



ROMSLIG FAMILIEVILLA MED DOBBEL GARASJE
GRESSVIK

Ålestrandveien 9 / 1621 Gressvik

Prisantydning: 3 100 000,- + off. avg. ca. 2,6%

STAVLUND 

Eiendomsmeglerforretning mnef.

Farmanns gate 13 B 1607 Fredrikstad, tel: 69 30 24 50, www.stavlund.no



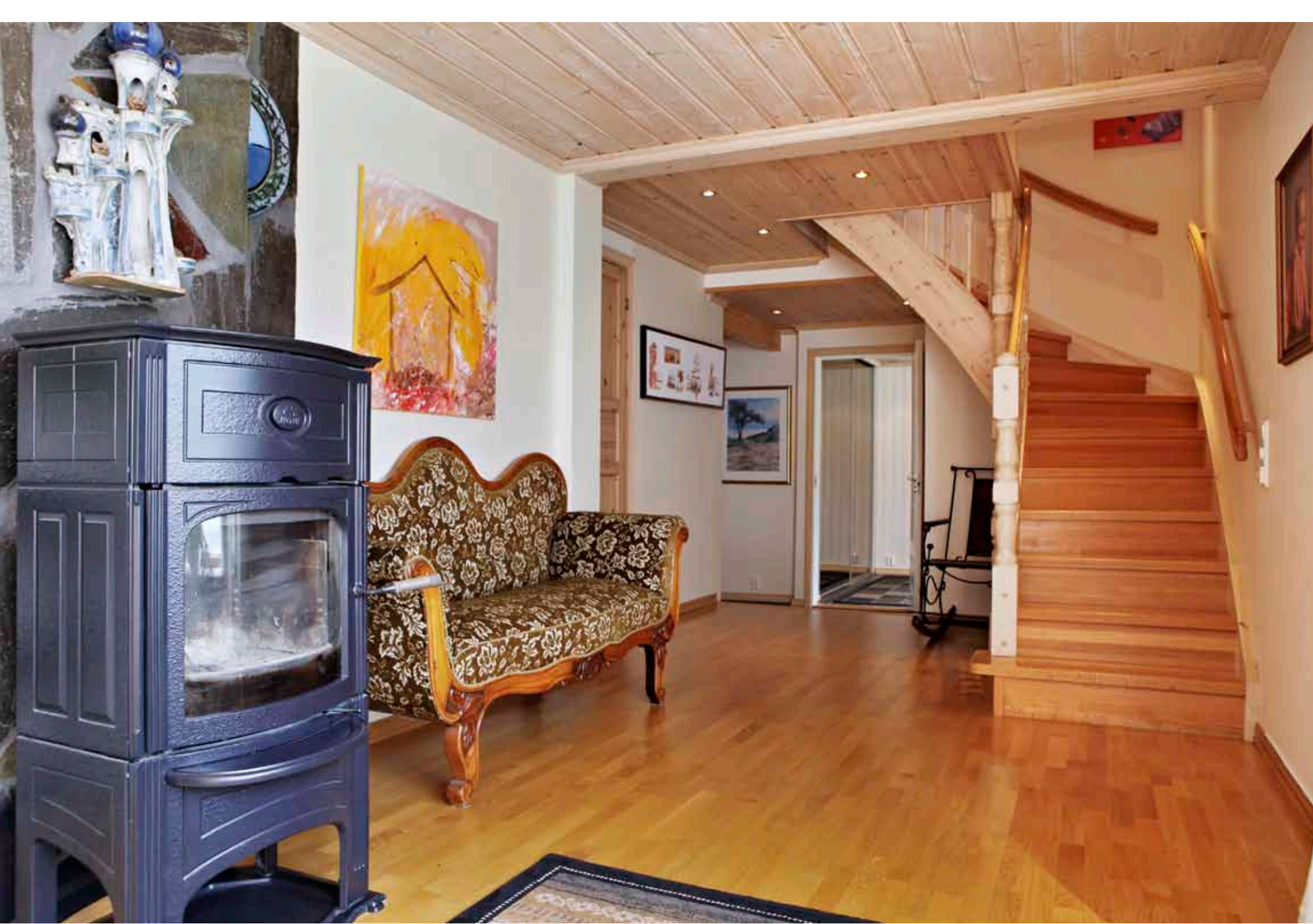
Påbygget og velholdt boligeiendom i maritimt smågatemiljø på Ålestranda, Gressvik. Koselig trehusbebyggelse med særpreg.

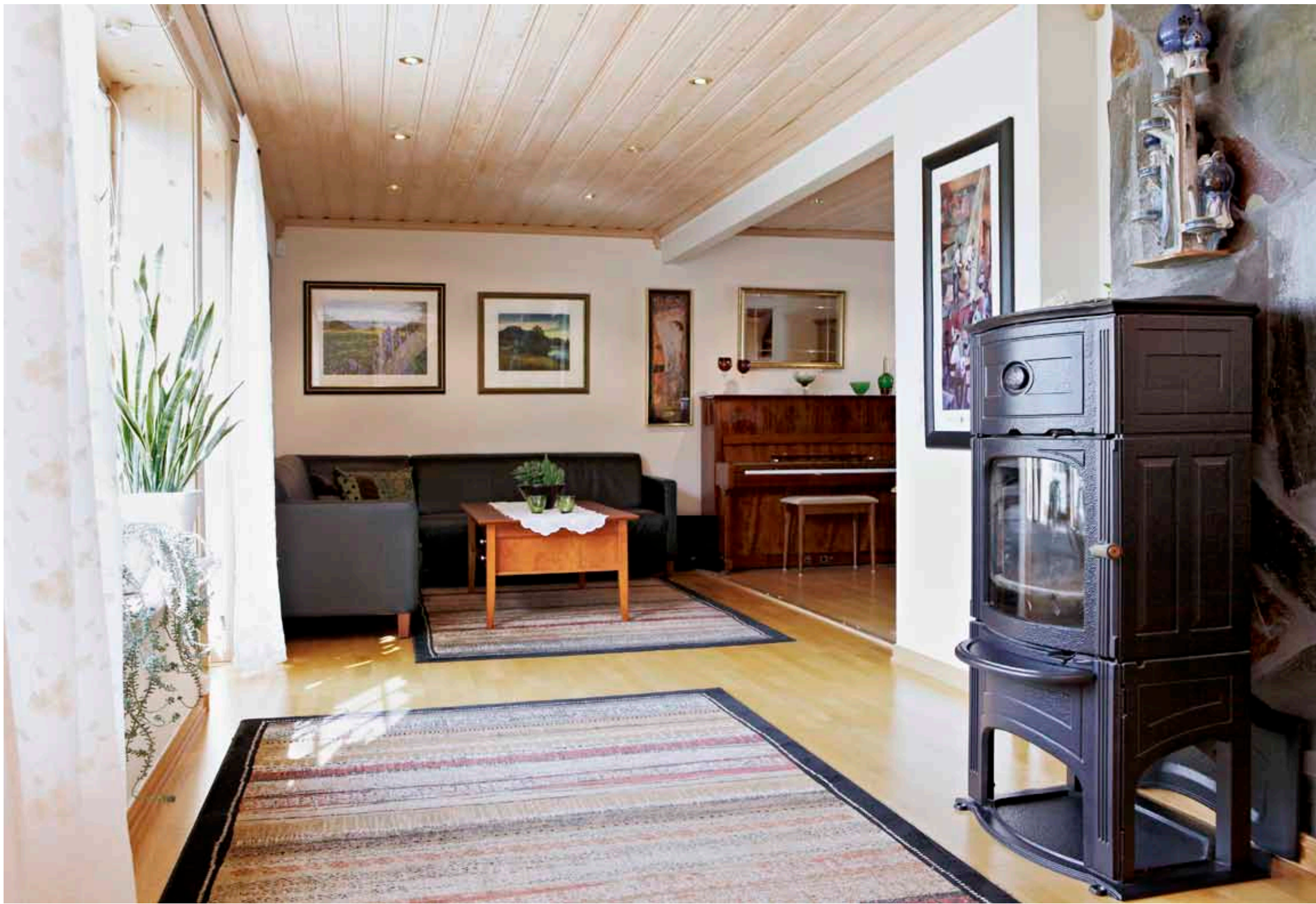
AREAL

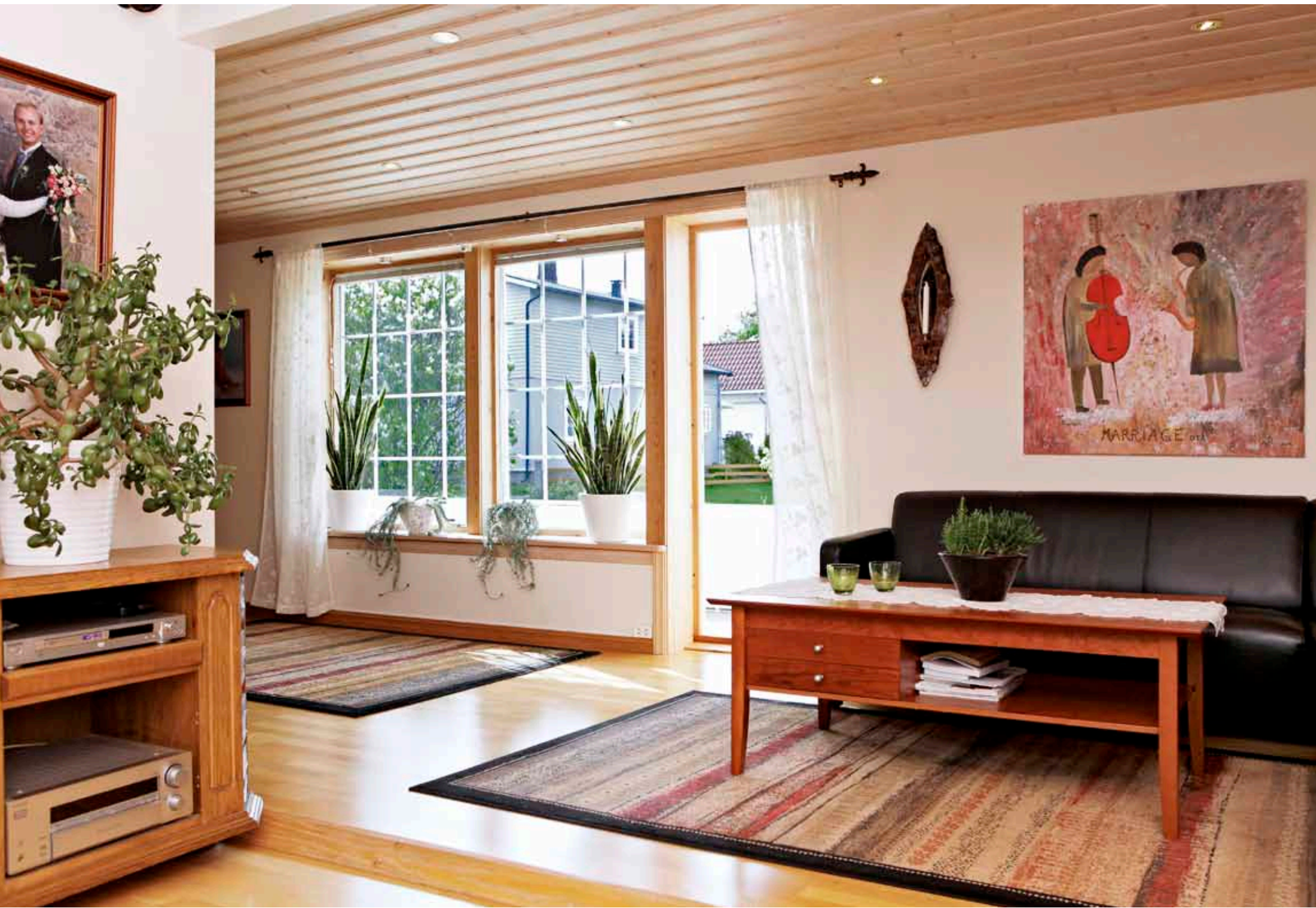
Etasje	BTA	BRA	P-ROM	S-ROM
1. ETG.	110 m ²	100 m ²	100 m ²	-
2. ETG.	96 m ²	94 m ²	90 m ²	4 m ²
SUM	206 m ²	194 m ²	190 m ²	4 m ²
GARASJE, 1. ETG.	48 m ²	44 m ²	-	44 m ²
GARASJE, 2. ETG.	31 m ²	30 m ²	-	30 m ²
SUM	79 m ²	74 m ²	-	74 m ²

BYGGEÅR

1875, påbygget/modernisert 1998.









U. ETASJE



2. ETASJE



BEBYGGELSE/ BYGGEMÅTE

Enebolig over 1,5 etasjer og dobbel garasje med innredet kontor/leilighet. Romantisk trehusbebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Huset er påbygget i 1998 i samme byggestil.

INNEHOLDER (fordelt på P-rom og S-rom, jfr. Ns 3940)

- 1. ETASJE: Hall, kjøkken, bad, stue og soverom(p-rom).
- 2. ETASJE: Loftsstue, bad, vaskerom og tre soverom(p-rom). Bod(s-rom).
- KONTOR/LEILIGHET: 1. etasje. Gang og bad(s-rom).
- 2. ETASJE: Rom/stue med kjøkkenkrok og soveplass(s-rom).





STANDARD/ UTSTYR

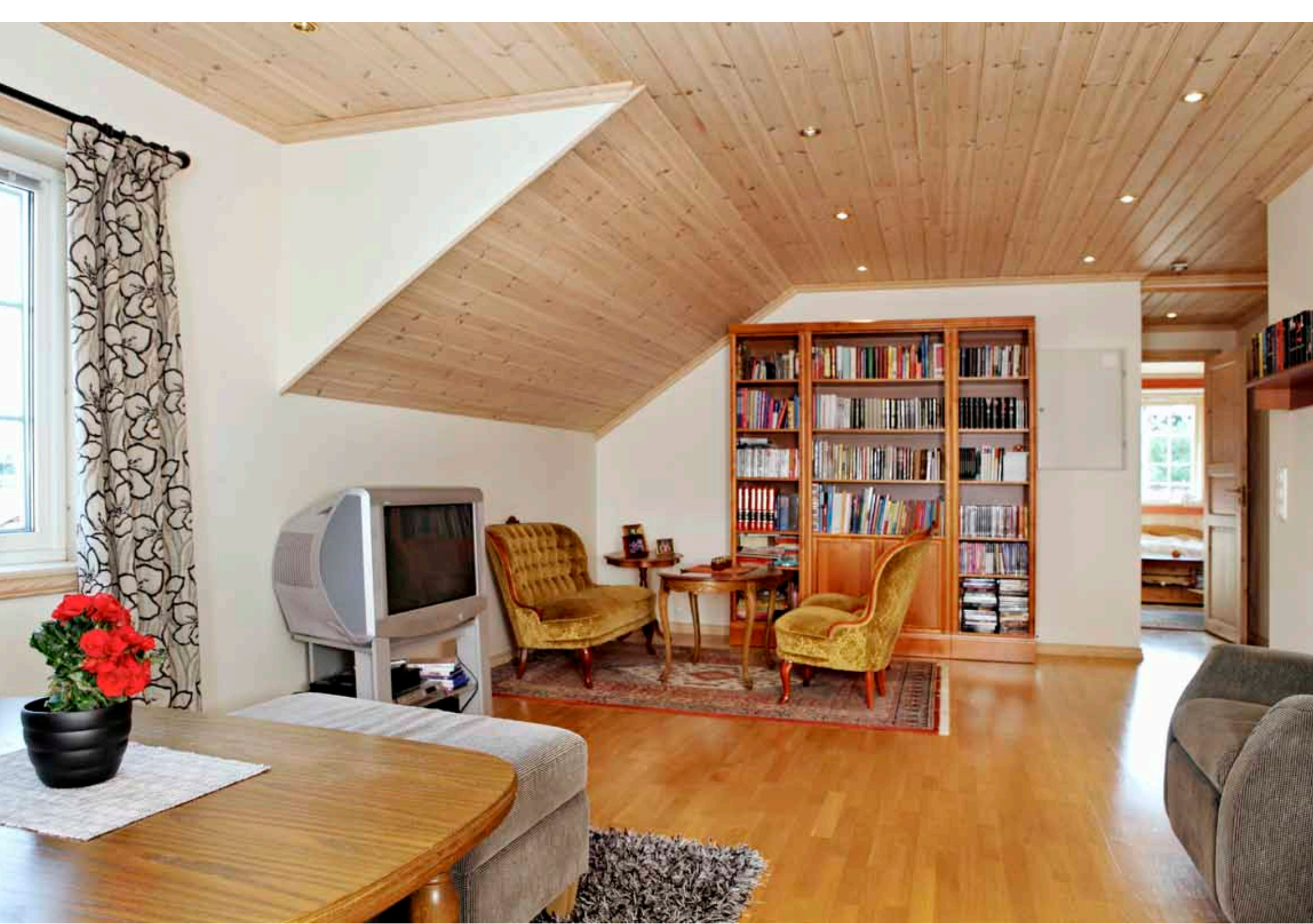
En innholdrik bolig som framtår solid og godt vedlikeholdt -eiendommen gir et godt inntrykk. Det er bla downlights, varmekabler og skyvedørgarderøber i mange rom. Gulver er belagt med parkett, fliser og laminat. På vegger er tapet, panel, malt panel og fliser. I himlinger er panel og malt panel. Løse hvitevarer medfølger ikke.

INNREDNINGER KJØKKEN/ BAD M.M.

Kjøkken: Parkett på gulv, tapet på vegger og malt tak. Eik innredning med integrert stekeovn, kokeplater, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator. Fliser mellom over- og underskap. Grue. God plass for bespising. Bad, 1. etasje: Fliser på gulv og vegger, malt tak. Dusj, wc og innredning med vask og speil. Varmekabler, ventilasjon og downlights. Bad 2. etasje: Fliser på gulv og vegger, panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vak og speil. Varmekabler, ventilasjon og downlights.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring. Det er installert vedovn i stue, 1. etasje.





TAKST / BOLIGSALGSRAPPORT

Det foreligger boligsalgsrapport med takst over eiendommen fra takstmann Svein Nesøen, datert 12.05.11. Verditakst/ lånetakst kr. 3.100.000/2.600.000,-.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

TOMT

ADRESSE Ålestandveien 9 1621 Gressvik.

BESKRIVELSE AV TOMTEN Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, trær og hekk. Asfaltert til garasje, ellers gruset og heller. Stor, usjenert veranda mot vest. Nettinggjærde.

TOMTENS AREAL 388 m². Eiendommen har bruksrett til en parsell nordvest for bebyggelsen, ca 480 m². Tilsammen ca 860 m². Se vedlegg om avtale.

EIERFORHOLD TOMT Festet. Mulighet for innløsning av tomt, alle kostnader og gjennomføring av delingen dekkes og utføres i sin helhet av kjøper (gjelder parsell nordvest for bebyggelsen).

FESTEAVGIFT Kr. 490,-.

FESTEFORHOLDETS VARIGHET 2098.

REGULERING AV FESTEAVGIFT Festeavgift reguleres i 2017.

MATRIKKE Gårdsnr. 51, Bruksnr. 42, Fredrikstad kommune.





ANNET

EIERSKIFTEFORSIKRING Eier har tegnet eierskifteforsikring for sitt mulige ansvar iht. avhendingslovens bestemmelser. Forsikringen er tegnet i Protector Forsikring asa. Selgers egenerklæring om eiendommens tilstand utgjør en del av salgsoppgaven, og fåes ved henvendelse til megler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING Det kan formidles Bolikjøperforsikring gjennom selskapet HELP. Bolikjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering. For nærmere informasjon og priser, se prospekts vedlegg, eller kontakt ansvarlig megler for oppdraget.

KOMMUNALE AVGIFTER Kr. 13.992,- inkl eiendomsskatt.

ENERGIFORBRUK - LØPENDE UTGIFTER Strømforbruk 2010: Ca 11.000 kwh.

ENERGIKLASSE Eiendommen er iht. eiers opplysninger klassifisert i energiklasse orange G.

VANN/AVLØP, ANDRE TILKNYTTINGER Kommunalt tilknyttet.

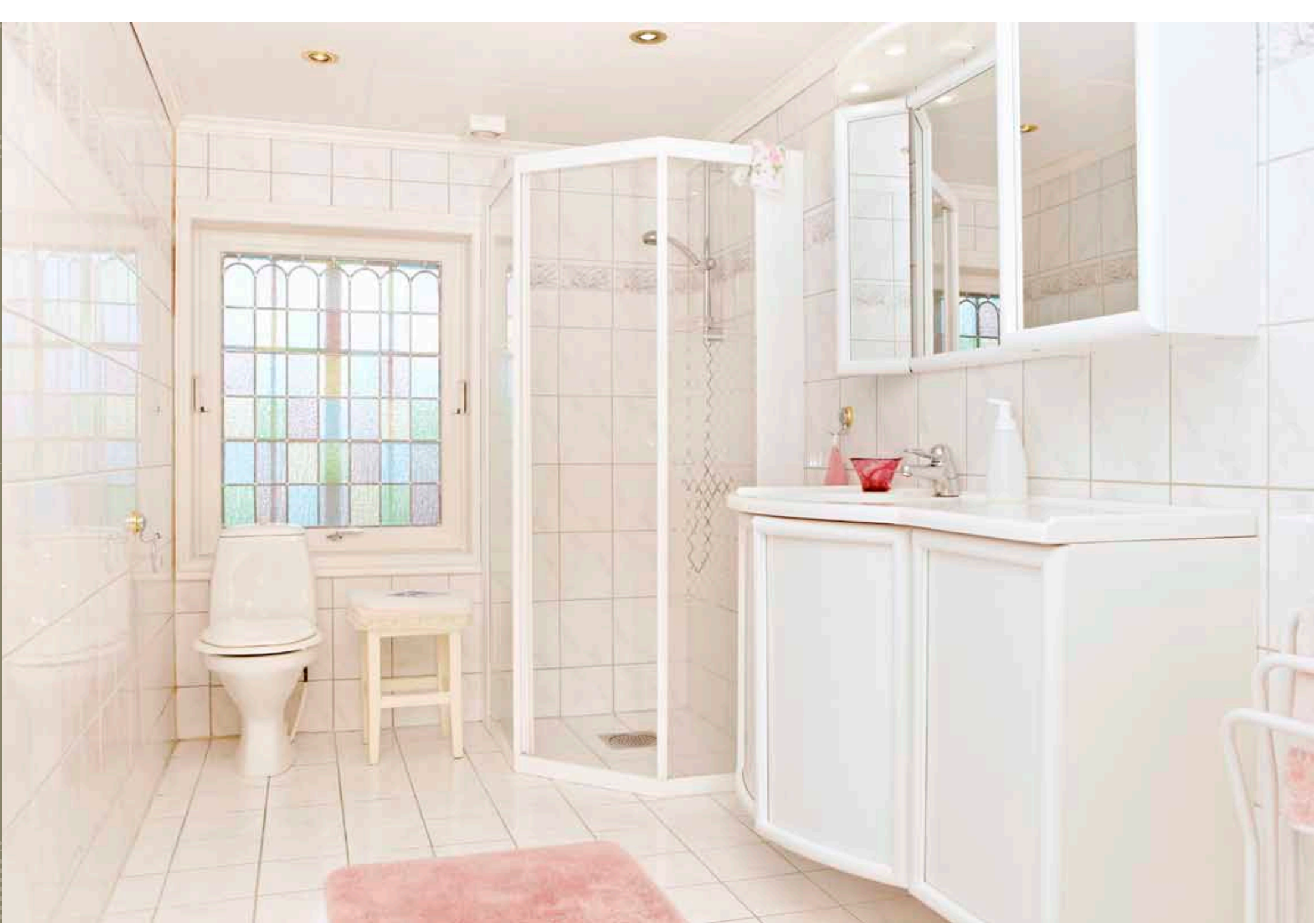
REGULERINGSFORHOLD Nr 265 Ålestranda endring. Boliger i spesialområde, bevaringsverdig bygningsmiljø.

ADGANG TIL UTELEIE FOR BOLIGFORMÅL Boligen er registrert som én boenhet. Rom i garasje er ikke godkjent.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Dokumentet foreligger ikke.

HEFTELSE/ SERVITUTTER Festekontrakt.

LIGNINGSVERDI Kr. 256.000 for 2010.







VIKTIG FORBRUKERINFORMASJON

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betales følgende omkostninger til staten:

- Dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesum.
- Tinglysingsgebyr for skjøte, p.t. kr 1.548,-.
- Tinglysingsomkostninger for tingl. pantobligasjon (tingl. av bankens sikkerhet) kr kr 2107,- pr obligasjon.

Meglers honorar betales av selger med 2,7 % av salgssummen.

AREALBEGREP

BRUKSAREAL (BRA): Arealet som ligger innenfor boenhetens yttervegger, målt fra innsiden av ytterveggen.

PRIMÆRROM (P-ROM): Rom som f.eks. oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Arealet av P-ROM inkluderer også deleveggene mellom disse rommene.

SEKUNDÆRROM (S-ROM): Øvrige rom og boder. De arealer som er nevnt i denne oppgave og i evt. takst/ boligsalgsrapport er oppgitt iht. reglene i NS 3940 og ikke iht. Plan og bygningslovens bestemmelser. Det er således kun lagt til grunn kravene i NS 3940 mht. overflater, takhøyder, adkomst og fluktvæier m.m.

Plan og bygningslovens bestemmelser stiller flere krav for målbart areal enn NS 3940. De oppgitte areal er som regel oppgitt med bakgrunn i takstmannens oppmåling på eiendommen og er hentet ut fra takstmannens dokument. Feil kan forekomme. Ved innlevering av kjøpetilbud og/eller inngåelse av kjøpekontrakt forutsettes det at bud giver har hatt en kritisk gjennomgang av eiendommens areal og disses anvendelse.

KJØPERS ANSVAR/ BESIKTIGELSE

Eiendommen selges som den står ("as is"), og i den stand den befinner seg ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendings - lovens § 3-9. Denne bestemmelsen inne bærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Kjøper oppfordres med dette til å undersøke eiendommen inngående, gjerne sammen med fagmann.

Det anses for å være kjøpers ansvar å sette seg inn i omfanget og rekkevidden av de mangler som er påpekt i selgers egenerklæring om eiendommens tilstand og i bolig-salgsrapport. Budgivere anses ved innlevering av tilbud å ha akseptert som forutset-ning at det skal inngås Stavlund as sin standard kjøpekontrakt, basert på avhendings lovens bestemmelser, men med som den står ("as is") klausul.

Kopi av kontraktutkast kan fås ved henvendelse til megler. Særskilte unntak som forutsettes fra kjøper, må spesifiseres som forbehold i kjøpetilbudet.

OM BUDGIVING

Man forholder seg til Norges Eiendomsmegler forbunds retningslinjer for budgiving. Disse retningslinjer er gjengitt på budskjemaets bakside. Ved forespørsel til megler blir budene m/ vilkår oppgitt. Budgiverens navn oppgis bare til selger og til finan-sieringskilder når finansiering ikke er bekreftet. Har De spørsmål om hvorledes man skal gå frem ved budgivning, står vi selvsagt til tjeneste.

NYE BUDREGLER FRA 1.7.2010

Etter 1. juli 2010 er megler pålagt ikke å formidle informasjon om innkomne kjøpetil-bud som er gitt med kortere svarfrist enn kl.12.00 dagen etter at siste annonserte visning er avsluttet.

LOV OM HVITVASKING

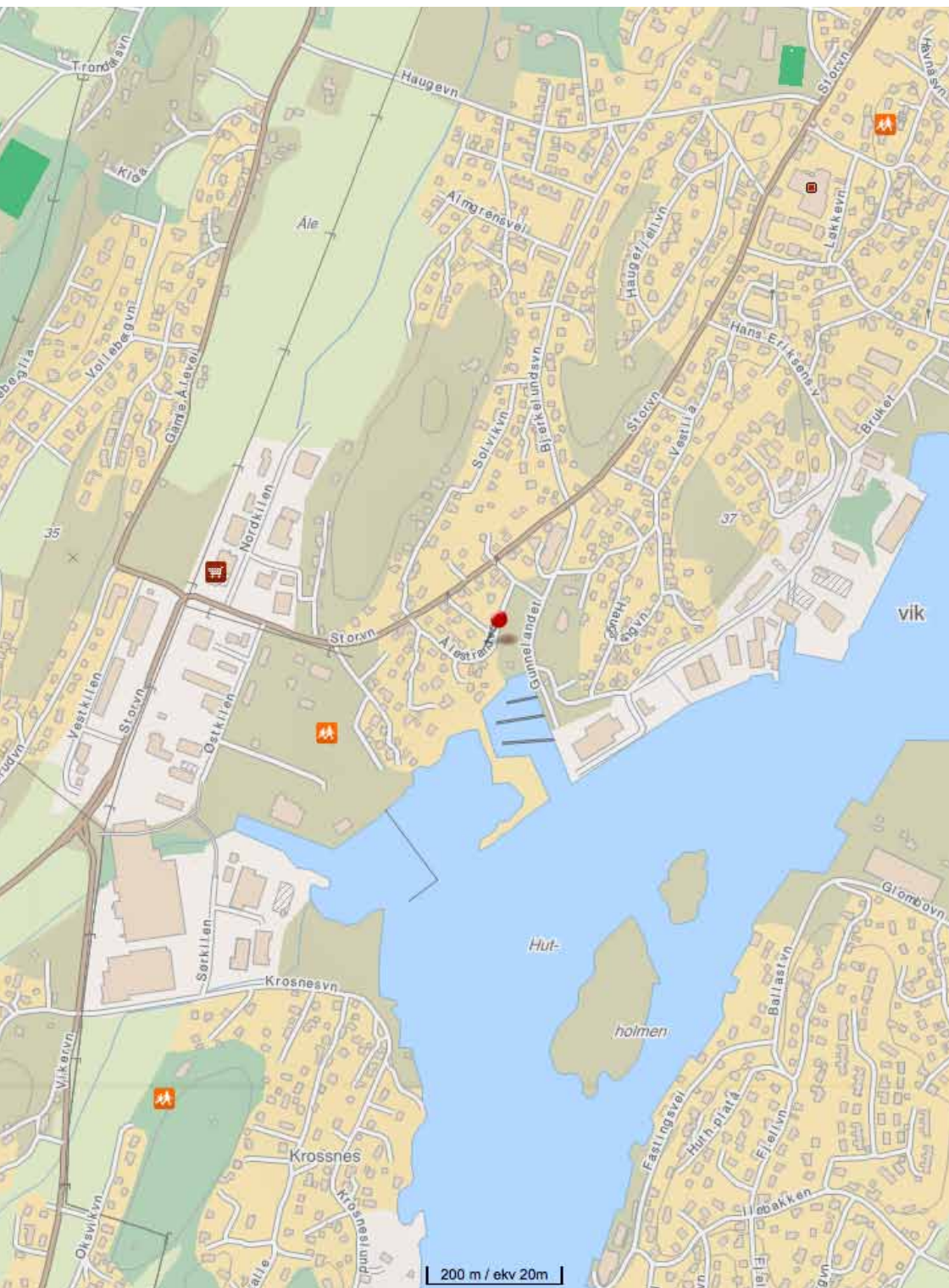
Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer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









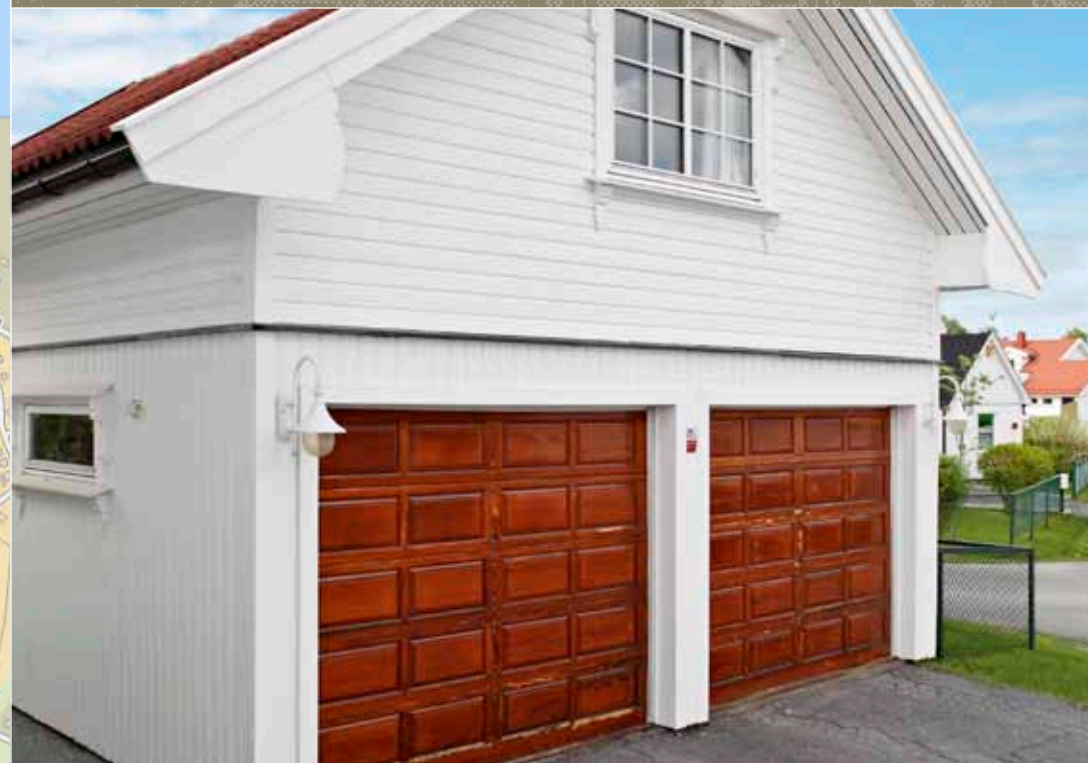


BELIGGENHET

Sentralt og solrikt beliggende i trivelig bomiljø ned mot Gressvik båthavn, et idyllisk boområde bestående av karakteristisk småhusbebyggelse oppført rundt 1900. Lite trafikkert område -barnevennlig. Kort vei til skoler, Gressvik Torg med diverse forretninger, ferge- og bussforbindelse til byen og treningssenter. Kort bilvei til flotte badesteder på Onsøylandet.

VEIBESKRIVELSE

Fra Fredrikstad sentrum: Kjør til Ørebekk og til venstre i første rundkjøring mot Gressvik. Kjør igjennom Gressvik Sentrum og Christensens Bakeri og ta Ålestrandveien til venstre. Følg veien mot elva, nr 9 ligger på venstre side rett før båthavn.



Eiendomsmegler mnef. Henning Hesselberg / mobil: 95 85 01 92

Meglers referanse: 61 110 067

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem?

Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny?

Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det.

Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat. 69 30 24 50

www.stavlund.no

