontrakt av 26/10, tgl. 1/11 1898.

Fredrikstad den 7. januar 1956

x/ og videre 11.40 m. i litt mer vestlig retning  
Som grunneier: Som fester:

*Karl Carlsson, sign.* For Per Olvassen iflg. fullm. *Ruth Olvassen, sign.*

Det bekreftes herved at grunneieren Karl Carlsson og festeren Per Olvassen v/ hustru Ruth Olvassen iflg. fullm. har undertegnet ovenstående tillegg til festekontrakt i vårt nærvær. De er over 21 år.

1. *J. Thorne* 2. ....  
*O. N. Sakfjær*

Rett kopi bekrefte



x/  
se under



Stavlund As  
Postboks 421  
1601 Fredrikstad

Telefaks 69 30 24 51

Vedr. Gnr. 51 Bnr. 42 Fnr. 55 i Fredrikstad kommune

Som grunneier for ovennevnte eiendom bekreftes følgende:

Gjeldende festeavgift:

490,-

Festeavgiften ble sist regulert:

1/4-09

Festeavgiften reguleres neste gang

1/4-17

Festeavgiften vil ved neste  
regulering bli regulert i samsvar

med endringer i konsumprisindeks

JA / NEI

Er fester à jour med festeavgift

JA / NEI

Dersom festeavgiften ikke skal reguleres i samsvar med endringer i SSB vær vennlig å  
spesifiser nedenfor, evt. egen beskrivelse:

Oppgi evt. rådighetsinnskrenkninger, bestemmelse om forkjøpsrett, forutsetning om å  
godkjenne ny fester og **muligheter for innløsning av festerett.**

DET ER MULIGHET FOR INNLØSNING AV FESTERETTEN.  
VERDI: 40% AV TOMTENS MARKEDSVERDI

Oppgi evt. restanser/ ubetalte terminer for festeavgift.

DATO

25 / 5 2011



GRUNNEIERS SIGNATUR/ STEMPEL

## KJØPEKONTRAKT

***For salg der det er tatt forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt "som den er"***

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom: Roger Rene Myhra

Person nr.: 24 03 70 29595

heretter kalt "selger", og

Finn Kristainsen

Person nr.: 08 10 68 39116

heretter kalt "kjøper",

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### § 1

#### SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

9/3-08

Bryggeveien 4, Gnr. 51, Bnr. 42, Fnr 93 i Fredrikstad kommune.

heretter kalt "*eiendommen*"

for en kjøpesum stor:

kr. 1.690.000,- -kronerenmillionsekshundreogtittitusen 00/100-, heretter kalt "*kjøpesummen*"

som gjøres opp på kontant ved overtakelse, jfr. § 3 og § 11. 1.

Hjemmelshaver til eiendommen er p.t.: Åse Thorbjørg Jensens dødsbo v/Fullmektig Arne Ingar Bossum

## § 2

### OMKOSTNINGER

- [1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til Østlandske NæringsMegling AS, heretter kalt "*megler*", samtidig med sluttoppgjøret, jfr. § 1.

1. Dokumentavgift av skjøte til Staten (2,5 %)	kr. 42.250,-
2. Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	<u>kr. 1.548,-</u>
I alt	<u>kr. 43.798,-</u>

- [2] Hertil kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr, til sammen kr. 2.107,- for hver obligasjon kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## § 3

### OPPGJØR

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 6118.06.31282. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt på meglers kontor eller er innkommet på klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i § 1.
- [2] For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 9 % p.a. til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1.
- [3] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter avgjøres direkte mellom partene pr. overtagelsesdato.

## § 4

### HEFTELSE

- [1] Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert 04/03-2008, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen skal overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
- [3] Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle

avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jfr. § 9).

- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

## **§ 5**

### **TINGLYSING/SIKKERHET**

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger (jfr. § 2). Se også § 12 Særlige betsemmelser.
- [2] Ved kontraktens underskrift utsteder selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen og all utbetaling til selger skal inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.
- [3] Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## **§ 6**

### **TILBEHØR**

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.
- [2] Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

## **§ 7**

### **SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

- [1] Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge mangel.

- [2] Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjent til da avtalen ble inngått.

## § 8

### FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [1] Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9.
- [2] Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.
- [3] Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
  - Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.
  - Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.
  - Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.
- [4] Partene er inneforstått med at megler ikke har undersøkt eiendommen, og at hans oppgave kun består i å forestå det økonomiske oppgjøret i forbindelse med handelen.

## § 9

### OVERTAKELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den <sup>14</sup>12/03-2008 kl. 12:00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.
- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.
- [3] Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.



- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne ha fått overta bruken.
- [5] Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## **§ 10**

### **KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.
- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jfr. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

## **§ 11**

### **FORSIKRING**

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i Vesta Forsikring.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jfr. § 9.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## § 12 Særlige betingelser

Roger Myhra har selv kjøpt eiendommen 7. mars 2008. Dersom hjemmelshaver og DnBNOR eiendomsmegling aksepterer det, vil vi tilstrebe og skjøte eiendommen direkte fra hjemmelshaver til Finn Kristiansen. Dersom disse ikke aksepterer, må vi vente på at skjøtet fra hjemmelshaver til Roger Myhra tinglyses, før vi kan tinglyse sikring og skjøte som beskrevet i nærværende kjøpekontrakt. Kjøpesummen vil stå på vår klientkonto inntil ovennevnte er tinglyst.

Roger Myhra har selv ikke bebodd eiendommen og har ikke annen kunnskap om eiendommen utover at han har besiktiget eiendommen og gjennomgått alle bilag i forbindelse med kjøpet.

Partene er enige om at skravert del av tomten, se vedlegg, ikke følger handelen. Kjøper utsteder ved signatur av nærværende kjøpekontrakt en fullmakt til selger som omhandler at selger kan signere alle nødvendige papirer og søknader i forbindles med delingen/utskillelse av denne tomtebiten. Fullmakten følger vedlagt.

## § 13

### BILAG

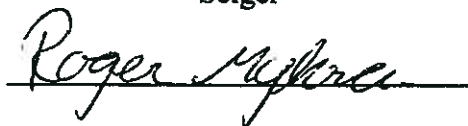
[1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsprospekt fra DnBNOR
- Takst av Bjørn Hals, datert 08.01.2008
- Grunnboksutskrift datert 4. mars 2008.
- Feste kontrakt
- Opplysninger fra Infoland-Fredrikstad kommune
- Fullmakt i forbindelse med deling av tomt


[2] Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

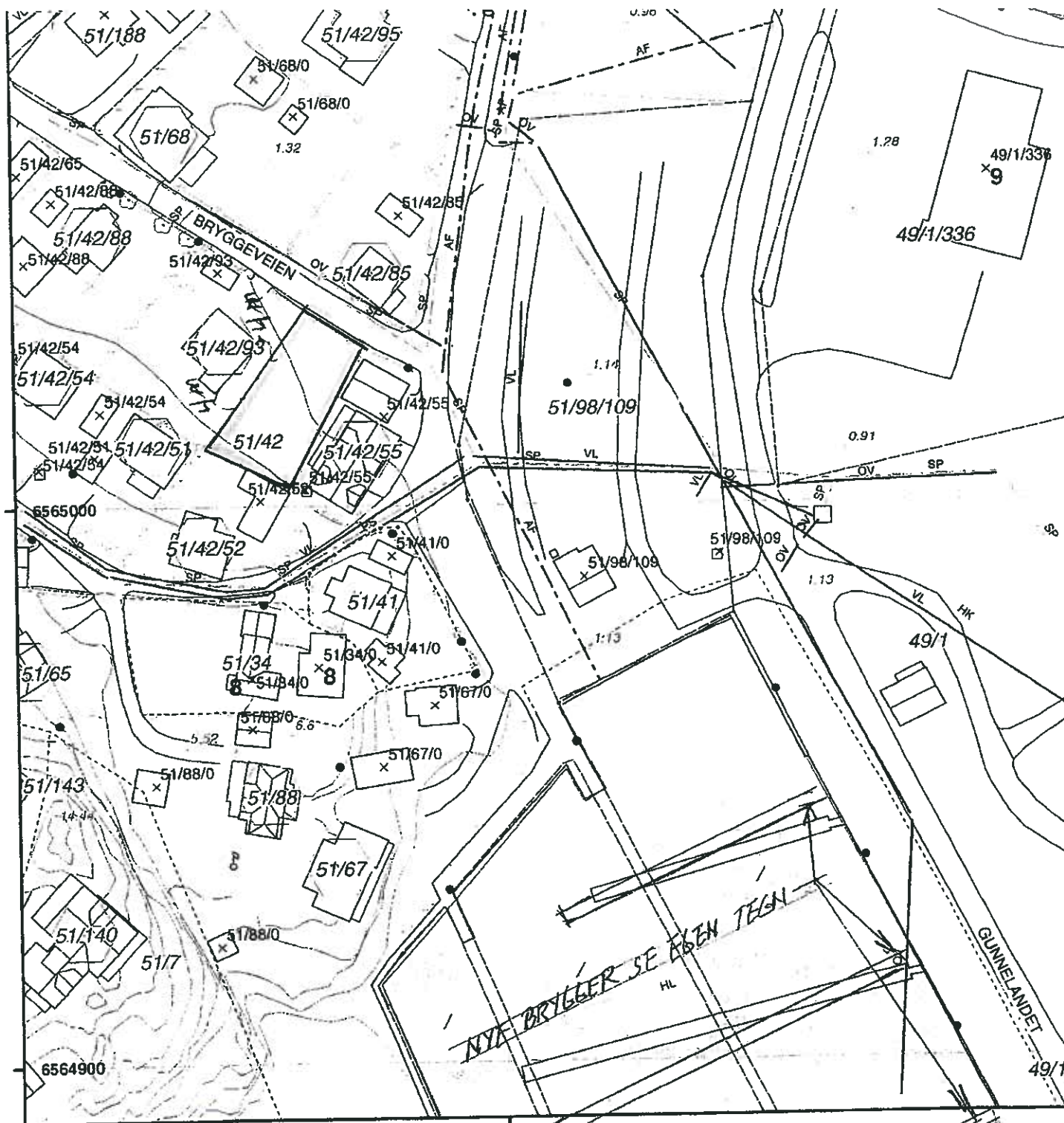
Fredrikstad, 9. mars 2008

Selger



Kjøper





SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 51	Bnr: 98	Fnr: 109	Snr:	Dato: 30.01.07
Adresse: <Ukjent adresse>		Målt grense	Sign: HCH	
Areal: 4028 m2		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon: 265 - Reg- endr- for Ålestranda		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål:		Kroket grense	Avløp felles	
Dato:	Sign: <i>Jonas E. Høyte</i>	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

## **Avtale**

mellom

**Finn Gunnar Kristiansen,** p.nr.: 08 10 68 39116

og

**Roger Rene Myhra,** p.nr.: 24 03 70 29595

I forbindelse med at Finn Kristiansen kjøpte Bryggeveien 4, Gnr. 51, Bnr. 42, Fnr 93 i Fredrikstad kommune av Roger Myhra, ble partene enige om at tomteareal vist på vedlagte skisse ikke følger handelen. Grensen skal gå parallelt med og 4 meter i fra husets sydøstre side. Partene har markert den nye grensen i terrenget.

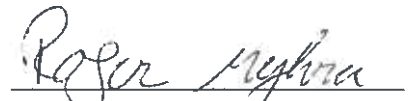
Dette arealet skal deles av ved kartforretning og skjøtes over på Roger Rene Myhra, eller utskilles ved grensejustering og tillegges Roger Myhras eiendom Ålestrandveien 9, gnr. 51, bnr. 42, fnr. 55 i Fredrikstad kommune.

Alle kostnader og gjennomføring av delingen dekkes og utføres i sin helhet av Roger Myhra.

Fredrikstad, 17. mars 2008



Finn Gunnar Kristiansen



Roger Rene Myhra



## Megleropplysninger

Geodataavdelingen, Fredrikstad kommune 10.05.2011

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Eiendomsopplysninger fra matrkollen:

Gnr.:	51	Bnr.:	42	Fnr.:	55	U.fnr.:		Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav			Ålestrandveien 9						
Areal :		388,0	m²						
Bygningsår :		1875	Bygningsår er basert på skattetakstskjema i vårt eiendomsarkiv						
Antall godkjente boenheter :			1						
	Kan leveres: Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.					Sendt pr. post :			
X	Kan ikke leveres : Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest								

**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 :

Eiendommen omfattes av (dokumentene er *ikke* vedlagt) :

	Kommuneplanens arealdel :		Formål		Godkjent: 14.07.2007
	Kommunedelplan for sentrum : "SENTRUMSPLANEN" For perioden 1999-2010		Formål		Godkjent: 09.12.1999
	Kommunedelplan for kystsonens arealdel : "KYSTSONEPLANEN" For perioden 1999 - 2010		Formål		Godkjent: 26.08.1999
<b>X</b>	Reguleringsplan, navn :	<b>Nr. 265: Ålestranda endring</b>	Formål	<b>Boliger i spesialområde bevaringsverdig bygningsmiljø</b>	Godkjent: 16.06.1988
<b>X</b>	Reguleringsbestemmelser :				
	Bebyggelsesplan, navn :		Formål		Godkjent:
	Bestemmelser for bebyggelsesplan :				
	Uregulert				
	Plan under arbeid				
	Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen				





**FREDRIKSTAD KOMMUNE** kemnerkontoret – tlf. 69367932  
**Megleropplysninger**

**Opplysninger om kommunale eiendomsavgifter og eiendomskatt:**

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2011

Gnr.:	51	Bnr.:	42	Fnr.:	55	U.fnr.:		Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav		Ålestrandveien 9							
Notater:									
X	Eiendomsskatt	kr.:	5.731,30	Beregningsgrunnlag for eiendomskatt kr. :		1.549.000,00			
X	Renovasjon	kr.:	2.421,25 inkl. mva. Kompostavtale med 35 % reduksjon i avgiften						
X	Feiing	kr.:	287,50 inkl. mva.						
X	Vann fast del	kr.:	650,00 inkl. mva.						
X	Vann variabel del	kr.:	1.446,75 inkl. mva.						
	Vannmåleropplysninger fra siste avregning	Forbruk		Dato for avlesning		Ny målerstand:			
						Målernummer:			
X	Avløp fast del	kr.:	847,50 inkl. mva.						
X	Avløp variabel del	kr.:	2.607,75 inkl. mva.						
	Slamtømming	kr.:							
	Festeavgift, kom. tomt	kr.:							

Dato for utfylling av dette skjema: 6.mai 2011

Utdrag fra satser som gjelder fra 01.01.2011

**Årsgebyr vann og avløp**

Vann abonnementgebyr "fastdel bolig" kr. 520,00 + mva + variabel del kr. 6,43 pr m<sup>3</sup> + mva

Avløp abonnementsgebyr "fastdel bolig" kr. 678,00 + mva + variabel del kr. 11,59 pr m<sup>3</sup> + mva

Boenheter i borettslag/sameie med flere enn 10 boenheter får avslag på årsgebyrets faste del på grunn av rimeligere administrasjonskostnader. Hver leilighet får et avslag på kr. 200 pr år, forutsatt at det sendes ut en faktura.

For andre bygg beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte eiendom og størrelsen på den faste delen bestemmes ut fra eiendommens forbruk.

Forbruksgebyret beregnes på grunnlag av målt eller stipulert forbruk, begge basert på nedenstående enhetspris.

Vann variabel del ( forbruksgebyr) kr. 6,43 m<sup>3</sup> + mva

Avløp variabel del ( forbruksgebyr) kr.11,59 m<sup>3</sup> + mva

Målt forbruk:

Årsgebyrets variable del ( forbruksgebyret) baseres på faktisk vannforbruk ( vannmåler) og pris pr m<sup>3</sup>.

Avløpsmengde regnes lik vannmengde. Unntak fra dette må dokumenteres av abonnenten.

Stipulert forbruk - boliger ( ekskl. fritidsboliger)

Årsgebyrets variable del ( forbruksgebyret) baseres på stipulert forbruk, på grunnlag av boenhetens størrelse (bruksareal etter NS3940) og etter følgende tabell:

Boenhetens størrelse ( bruksareal - NS3940)	Stipulert vannforbruk:
0 - 60 m <sup>2</sup> bruksareal	100 m <sup>3</sup> vannforbruk
61 - 150 m <sup>2</sup> bruksareal	180 m <sup>3</sup> vannforbruk
151 - 200 m <sup>2</sup> bruksareal	240 m <sup>3</sup> vannforbruk
201 - 250 m <sup>2</sup> bruksareal	280 m <sup>3</sup> vannforbruk
251 - 300 m <sup>2</sup> bruksareal	320 m <sup>3</sup> vannforbruk
301 - 350 m <sup>2</sup> bruksareal	360 m <sup>3</sup> vannforbruk
Over 350m <sup>2</sup> bruksareal	400 m <sup>3</sup> vannforbruk

Stipulert forbruk - hytter/fritidsboliger

For hytter/fritidsboliger hvor vannmåler ikke er installert betales ½ variabelt gebyr pr hytte/fritidsbolig, etter samme arealberegning som for bolig.

#### Årsgebyr for renovasjon

80 liters beholder	kr. 1.391,00 + mva
140 liters beholder	kr. 1.937,00 + mva
240 liters beholder	kr. 2.679,00 + mva
360 liters beholder	kr. 4.023,00 + mva
600 liters beholder	kr. 6.699,00 + mva
660 liters beholder	kr. 7.368,00 + mva
Hytterrenovasjon egen dunk	kr. 747,00 + mva
Hytterrenovasjon felles dunk	kr. 621,00 + mva

Det gis 35 prosent reduksjon på ordinært gebyr ved kompostering.

#### Årsgebyr for feiling

Ettløpspipe til og med 3 etasjer	kr. 230,00 + mva
Ettløpspipe over 3 etasjer	kr. 338,00 + mva
Dobbel pipe over 3 etasjer	kr. 450,00 + mva

Årsgebyrene fordeles på 4 terminer, men kan også faktureres pr måned mot gebyr.

Eiendomskatten beregnes ut fra 3,7 promille på boligeiendommer og 7 promille på næringseiendommer.

For 2011 har alle eiendommer fått et bunnfradrag på kr. 200 000,- pr boenhet, samt et bunnfradrag på kr. 200 000,- pr fritidseiendom. Tallene som vi oppgir i vår oppgave er det endelige beregningsgrunnlaget etter bunnfradrag.

#### Engangsgebyr for tilknytning til vann og avløp

For tilknytning til vann betales kr. 700,00 pr tilknytning + mva

For tilknytning til avløp betaler kr. 700,00 pr tilknytning + mva

**Kartutsnitt fra grunnkartbasen**

Kartutsnittet er ikke måleholdig. Rutenettet har en avstand på 50 meter

G.nr.: 51

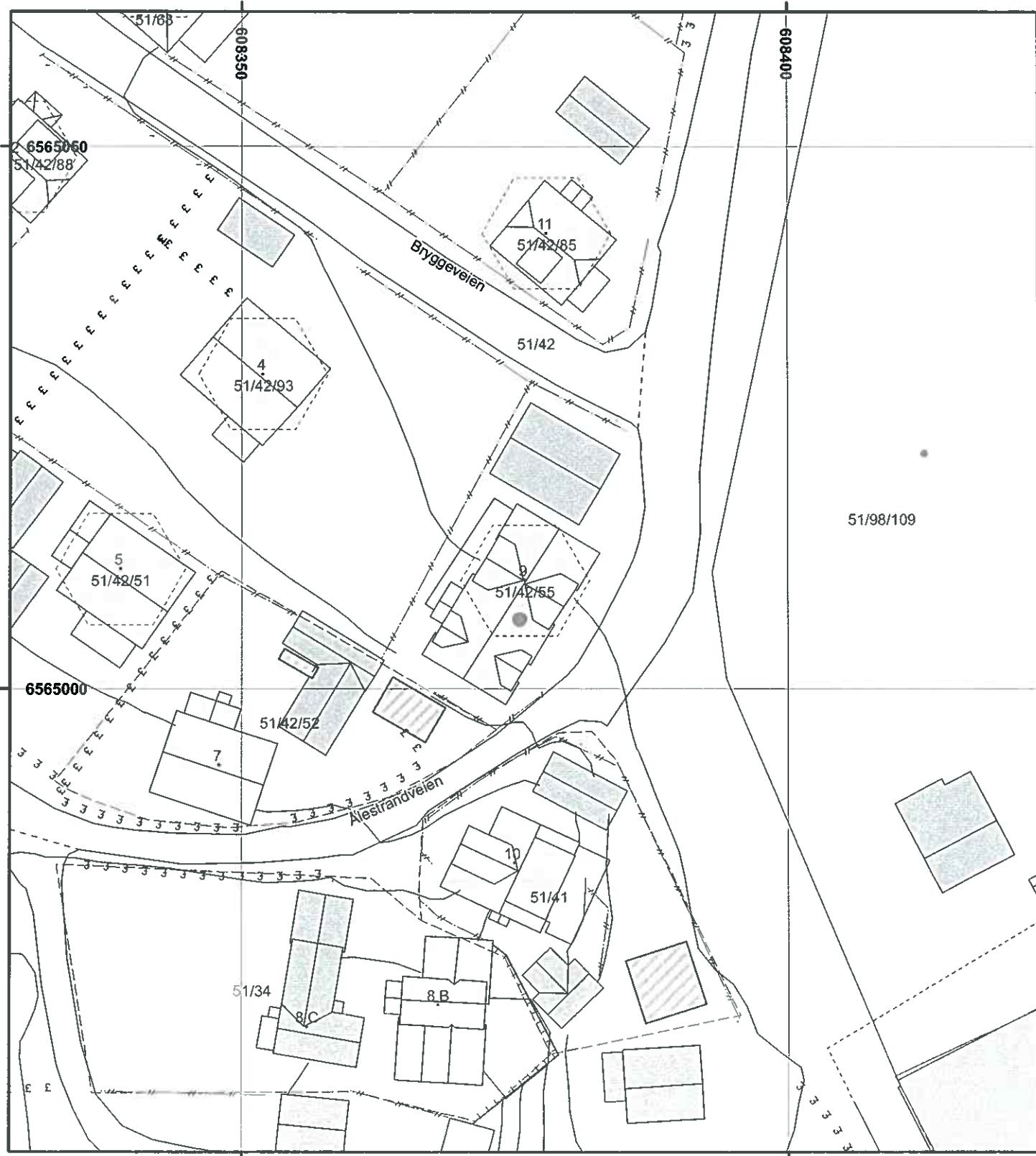
B.nr.: 42

Fnr.: 55

U.nr.:

Snr.:

Gate/ -Veinavn Nr. Bokstav ÅLESTRANDVEIEN 9

**OBS ! Kan ikke benyttes som situasjonskart****NB ! Symbolet ● angir ikke eventuell plassering av leilighet / seksjon i bygget !**



**FREDRIKSTAD KOMMUNE Miljø og samfunnsutvikling**

Gjelder ordre nr: 1135054

**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIG ATTEST FOR  
GNR. 51      BNR. 42      FNR. 55**

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidige brukstillatelser / ferdig-attester for det forespurte gnr. / bnr. / fnr.

Følgelig kan ikke dokumentasjonen leveres.

Med vennlig hilsen  
for Geodataavdelingen

Lise M. Pettersen

**Megleropplysninger***Fredrikstad kommune, 10. mai 2011***Eiendomsopplysninger:**

Gnr: 51	Bnr.: 42	Fnr.: 55	U.fnr.:	Snr.:
Adresse: Ålestrandveien 9, 1621 Gressvik				

**WI01061600 Kommunale pålegg :****Pålegg gitt av VA-avdelingen – Teknisk drift i Fredrikstad kommune.**

<b>PÅLEGG:</b>	<table><tr><td><b>PÅLEGG:</b></td><td><b>JA</b></td><td><b>NEI</b></td></tr><tr><td>Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Separering av spillvann/overvann:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Tilkobling til avløpsnett:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Utkobling av septiktank:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	<b>PÅLEGG:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>	Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Separering av spillvann/overvann:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkobling til avløpsnett:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Utkobling av septiktank:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>PÅLEGG:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>													
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
Separering av spillvann/overvann:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
Tilkobling til avløpsnett:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
Utkobling av septiktank:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
<b>GENERELT:</b>	<table><tr><td>Krav om fettutskiller:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Krav om påslippstillatelse:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Krav olje og bensinutskiller:</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	Krav om fettutskiller:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Krav om påslippstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Krav olje og bensinutskiller:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
	Krav om fettutskiller:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>													
Krav om påslippstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
Krav olje og bensinutskiller:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
	<p><b>Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker</b></p> <p>Fylkesmannens miljøvernnavdeling krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.</p> <p>Dette gjelder ikke eiendommer som har en egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen - Teknisk drift.</p> <p>Tanker som beholdes blir lagt under kommunens tømmeordning, kostnaden for tømningen betales av kommunen.</p> <p>Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes til Vann- og avløpsavdelingen - Teknisk drift før arbeidet startes.</p> <p><b>Standard abonnentsvilkår gjelder for alle abonnenter.</b></p> <p>Eventuelle spørsmål rettes til Teknisk drift:</p> <p>Mail: <a href="mailto:morl@fredrikstad.kommune.no">morl@fredrikstad.kommune.no</a> Telefon 69 36 14 58.</p>															



**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.: 51 Bnr.: 42 Fnr.: 55 U.fnr.: Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Ålestrandveien 9****WI01061610 Pålegg vedr. septik / avløp – private anlegg :****Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.**

<b>NEI</b>	Miljørettet helsevern :	Ingen pålegg er funnet.
<b>OBS!</b>	Miljørettet helsevern :	<p><u>Generell info:</u></p> <p>Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til avd. miljørettet helsevern før tiltaket settes i gang.</p> <p>Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.</p> <p>Det opplyses om at bystyret i møte 03.12.2009 (sak 123/09) har vedtatt "Handlingsplan 2010-2018 Opprydding i avløp fra spredt bebyggelse."</p> <p>Handlingsplanen finnes på kommunens nettsider (<a href="http://www.fredrikstad.kommune.no">www.fredrikstad.kommune.no</a>) eller ved henvendelse til kommunens Servicetorg.</p> <p>Handlingsplanen innebærer at kommunen vil stille krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.</p> <p>Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Se kommunens tjenestebeskrivelse:</p> <p><a href="http://www.fredrikstad.kommune.no/no/Alfabetisk-ny-ny/Nedgravde-oljetanker-NY/">http://www.fredrikstad.kommune.no/no/Alfabetisk-ny-ny/Nedgravde-oljetanker-NY/</a></p>

**OBS !**

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens databaserte sak/arkiv-system.



## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	51	Bnr.:	42	Fnr.:	55	U.fnr.:		Snr.:	
Gate-/veinavn Nr		Ålestrandveien 9							

Beskrivelse av dette produktet:

**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse. Rapporter og opplysninger om pålegg må bestilles som tillegg, se eget produkt.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:21.01.2003
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		
Piper, feid	Ja:	X	Nei:		Sist feid, dato: 29.04.2010



3 0 3 D 5 / 5043209

Geometrikk

51/42/55 DSB

Nr. 1209.

# Kartforretning

(Målebrev)

Onsøy kommune. Oppmålingsvesenet

Fre dag den 9. desember 1955 kl. ble i henhold til bygningslovens § 57

holdt en lovlig kartforretning over

veien

tomt nr.

55

av gr.nr. 51

br.nr. (42)

10

Solvik

i Onsøy.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

**oppsynsmann Trygve Pettersen.**Forreiningen er forlangt av **Per Olavesen.**

Av partene — som alle er lovlig varslet — møtte:

Grunneier: **Karl Carlsen.**Naboer: **Ivar Martinsen.****Fritz Jensen.**

Gressvik, den 9. desember 1955.

Trygve Pettersen  
(sign.)Jakob Henriksen  
(sign.)

Oppmålingssjef.

Kartvitner.

## Grensebeskrivelse:

Delet begynner i tomtens sydvestre hjørne i dele med Fritz Jensens tomt og følger denne 29,50 m i nordøstlig retning til veien, og går derfra 9,90 m i sydøstlig retning til veien. Følger denne 12,70 m i sydvestlig retning, og videre 11,40 m i litt mer vestlig retning, og videre 7,50 m i vestlig retning til dele med Ivar Martinsen. Går derfra langs denne 12,30 m i nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Tomten er inngjeldet.

# Kart

over tomt nr. 55 av gr.nr. 51 br.nr. 42

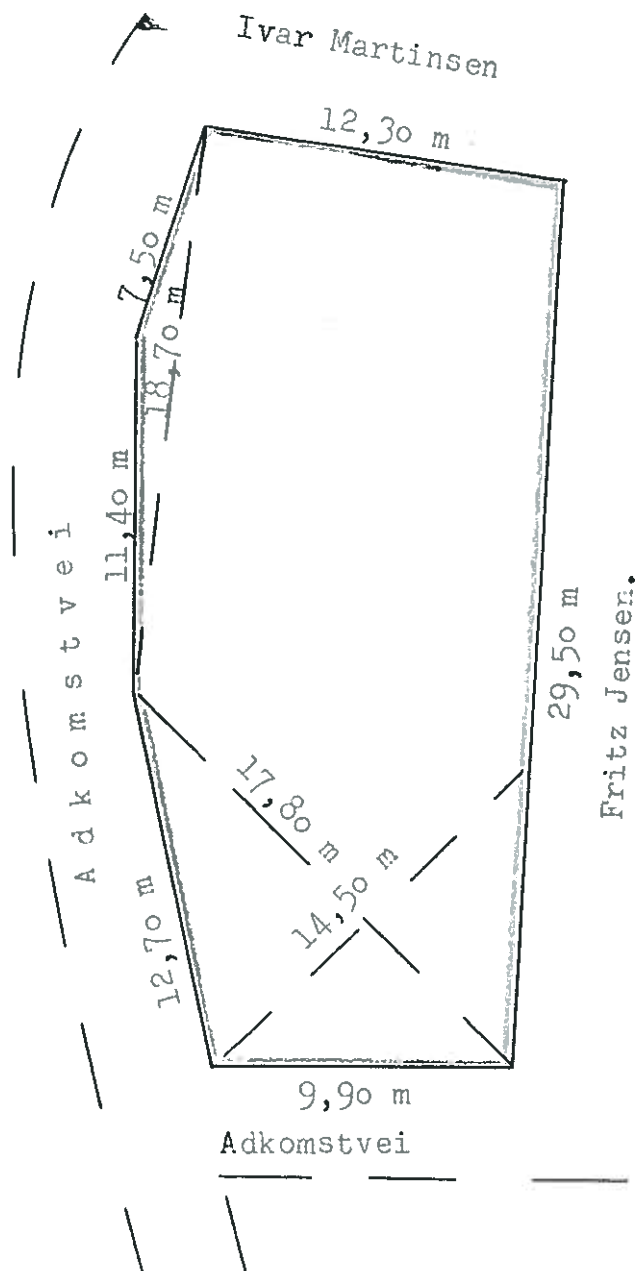
Solvik

i

Onsøy

Areal 388 m<sup>2</sup>

M.=1:250







Målestokk = 1:259



Plan nr.: 265

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN ÅLESTRANDA.

Godkjent av Onsøy kommunestyre: 16.6.88

Vedtatt av bygningsrådet: 18.11.87 Revidert:

- § 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune reguleringsavdelingen 7.9.32. Sist revidert 26.10.87

### SPESIALOMRÅDE - BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ.

- § 2 Området som er vist med åpen vertikal skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring.
- § 3 Bebyggelsen i området skal benyttes til boligformål. Eksisterende næringsvirksomhet i området kan fortsette. Nyetablering eller større utvidelser av næringsvirksomhet tillates ikke.
- § 4. Eksisterende bygninger tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som i form, farge og materialvalg er tilpasset strøkets karakter.
- § 5 Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.
- § 6 Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- § 7 Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.
- § 8 Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>.

Frittliggende garasje/bod kan oppføres i nabogrense.

Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggmeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil for hver ny tomt i boligområdene, mens det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvareal for forretningsområdene.

§ 9 Eksisterende trær og grøntanlegg skal i størst mulig grad bevares.

§ 10 Særlig vanskelige byggesaker skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 11 Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal for boligområde og 30 % av tomtens nettoareal for forretningsområde.

#### INDUSTRI-, SMÅBÅHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

§ 12 Innenfor områder regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 13 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnete arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boliger.

Søker skal, ved siden av godkjent søknad om byggetillatelse også ha godkjent utomhusplan for tomte før noe tomtearbeide kan påbegynnes.

Situasjonsplanen skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.) eventuell beplantninger høyder på gammelt og nytt terreng og trace for kabler og ledninger.

§ 14. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig.

§ 15. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.

Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal for industriområder og tilsvarende 10% av tomtens nettoareal for småbåthavnområder, tomteareal i sjøen ikke medregnet. Den ubebygde del av tomte skal holdes ryddig.

§ 17 I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 18 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot vei kan normalt bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 19 Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate og pr. 200 m<sup>2</sup> gulvflate for lager.

Småbåthavnene skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass for bil pr. båtplass. 80 % av dette parkeringsarealet tillates nyttes som båtopplagsareal i vinterhalvåret, mens 20 % beholdes som parkeringsareal.

§ 20 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygingsvedtektene for kommunen.

Ørebekk, 2, august 1988

Arne W. Nilsen  
Ordfører

---

## RETTLEDNING FOR KJØPER OG SELGER VEDRØRENDE TILBEHØR OG LØSØRE SOM FØLGER MED EIENDOMMEN.

Basert på NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt

1. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
2. **VARMEKILDER**: Ovner, kaminer og panelovner, uansett festemåte. Varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom mangler oppvarming, skal dette fremgå av salgsoppgaven
3. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**: TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene (dersom tunerene ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeanordning samt musikkanlegg følger likevel ikke med
4. **BADEROMSINNREDNING**: Badekar, dusjkabinett, speil, hyller, håndkle- og glassholdere samt såkalt baderomsinnredning, herunder overskap
5. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
6. **SKAP**: Garderobeskap, kjøkkeninnredning etc., selv om disse er løse. Vitrineskap, skjenk og lignende som ikke er en del av innredningen, følger ikke med
7. **MARKISER, PERSIENNER OG GARDINOPPHENG**
8. **HVITEVARER** som er i boligen eller fritidsboligen ved visning og som ikke er spesifisert at ikke skal følge med.
9. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag
10. **ARMATUR**: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng, skinner samt utelys og hagebelysning
11. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
12. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder til disse
13. **POSTKASSE**
14. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
15. **FLAGGSTANG** og fastmontert **TØRKESTATIV**
16. **OLJE-/PARAFINFAT**. Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato .
17. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
18. **STIGE**: Brannstige og lignende der dette er påbudt, jf. kapittel 2 i Forskrift om brannforebyggende tiltak. Feiestige der dette er påbudt, jf. kapittel 2 i Forskrift om brannforebyggende tiltak
19. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT/BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** er påbudt, jf. Lov om brann- og eksplosjonsvern § 6 første ledd. Det er hjemmelshavers og brukers plikt å se til at utstyret



Vinner av Gullmegleren



forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

(Oppdatert 4. mars 2010)



Vinner av Gullmegleren

Eiendomsmeglerforretning mnef. [www.stavlund.no](http://www.stavlund.no)

Farmannsgate 13 B • 1607 Fredrikstad • Boks 421 • 1601 Fredrikstad • Tel 69 30 24 50 • Faks 69 30 24 51

Org.nr. 983 261 523 MVA

# BOLIGKJØPERFORSIKRING

## – SIKRER DEG ET TRYGT BOLIGKJØP!

Selv om selgeren gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, sparer du mye tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

En stor andel boligkjøpere ender opp med å klage på boligen de har kjøpt. Uten profesjonell hjelp kan en slik prosess bli lang og ressurskrevende, og svært mange klager blir avvist. Med Boligkjøperforsikring får du hjelp fra spesialiserte advokater hvis du får problemer i forbindelse med boligkjøpet.

### HVORFOR BØR DU HA BOLIGKJØPERFORSIKRING?

- Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- Du unngår økonomisk risiko. Boligkjøperforsikring sparer deg for tid og penger dersom du oppdager noe.

### ENKELT Å TEGNE OG TRYGT Å HA

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering. HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet, som gir deg den hjelpen du trenger. Boligkjøperforsikring betales som en engangssum og varer i fem år.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING GIR DEG:

- Fri tilgang til advokathjelp ved klage på kjøpt bolig.
- Nødvendige kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade.
- Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
- Hjelp til å få den erstatningen du har krav på.
- Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

### PRISER

Borettslagsbolig:	3 500,-
Selveier- og aksjeeiendommen:	5 000,-
Enebolig, (del av eller halvpå) tomannsbolig, rekkehus og fritidsbolig:	7 500,-

Forsikringen betales som en engangssum og gjelder i fem år fra overtakelse. Ingen egenandel.



Kundeservice: 07123  
Fax: 22 98 52 01

post@help.no  
www.help.no

In association with



Meglerkontor: \_\_\_\_\_

Meglernes navn: \_\_\_\_\_

- ☐ JA TAKK, JEG/VI ØNSKER Å TEGNE BOLIGKJØPERFORSIKRING  
☐ NEI TAKK, JEG/VI ØNSKER IKKE Å TEGNE BOLIGKJØPERFORSIKRING

Navn (1): \_\_\_\_\_

Navn (2): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Oppdragsnr: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signatur boligkjøper

LEVERES UTFYLT  
OG SIGNERT TIL  
MEGLER SENEST PÅ  
KONTRAKTSMØTET.



Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

**Kjøpesum**, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. \_\_\_\_\_ + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

## Finansieringsplan

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i \_\_\_\_\_

Egenkapital \_\_\_\_\_

Sum \_\_\_\_\_

- Egenkapital består av følgende:
- ☐ Salg av eiendom
  - ☐ Disp. kontantbeløp/  
bankinnskudd el. lign
  - ☐ Annet

## VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. \_\_\_\_\_ kl 1200, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt. Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standart kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: \_\_\_\_\_

- ☐ Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- ☐ Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- ☐ Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

## BUDGIVERS NAVN, ADRESSE OG KONTAKTINFORMASJON:

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Adresse:	
Telefon:		Telefon:	
Mobil:		Mobil:	
E-post:		E-post:	

den

20

Underskrifter

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

## 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.