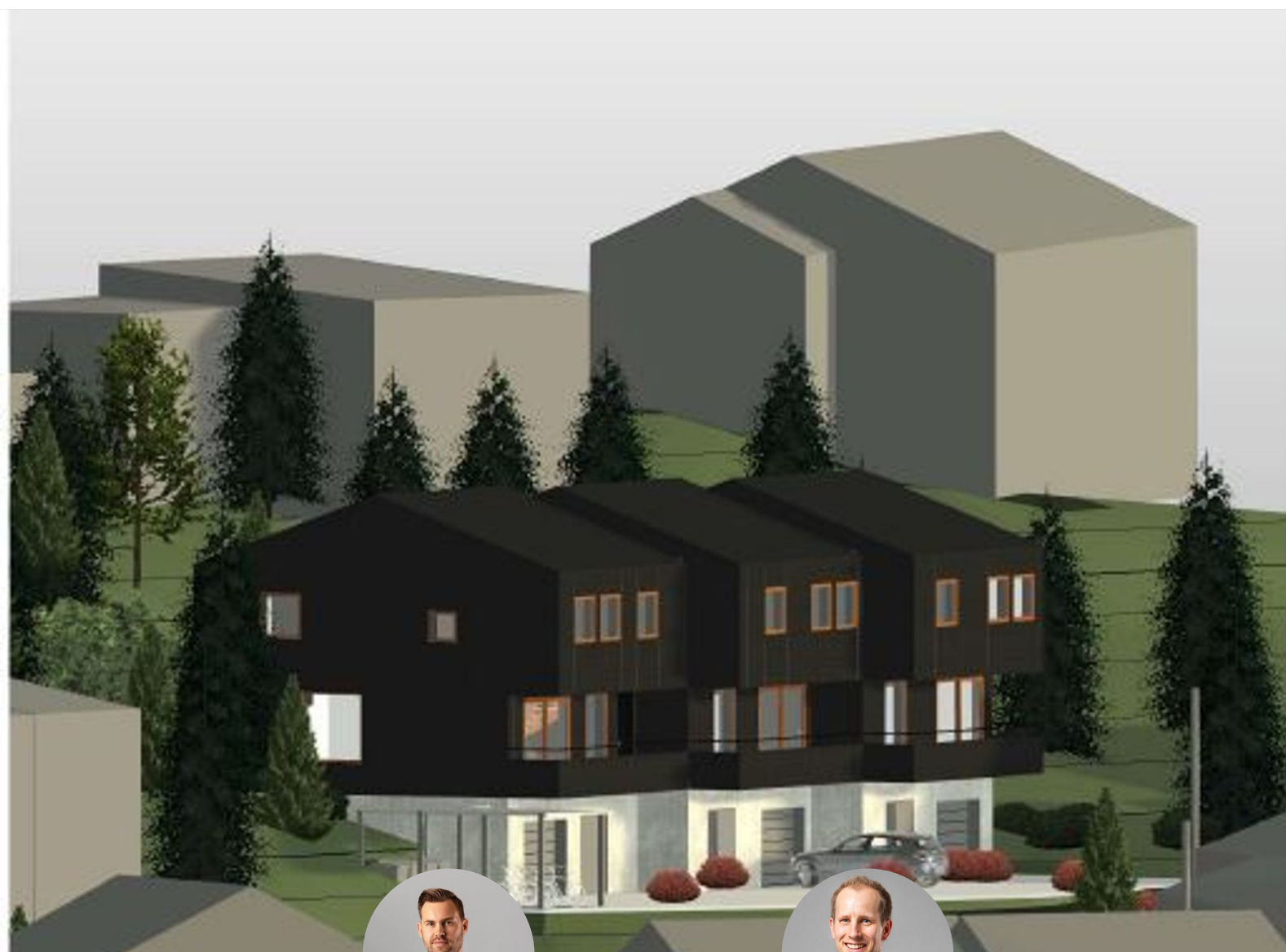


LEIE

Gamle Kirkevei 41

3 500 000 kr 902,1 m² (eiet)

Tomt med rammetillatelse for 3 boliger á 3 etasjer i rekke. 4 sov og integrert garasje. Fredelig mellom marka og byen.



Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Kenneth Graarud Olsen
48 22 90 70 | kenneth.g.olsen@krogsveen.no



Eiendomsmegler / Partner
Atle Horvei
99 46 60 12 | atle.horvei@krogsveen.no

Prisantydning	3 500 000 kr
Omkostninger	89 000 kr
Totalpris	3 589 000 kr
Tomteareal	902,1 m ² (eiet)
Type	Tomt - bolig
Eierform	Eiet

Kort om eiendommen

Attraktiv tomt på Leie med rammetillatelse for oppføring av tre boliger i rekke

- Smart og familievennlig romløsning á tre etasjer med fire soverom, to bad og integrert garasje
- Rammetillatelse og dispensasjon datert 01.09.2022
- Eiet tomt på 902 kvm. med nordvestlig skrånende terreng, i dag bebygget med garasje
- Selges som den fremkommer - kjøper er selv ansvarlig for alle nødvendige tillatelser og endelige godkjenninger
- Sentrumsnære, men fredelige omgivelser
- Barneskole i nabolaget, flere barnehager i området
- Nærhet til marka med lysløype og muligheter for skiturer vinterstid

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Gamle Kirkevei 41, 1617 FREDRIKSTAD

Kommunenummer 3107, gårdsnummer 204, bruksnummer 327, ideell andel 1/1

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 1063, tinglyst 03.02.1998, type heftelse: Bestemmelse om vei. Denne omhandler at denne eiendommen sammen med nabo i nr. 43 har adkomst over tomtene tilhørende Gamle Kirkevei 47 snr. 1-8 til alminnelig ferdsel til og fra sine eiendommer. Likeledes gis det rett til å legge og ha liggende vann og kloakkledninger over eiendommen samt elektriske kabler, telefonkabler ol i veitrassèn med felles ansvar for vedlikehold som er nødvendig. Vedlikeholdsutgiftene skal fordeles likt på samtlige 10 boenheter dvs 1/10 av vedlikeholdsutgiftene hver.

Dagboknr. 738960, tinglyst 18.6.2021, type heftelse: Bestemmelse om veg, hjemmel til eiendomsrett. Denne omhandler en bestemmelse om veirett når nåværende eier kjøpte tomten hvor det fremkommer at det gis veirett over gnr. 204 bnr. 57 (Gamle Kirkevei 39) til hjørnet av tomten til gnr. 204 bnr. 327 (Gamle Kirkevei 41, som anvist på kart. Se vedlegg til salgoppgaven

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Tomten i Gamle Kirkevei 45B er sentralt beliggende like utenfor sentrumsområdet. Omgivelsene er imidlertid svært fredelige og minner lite om nærheten til nettopp byen. Fredrikstadmarka er lett tilgjengelig og har et rikt antall turmuligheter samt lysløype og preparerte skispor så snart forholdene tillater.

For en småbarnsfamilie vil det være et stort praktisk pluss at Nøkleby skole er lett tilgjengelig i nabolaget. Skolegården er i senere år oppgradert med nye aktivitetsområder som representerer et aktivitetstilbud også utenom skoletiden. I nærområdet finnes i tillegg flere barnehager.

En rekke dagligvareforretninger tilknyttet de fleste kjeder finnes innenfor en radius av få minutter med sykkel eller bil. Kort avstand er det også til handelsområdet Dikeveien med kjøpesenter og et omfangsrikt antall store varehus.

Kollektivtilbudet i området er svært godt og enkelt å benytte i hverdagen. Direktebuss mellom bykjernene av Fredrikstad og Sarpsborg har svært hyppige avganger fra Rolvsøyveien dagen gjennom. Lokalbuss kjører i tillegg gjennom nabolaget og stopper få meter unna tomten. Det tar for øvrig ikke mer enn knappe kvarteret å sykle til sentrumskjernen.

Adkomst

Veibeskrivelse Se Google maps - det er enkelt å finne frem i kartet.

Barnehager, skoler og fritid

Skoler:

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser 0.5 km

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser 2.2 km

Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser 3 km

Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser 4.5 km

Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser 4.6 km

Glemmen videregående skole 1250 elever 1.8 km

Barnehager:

Leie barnehage (1-5 år) 85 barn 0.1 km

Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn 0.7 km

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn 0.9 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Beskrivelse av tomt

Eiertomt på 902 kvm. Skråned terreng. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av 3 boliger i rekke. Tiltakets utnyttelsesgrad er oppgitt til 227,4 m² BYA. Prosent BYA blir 25,22 %. BRA er oppgitt til 530,1 m².

Det står en garasje med stor bod i 2 etasje på tomten

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og inn til privat vei. Det er tinglyst - Bestemmelse om vei. - Denne omhandler at denne eiendommen sammen med nabo i nr. 43 har adkomst over tomtene tilhørende Gamle Kirkevei 47 snr. 1-8 til alminnelig ferdsel til og fra sine eiendommer. Likeledes gis det rett til å legge og ha liggende vann og kloakkledninger over eiendommen samt elektriske kabler, telefonkabler ol i veitrassèn med felles ansvar for vedlikehold som er nødvendig. Vedlikeholdsutgiftene skal fordeles likt på samtlige 10 boenheter dvs 1/10 av vedlikeholdsutgiftene hver.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger. Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett. For avstand til kommunalt nett

I avgitt rammetillatelse fremkommer det følgende uttalelse fra vann og avløp:

Det søkes om oppføring av 3 boliger i rekke, tilknyttet til offentlig vann og avløps nett.

Det foreligger ingen dokumentasjon om tilkoblingspunkt for vann og avløp.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Det er ansvarlig søkers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Vi vil minne om noen saker og viktige bestemmelser.

- Etablering av va-stikkledninger skal etableres med frostfri dybde eller sikres med isolasjon/varmekabel.
 - Om eiendommen skal dreneres må spillvann og overvann(drensvann), føres i 2 separate ledninger fram til kommunale hovedledninger.
 - Høydeforskjellen mellom laveste sluk bolig og innvendig topp hovedledning, skal ikke være mindre enn 900 mm.
 - Om høydekravet ikke oppfylles må det monteres tilbakeslagsventil eller privat kloakk pumpestasjon. Avløpet må pumpes til en privat trykkutløser kum med selvføll til kommunalt/privat avløpsnett. Minimum lengde på selvfølls stikkledning, skal være 3 meter.
 - Takvann skal i Fredrikstad kommune føres ut på egen grunn/terreng, uten sjenanse for annen part.
 - Ved tilknytting til private vann- og avløpstikkledninger, er tiltakshaver selv ansvarlig for at de privatrettslige forholdene er i orden for dette. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.
- Ferdig dokumentasjon for vann og avløp stikkledninger(som bygget). Skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge va-situasjonskart med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak i vegg/sokkel bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr. Bilde av åpen grøft ved tilkoblingspunkt skal vedlegges.

Det skal søkes sanitærabonnement til Virksomhet Vann og avløp.

Denne skal være behandlet og godkjent før boligen tilkoples, og vann og avløp tas i bruk.

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan for Fredrikstad 2023 -2035 datert 15.6.2023 er avsatt til: Bebyggelse og anlegg men hensynsone H570 kulturmiljø, H710 båndlegging.

Det er gitt rammetillatelse og dispensasjon til oppføring av 3 boliger i rekke datert 01.09.2022.

De nye boligene fordeles på 3 rekkehus i henholdsvis tre etasjer. I rammetillatelsen er det tegnet inn en heis.Bygningene har et arkitektonisk slektskap med tilliggende bebyggelse med saltak og er godt tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur i henhold til størrelser og høyder. Rekkehusene danner en helhet og utføres med enhetlig fasadeuttrykk. Fasaden er oppdelt i en base med lys puss, og de øvre etasjene har varierende liggende eller stående sortmalt kledning.

Tiltaket er tegnet med en tilgjengelig bolig ved at en av boligene har heis, som vist på plantegning. Det er i internt møte av 30.08.2022 avklart at tiltaket er i tråd med hensynet i kommuneplanens § 15.4 og følgelig ikke er avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Dersom heis ikke er bygget før boligene tas i bruk, vil grunnlaget for tillatelsen følgelig falle bort. Selger opplyser følgende: Ved revidering av kommuneplanen er krav til heis utgått. Det anses at det er naturlig å orientere om at man fjerner heis i forbindelse med søknad om IG.

Felles sykkelparkering med 8 plasser planlegges under tak på tomten. Det er avsatt 1 parkeringsplass til hver enhet i tråd med kommuneplanen og mulighet til ekstra biloppstillingsplass på gårdsplass nord foran husene.

Adkomst til de 3 nye boligene skjer fra Gamle Kirkevei. Det er vedlagt tinglyst veirett. Den nye adkomstveien har en stigning som er maks. 1:8 og planlegges med varmekabler i bakken.

I innsendt rapport opplyses det om befarings på eiendommen hvor det ble observert en del fast berg i dagen. Noe som tilsier veldig gode grunnforhold.

Tomten har skrånende terreng. Tegningsunderlaget viser at det ikke er nødvendig med større skjæringer, fyllinger, eller støttemurer. Husrekken er plassert på en måte som reduserer omfanget av terrenginngrepene.

Boligene oppføres med murpuss og mørk trekledning. De har en god arkitektonisk utforming i seg selv og vurderes å være tilpasset området bygningsstypologi.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstillende krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

I rammetillatelsens høringsuttalelser, foreligger det uttalelse fra Bane Nor 26.4.2022 med følgende tilbakemelding: Dette området planlegges nytt dobbeltspor i tunnel under eiendommen. Ut i fra tekniske vurderinger i overordnet plan (kommunedelplan) antas det å være god fjelloverdekning i området. Vi vil ikke anbefale etablering av dype kjellere eller energibrønner. Som det fremgår av snitt vedlagt saken, ser det ut til at tiltaket ikke vil gå spesielt dypere enn dagens terreng på tomten. Vi har derfor ingen motforestilling til etablering av tiltaket slik det fremgår av vedlagte dokumenter

Tomten selges slik den fremkommer i dag. Kjøper er selv ansvarlig for å skaffe alle nødvendige tillatelser fra kommunen for å bebygge eiendommen, og må selv avklare med kommunen hva som eventuelt vil bli godkjent på eiendommen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale utgifter

Det er ikke registrert noen kommunale avgifter på eiendommen pr i dag. Se pris og satser for kommunale avgifter hos Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt.

Formuesverdien for ubebygde tomter skal verken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Fredrikstad kommune. Eiendomsskatt baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesummen, samt
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-.
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter kr 500,- pr. stk.

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: kr 3 589 000,-

Rettskjøpsdekning for tomter koster kr 13.650,-.

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler 2 virkedager før overtagelsen.

Annen viktig informasjon

Eier

Jlh Eiendom AS

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper må sette seg inn i selgers egenerklæring samt salgsoppgaven før bud inngis. Eventuelle reklamasjoner må rettes direkte til selger

Boligkjøperforsikring

Innen kontraktsmøtet må kjøper ta stilling til om det ønskes å bestille Boligkjøperforsikring gjennom Tryg. Forsikringen er en fri rettshjelpsdekning i 5 år, dvs at de behandler ethvert mangelskrav kjøper måtte ha overfor selger.

Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperforsikringen da kostnaden legges til kjøpesummen for boligen. Les mer om forsikringen i informasjonsarket fra Tryg. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og er også på vår hjemmeside www.krogsveen.no. Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver.

Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD-knappen på eiendommens hjemmeside på Krogsveen.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt.

Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og e-post kan forekomme.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp.

Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmeglere eller eiendomsmeglingsforetak kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeglere eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»- forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at mangelskravet ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd, dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3)

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Vederlag: Fastpris kr. 30 000,-

Tilrettelegging fra kr 10 000

Oppgjør: kr 7.500,-

Markedspakke: kr 5 000

Oppslag eiendomsregister: kr 2.900,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg.

Opplysninger om oppdraget

Oppdragsnummer 67-0097/24

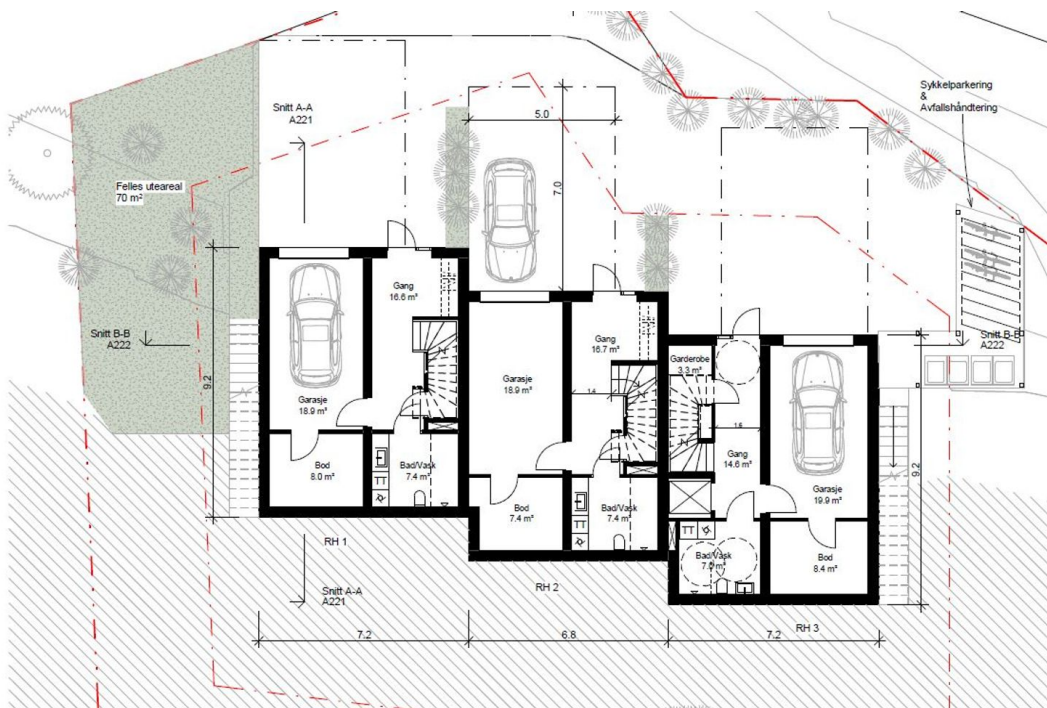
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Fredrikstad og Sarpsborg

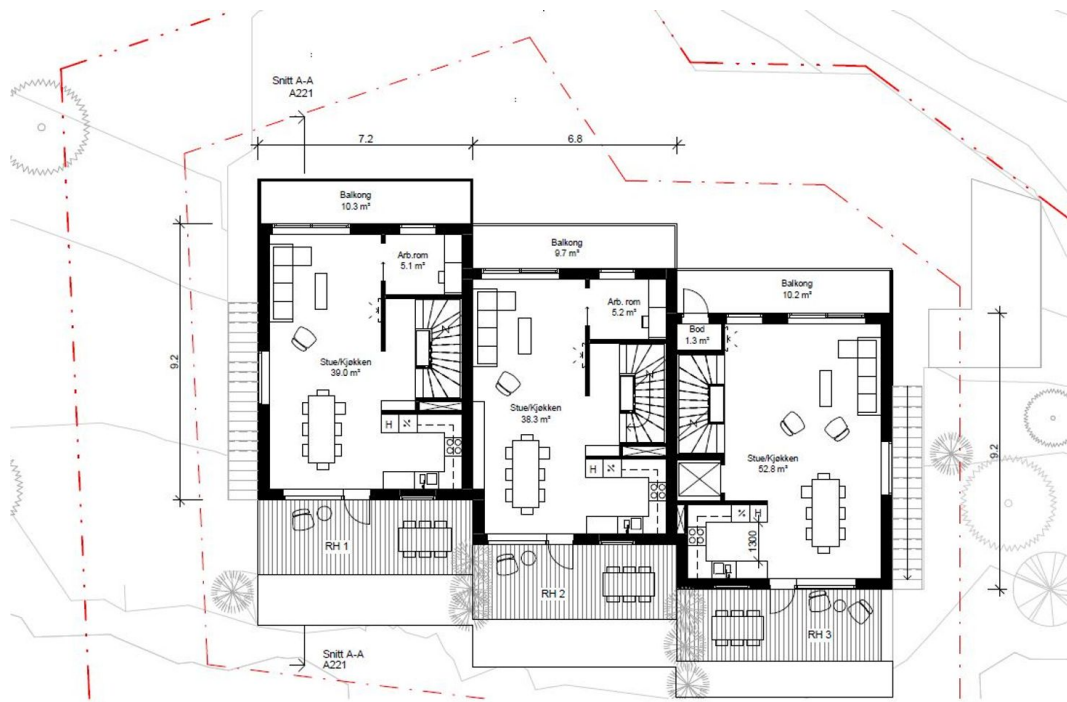
NO 950 007 613 MVA

Oppdragets KR-kode KR67.2497

Dato

Sist oppdatert: 08. april 2024 kl. 22:12







Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Fredrikstad og Sarpsborg	Oppdragsnr.	67-0097/24
Adresse	Gamle Kirkevei 41		
Postnr.	1617	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn		Polise/avtalenr	
		Etternavn	Jlh Eiendom AS / Jlh Eiendom AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det er en tomt, ikke bolig

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det er en tomt, ikke bolig

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det er en tomt, ikke bolig

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Line Solgaard
Att.:Nina Åstrøm
Storgata 23
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/4928	9	ASTSKR	204/327	01.09.2022

Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - Gamle Kirkevei 41 - Eiendom 204/327

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
452/22

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Nybygg - boligformål

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

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 04.08.2021, med tilleggsdokumentasjon av 08.04.2022 og 20.05.2022.

Søknaden gjelder

Søknaden gjelder oppføring av 3 boliger i rekke. Tiltakets utnyttelsesgrad er oppgitt til 227,4 m² BYA. Prosent BYA blir 25,22 %. BRA er oppgitt til 530,1 m².

Søkers beskrivelse

«På vegne av tiltakshaver søkes det herved om oppføring av 3 rekkehus på eiendommen Gamle Kirkevei 41, gnr: 204 / bnr: 327. I den forbindelse søkes det også om dispensasjon fra plankrav jf. pbl § 11-9 nr. 1 i Kommuneplanens arealdel 2020 – 2032. Ny adkomstvei etableres fra Gamle Kirkevei. De nye boligene fordeles på 3 rekkehus i henholdsvis tre etasjer. Bygningene har et arkitektonisk slektskap med tilliggende bebyggelse med saltak og er godt tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur i henhold til størrelser og høyder. Rekkehusene danner en helhet og utføres med enhetlig fasadeuttrykk. Fasaden er oppdelt i en base med lys puss, og de øvre etasjene har varierende liggende eller stående sortmalt kledning.»

Det vises for øvrig til søkers redegjørelse av 04.08.2021.

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.:

Tomtens areal

Tomtens areal er oppgitt til totalt 901,6 m².

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 909. Eiendommen er berørt av hensynssone 710 Båndlegging, regulering pbl.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra plankrav jf. pbl § 11-9 nr. 1 i Kommuneplanens arealdel 2020 – 2032.

Høringsuttalelser

Uttalelse annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Bane NOR av 26.04.2022 med følgende tilbakemelding:

«I dette området planlegges nytt dobbeltspor i tunnel under eiendommen. Ut i fra tekniske vurderinger i overordnet plan (kommunedelplan) antas det å være god fjelloverdekning i området. Vi vil ikke anbefale etablering av dype kjellere eller energibrønner. Som det fremgår av snitt vedlagt saken, ser det ut til at tiltaket ikke vil gå spesielt dypere enn dagens terreng på tomten. Vi har derfor ingen motforestilling til etablering av tiltaket slik det fremgår av vedlagte dokumenter.»

Vurdering

Uttalelse fra vann og avløp

Det søkes om oppføring av 3 boliger i rekke, tilknyttet til offentlig vann og avløps nett. Det foreligger ingen dokumentasjon om tilkoblingspunkt for vann og avløp.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Det er ansvarlig søkers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Vi vil minne om noen saker og viktige bestemmelser.

- Etablering av va-stikkledninger skal etableres med frostfri dybde eller sikres med isolasjon/varmekabel.
- Om eiendommen skal dreneres må spillvann og overvann(drensvann), føres i 2 separate ledninger fram til kommunale hovedledninger.
- Høydeforskjellen mellom laveste sluk bolig og innvendig topp hovedledning, skal ikke være mindre enn 900 mm.
- Om høydekravet ikke oppfylles må det monteres tilbakeslagsventil eller privat kloakk pumpestasjon. Avløpet må pumpes til en privat trykkutløser kum med selvfall til kommunalt/privat avløpsnett. Minimum lengde på selvfalls stikkledning, skal være 3 meter.
- Takvann skal i Fredrikstad kommune føres ut på egen grunn/terreng, uten sjenanse for annen part.
- Ved tilknytting til private vann- og avløpstikkledninger, er tiltakshaver selv ansvarlig for at de privatrettslige forholdene er i orden for dette. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.

Ferdig dokumentasjon for vann og avløp stikkledninger(som bygget). Skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater.

I tillegg skal det foreligge va-situasjonskart med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak i vegg/sokkel bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr. Bilde av åpen grøft ved tilkoblingspunkt skal vedlegges.

Det skal søkes sanitærabonnement til Virksomhet Vann og avløp. Denne skal være behandlet og godkjent før boligen tilkoples, og vann og avløp tas i bruk.

Overvann

Overvann føres til terreng. Overvannsprojekteringen vurderes som tilstrekkelig.

Tilgjengelighet

Tiltaket er tegnet med en tilgjengelig bolig ved at en av boligene har heis, som vist på plantegning. Vi har i internt møte av 30.08.2022 avklart at tiltaket er i tråd med hensynet i kommuneplanens § 15.4 og følgelig ikke er avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Dersom heis ikke er bygget før boligene tas i bruk, vil grunnlaget for tillatelsen følgelig falle bort.

Parkering

Felles sykkelparkering med 8 plasser planlegges under tak på tomten.

Det er avsatt 1 parkeringsplass til hver enhet i tråd med kommuneplanen og mulighet til ekstra biloppstillingsplass på gårdsplass nord foran husene.

Adkomst

Adkomst til de 3 nye boligene skjer fra Gamle Kirkevei. Det er vedlagt tinglyst veirett. Den nye adkomstveien har en stigning som er maks. 1:8 og planlegges med varmekabler i bakken.

Grunnforhold

I innsendt rapport opplyses det om befaring på eiendommen hvor det ble det observert en del fast berg i dagen. Noe som tilsier veldig gode grunnforhold.

Visuelle kvaliteter og plassering

Tomten har skrånende terreng. Tegningsunderlaget viser at det ikke er nødvendig med større skjæringer, fyllinger, eller støttemurer. Husrekken er plassert på en måte som reduserer omfanget av terrenginngrepene.

Boligene oppføres med murpuss og mørk trekledning. De har en god arkitektonisk utforming i seg selv og vurderes å være tilpasset områdets bygningstypologi.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

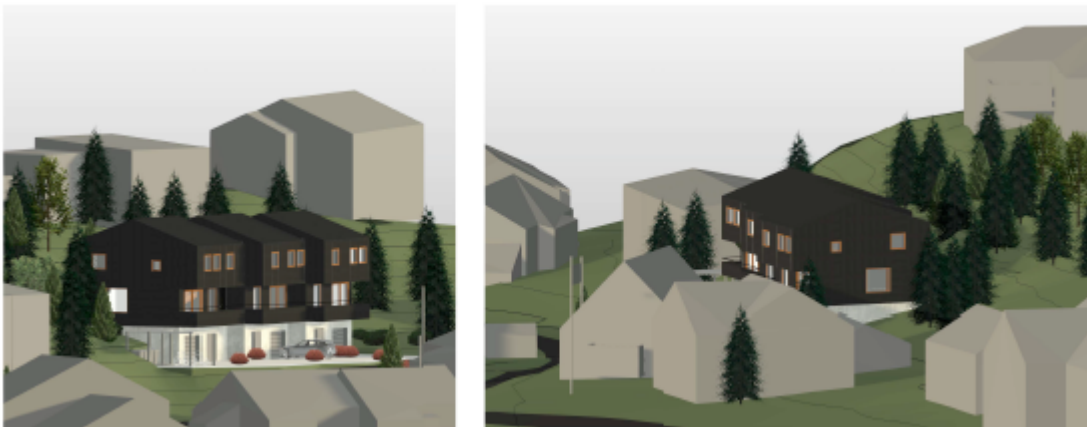


Fig 1. Perspektivskisse 3

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Lasse Roger Svensen, Syenittveien 4, 204/201.

Merknadene gjelder:

- volum, høyde og estetikk i forhold til omkringliggende bebyggelse.

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

Vår vurdering av nabomerknader

Vi har forståelse for at naboer ikke ønsker nye bygg i umiddelbar nærhet av en viss høyde og volum. Bygget er imidlertid innenfor tillate høyder og vi vurderer at bygningen har et relativt dempet uttrykk, tilpasset områdets bygningstypologi. Omsøkt bygg vurderes å være tilstrekkelig tilpasset både eldre og nyere bebyggelse i området med tanke på høyde, plassering, kledning og takform.

Dispensasjon

Hensyn

Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en vurdering av om det kan dispenseres fra plankravet skal vi som bygningsmyndighet stille oss spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal vi vurdere hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur.

Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet. Plankravet sikrer offentlighet, og gjennom planprosessen skal allmennheten, naboer og andre berørte være sikret medbestemmelse når det gjelder videreutvikling av et område. I Gamle Kirkevei 41 er det gjort en konkret vurdering av plassering, høyder, volum og utforming, sett i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap. Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfellet i dag.

Vi vurderer at hensynene bak plankravet ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler som må tillegges vekt i denne vurderingen. Det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte saken.

Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, for eksempel fordi tiltaket eller konsekvensene vil kunne framkalle vesentlige endringer i det bestående miljøet eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, vil være viktig. I tillegg vil det kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.

Vi anser at det er en samfunnsøkonomisk fordel å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende planprosess. Planprosesser er som hovedregel ment for utbygging av et visst omfang, der det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer eller et større område i sammenheng. Vi vurderer at fordeler for å gi dispensasjon i denne konkrete saken inkluderer oppføring av 3 nye boenheter hvor boligens plassering er tilpasset terrenget og tar opp høydeforskjellene på tomten på en god måte. Stedstilpasning for øvrig vurderes også som tilstrekkelig ivaretatt.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er hovedsakelig at man ikke får en like omfattende og grundig behandling av tiltakene som ved en reguleringsprosess. I vår sak er flere forhold allerede avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess. Det er i innsendt nabomerknad vist til at husrekken blir for stor og for høy i forhold til bebyggelsen rundt på samme nivå, og ikke er estetisk tilpasset til omgivelsene. Vi har etter en konkret vurdering kommet til at boligene ivaretar området karakter og følger nylige tillatelser i området. Det vises her til oppføring av 3 bolighus i rekke i sak 2014/14122, med vedtak av 11.09.2014. Husrekkens størrelse fremheves ikke som en ulempe i vurderingen her, da dette forholdet vurderes å være tilstrekkelig ivare tatt og er av akseptable dimensjoner i forhold til videre utbygging på en tomt av denne beskaffenhet, som ikke er fullt utbygd, og som ivaretar planene for området. Det er videre ulempene ved dispensasjon som vurderes, og ikke ulempene ved selve tiltaket. Ulempene fremstår derfor totalt sett som små i denne saken.

Vi anser at det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et såpass begrenset omfang, som er i samsvar med arealformålet og innenfor de rammer som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser. Vi vurderer at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjonen. Villkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Vedtak

Din søknad om oppføring av 3 boliger i rekke godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

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

Tegninger mottatt 04.08.2021 og 20.05.2022, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

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

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket
- Avfallsplan med sluttrapport ved søknad om ferdigattest.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg. Det må sendes inn dokumentasjon om tilknytting til offentlig vann og avløpsnett. Det skal søkes sanitærabonnement til Virksomhet Vann og avløp. Denne skal være behandlet og godkjent før boligen tilkoples, og vann og avløp tas i bruk.
- Det forutsettes at heis er bygd før boligene tas i bruk.

Plassering

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

Gebyr

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

gebyrtype	sats	antall	totalt
Flermannsbolig - 2 første boenheter	43358,00	1	43358,00
Dispensasjon - Bygg	23219,00	1	23219,00
Flermannsbolig - boenhet 3 -10, per boenhet	14635,00	1	14635,00
Gebyrbortfall	81212,00	-0,75	-60909,00

Tillatelsens varighet

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

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
fagleder byggesak

Astrid Skramstad
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

JLH EIENDOM AS

Øystein Hansen

Toftes gate 2

0556

OSLO



		----- Eksisterende bygg		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

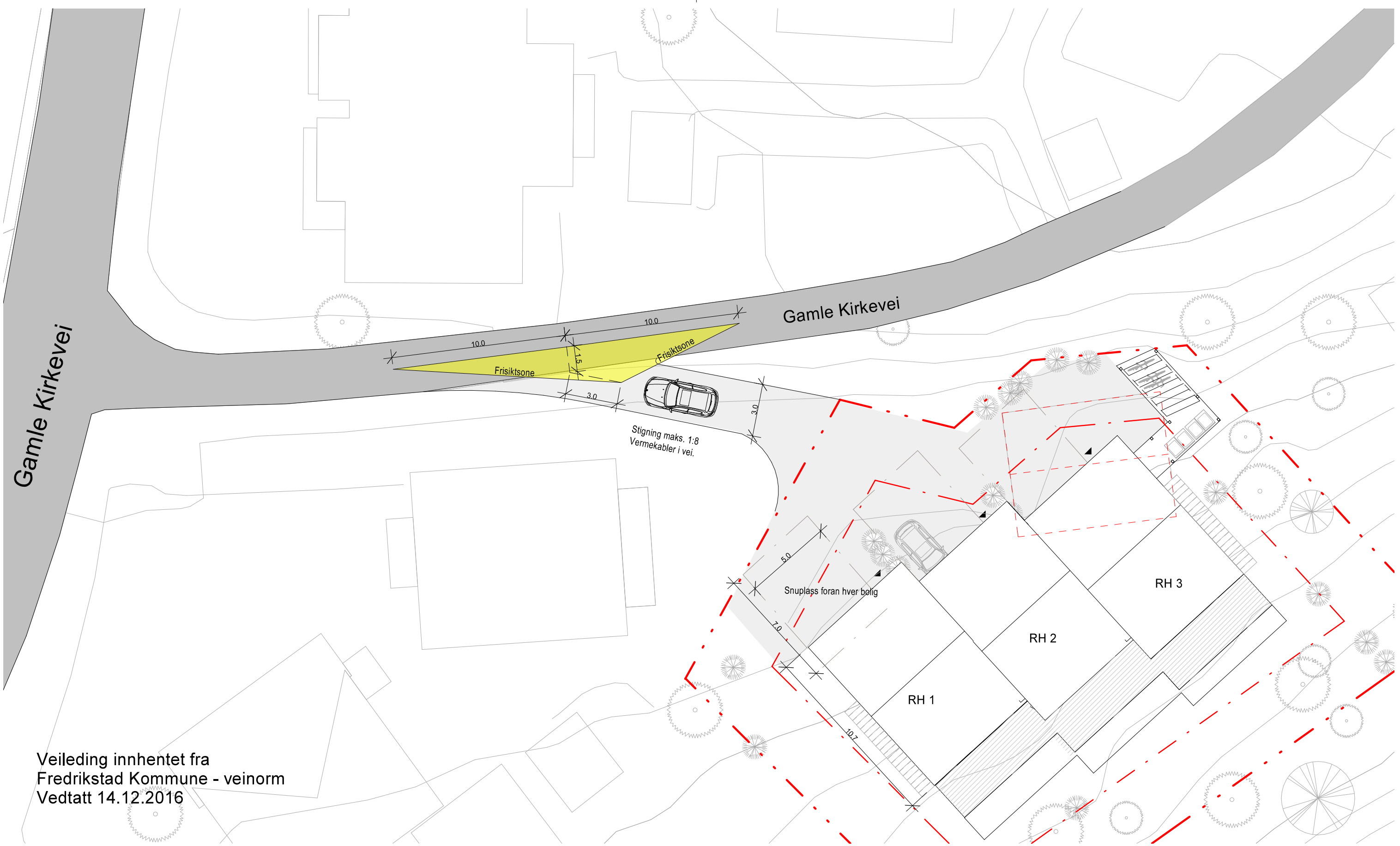
**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt Gamle Kirkevei 41	Prosjektnr.: 20156
Prosjektadresse Gamle Kirkevei 41	Gnr./Bnr. 204/327
Tegningsstatus Byggesøknad	Dato: 30.07.21

Tegningsnavn Utomhusplan		Målestokk: 1 : 200	Vedleggssnr. D_02
Tegningsnr.: A101	Tegnet av: NÅ	Kontrollert av: LS	Rev. dato: Rev.:



Veiledning innhentet fra
 Fredrikstad Kommune - veinorm
 Vedtatt 14.12.2016

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**LINE SOLGAARD
 ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
 www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.
204/327

Dato:
010721

Tegningsnavn
Avkjørselsplan

Tegningsnr.:
A102

Tegnet av:
NÅ

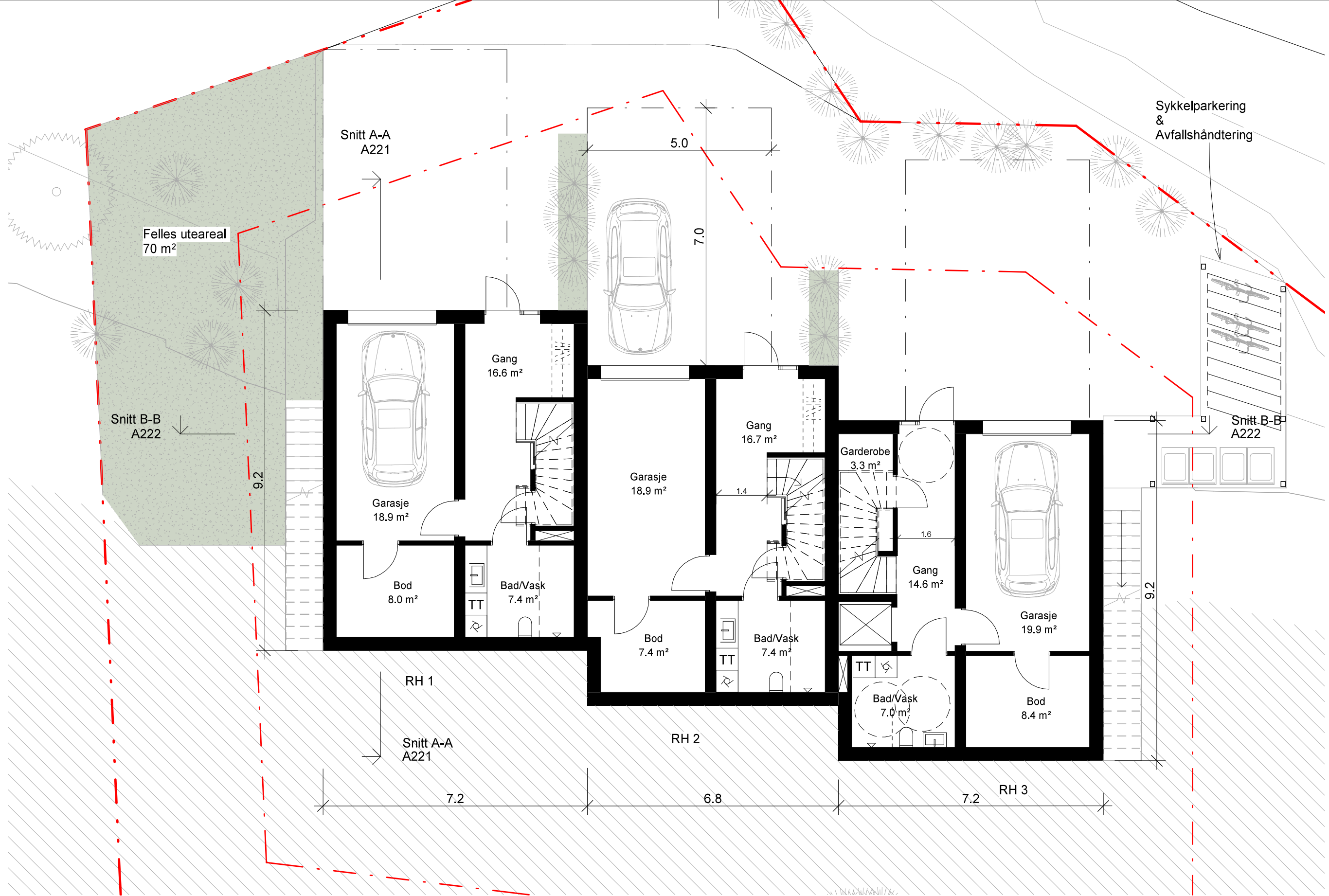
Kontrollert av:
LS

Målestokk:
1 : 200

Vedlegg.nr.
D_03

Rev. dato:

Rev.:



**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Plan 01

Tegningsnr.:
A121

Tegnet av:
NÅ

Kontrollert av:
LS

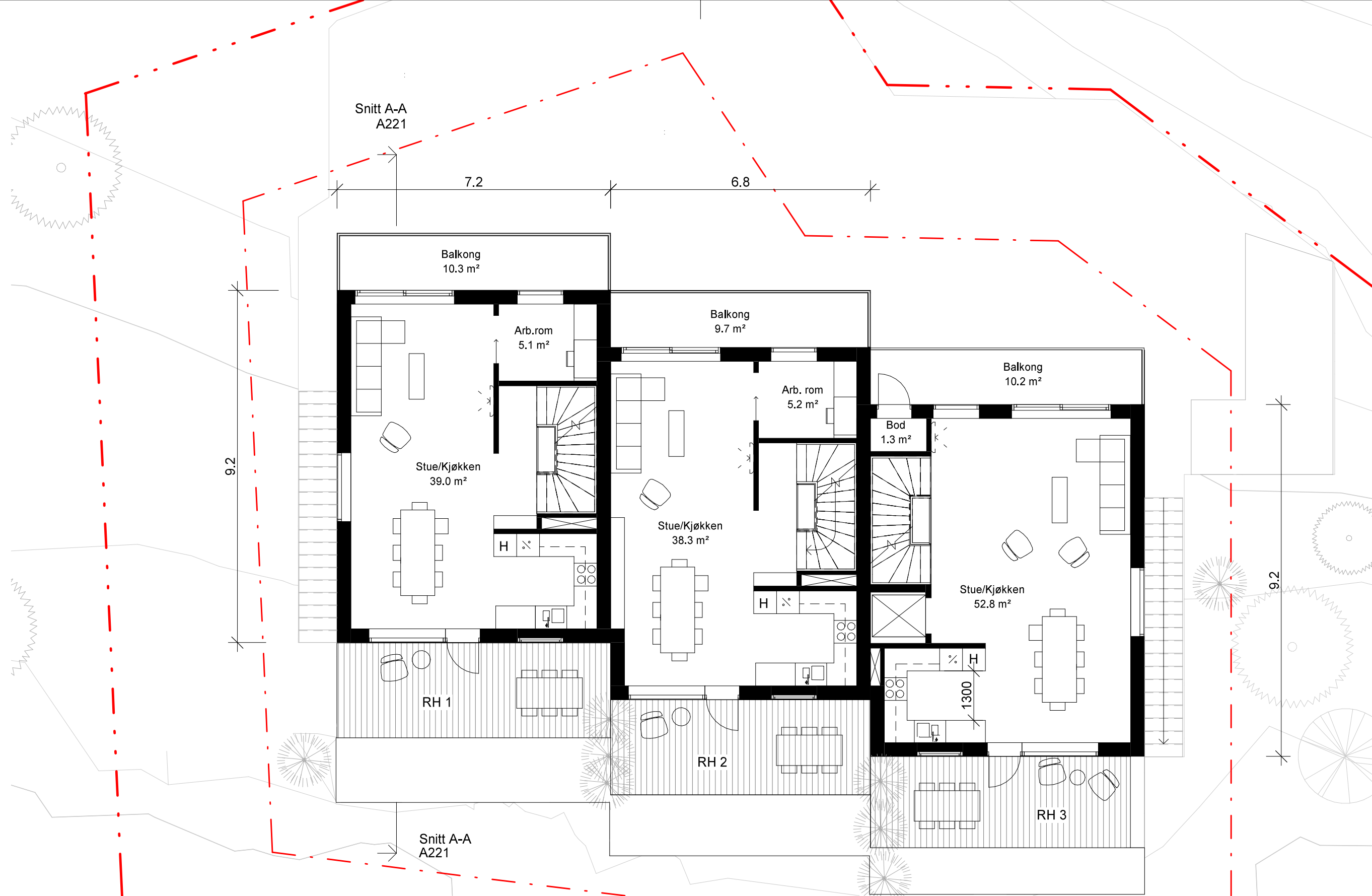
Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.
E_01

Rev. dato:

Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Plan 02

Tegningsnr.:
A122

Tegnet av:
NÅ

Kontrollert av:
LS

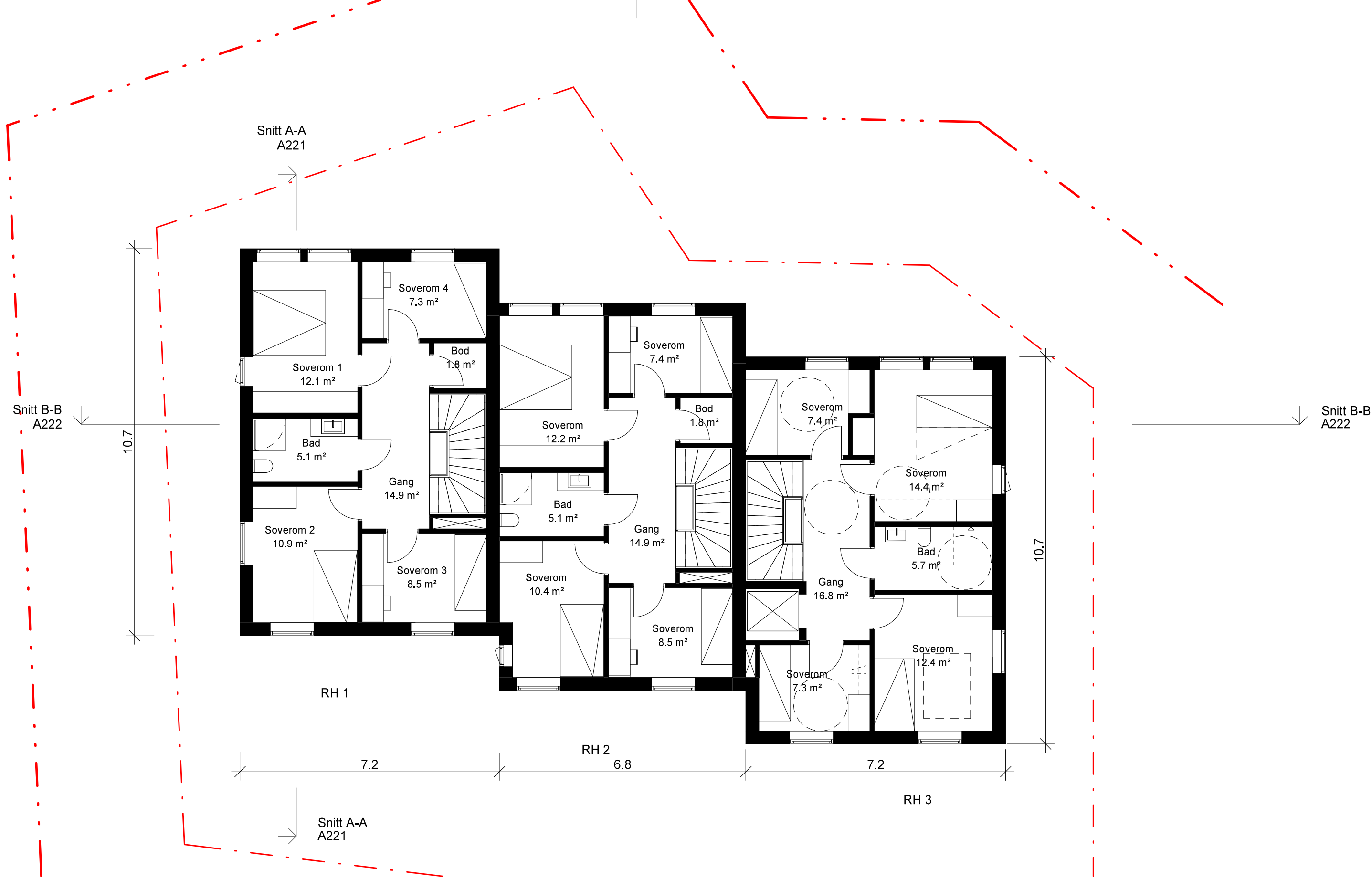
Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.
E_02

Rev. dato:

Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

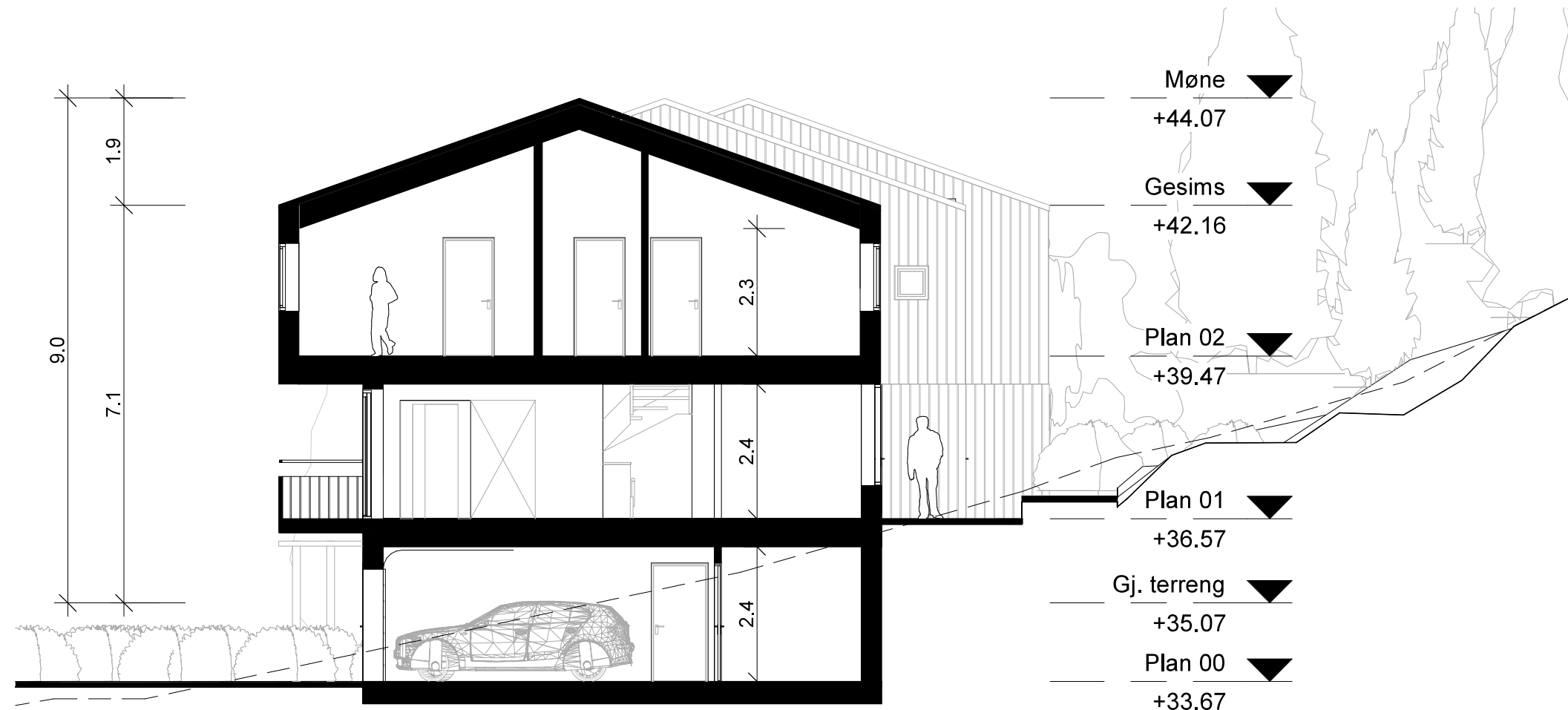
Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt Gamle Kirkevei 41	Prosjektnr.: 20156
Prosjektadresse Gamle Kirkevei 41	Gnr./Bnr. 204/327
Tegningsstatus Byggesøknad	Dato: 30.07.21

Tegningsnavn Plan 03			
Tegningsnr.: A123	Målestokk: 1 : 100	Vedlegg.nr. E_03	
Tegnet av: NÅ	Kontrollert av: LS	Rev. dato:	Rev.:



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
		— — — Eks. terreng		

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Snitt A-A

Tegningsnr.:
A221

Tegnet av:
NÅ

Kontrollert av:
LS

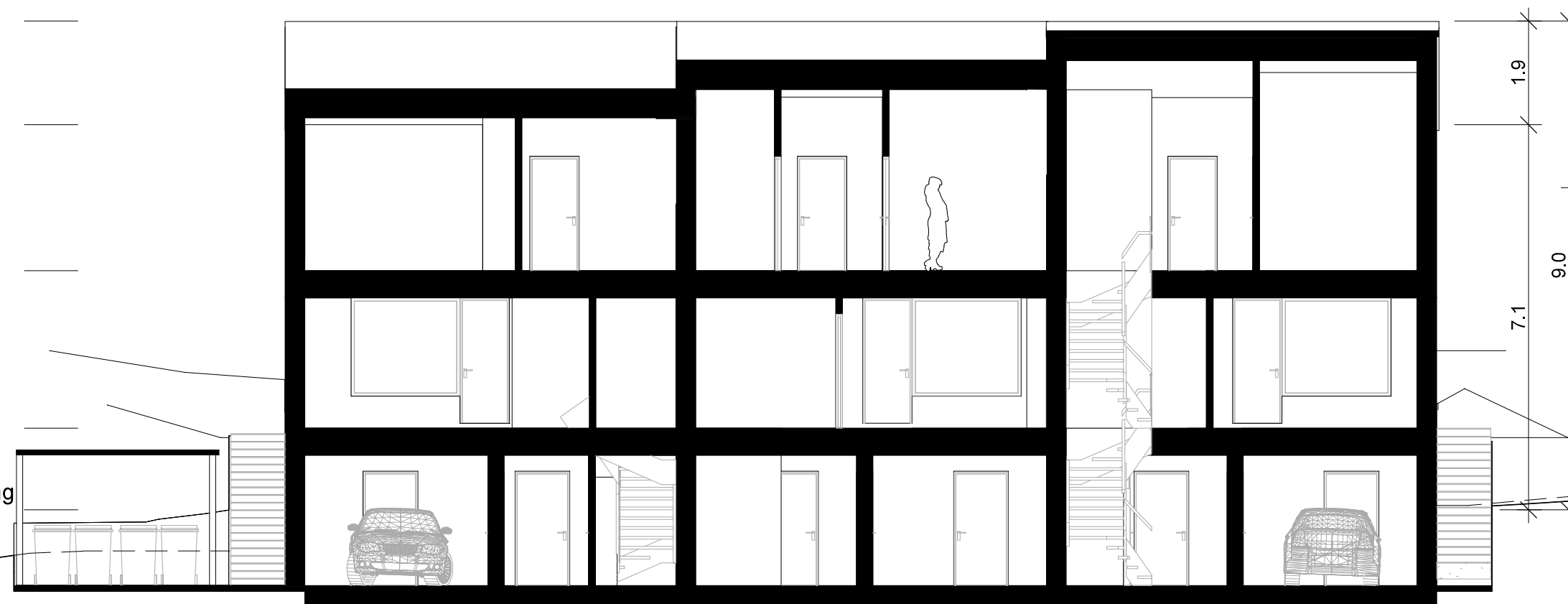
Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.:
E_04

Rev. dato:

Rev.:

- ▼ Møne
+44.07
- ▼ Gesims
+42.16
- ▼ Plan 02
+39.47
- ▼ Plan 01
+36.57
- ▼ Gj. terreng
+35.07
- ▼ Plan 00
+33.67



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
		— — — Eks. terreng		

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Snitt B-B

Tegningsnr.:
A222

Tegnet av:
NÅ

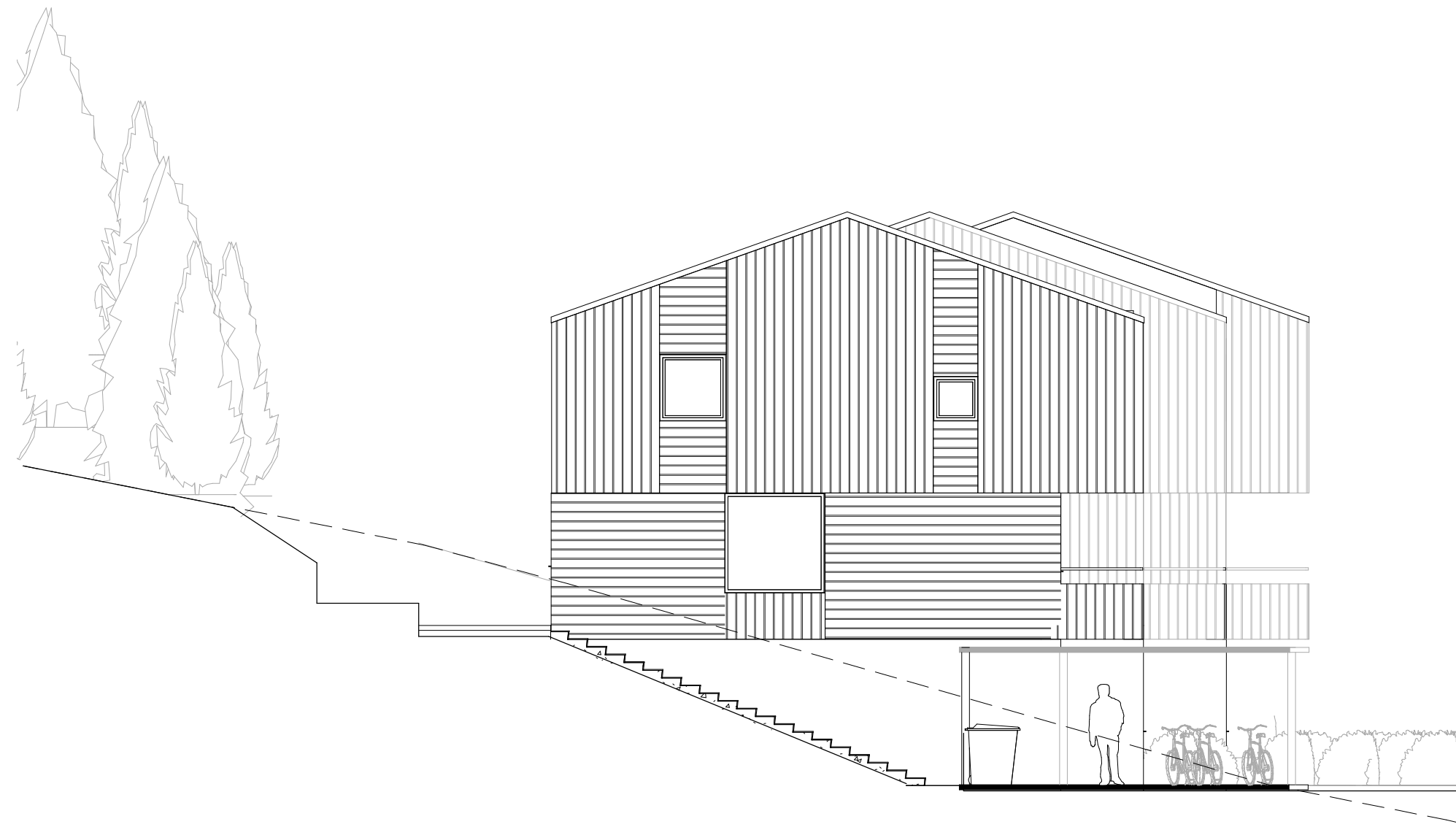
Kontrollert av:
LS

Målestokk:
1 : 100

Rev. dato:

Vedleggsnr.
E_05

Rev.:



1.9	Møne ▼	+44.07
	Gesims ▼	+42.16
7.1	Plan 02 ▼	+39.47
	Plan 01 ▼	+36.57
	Gj. terreng ▼	+35.07
9.0	Plan 00 ▼	+33.67

		— — — Eks. terreng		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Fasade NØ

Tegningsnr.:
A321

Tegnet av:
NÅ

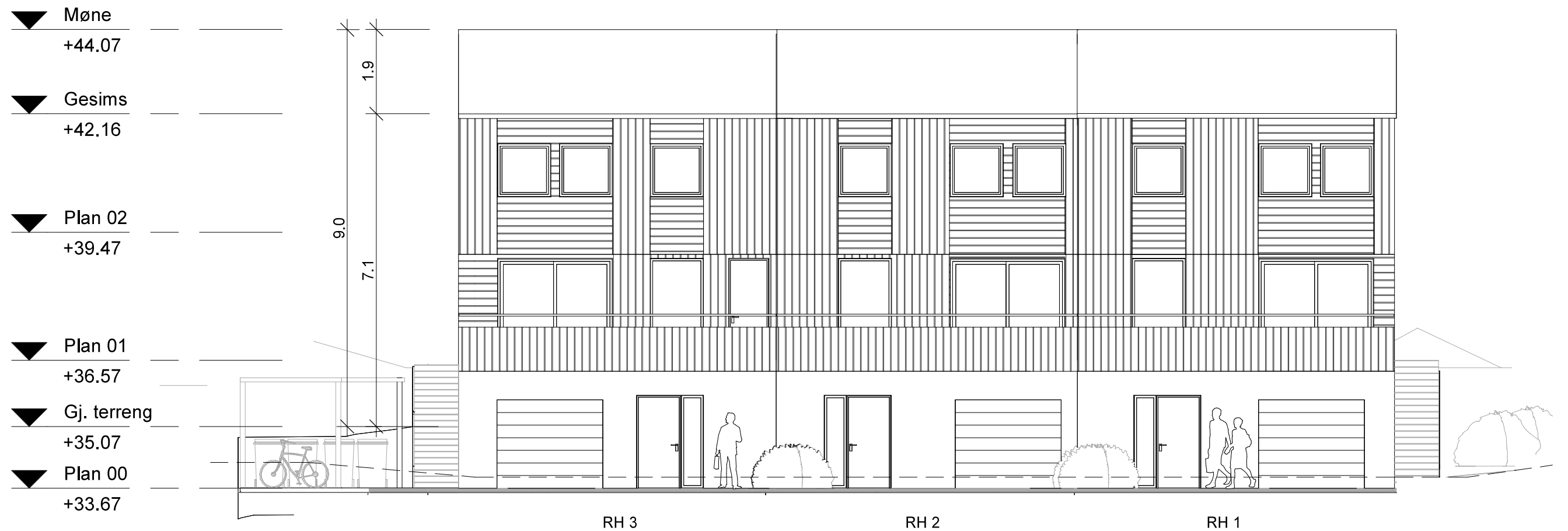
Kontrollert av:
LS

Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.:
E_06

Rev. dato:

Rev.:



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
		— — — Eks. terreng		

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industriegata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Fasade NV

Tegningsnr.:
A322

Tegnet av:
NÅ

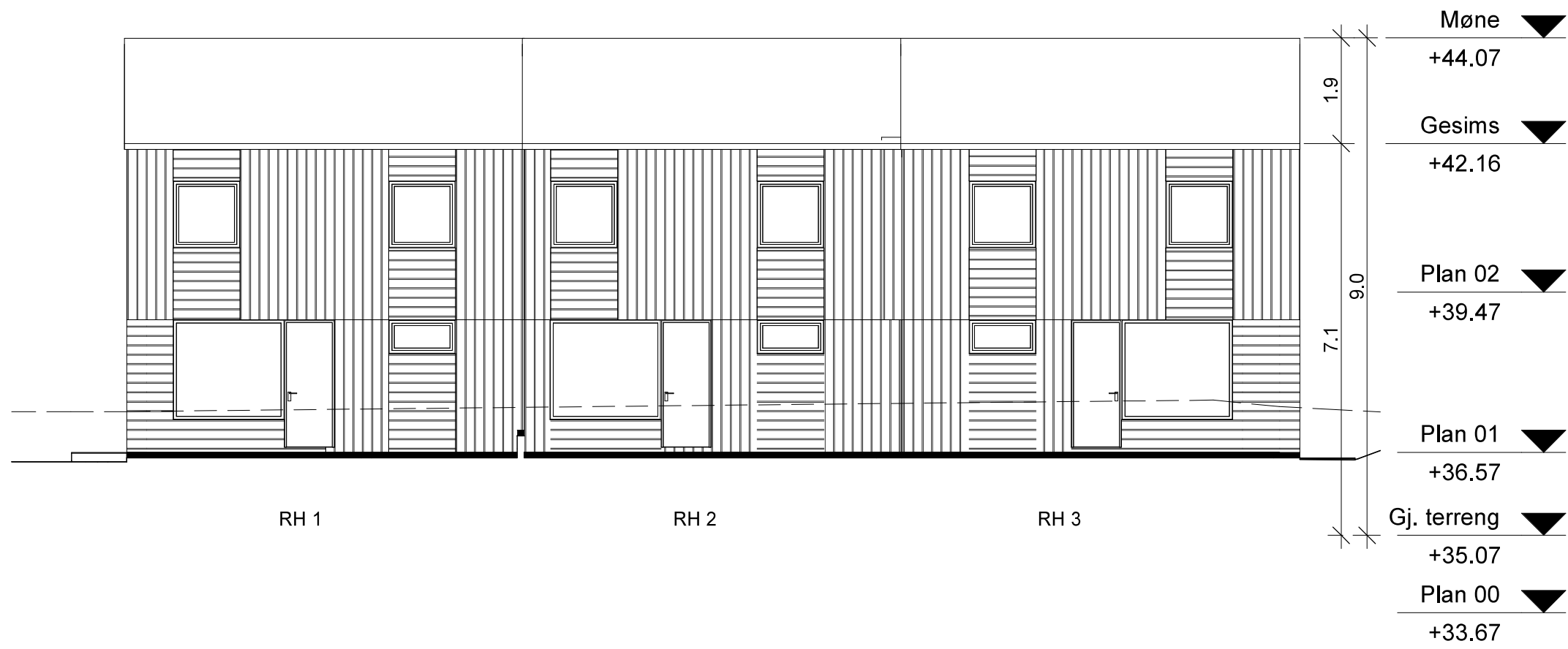
Kontrollert av:
LS

Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.:
E_07

Rev. dato:

Rev.:



		— — — Eks. terreng		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Fasade SØ

Tegningsnr.:
A323

Tegnet av:
NÅ

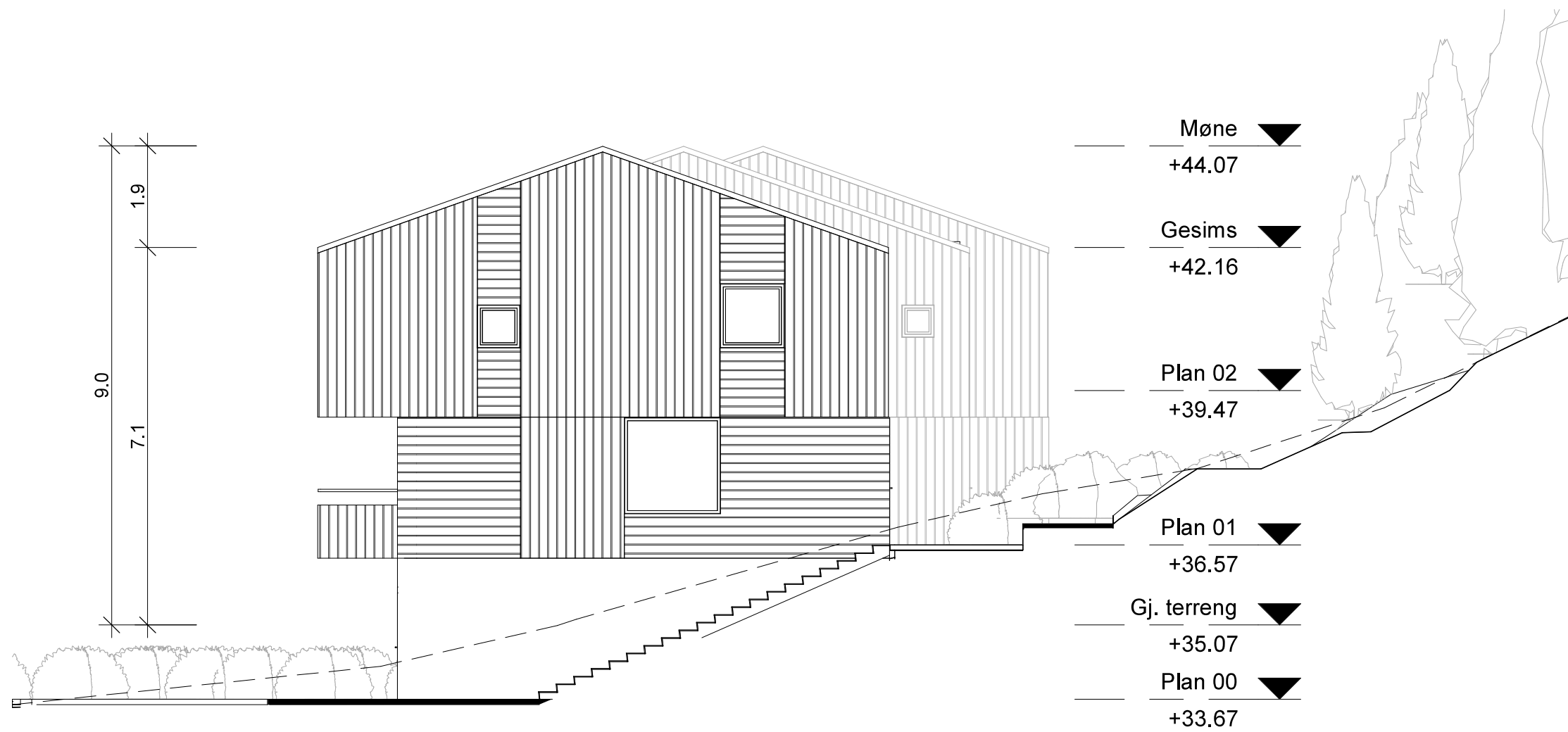
Kontrollert av:
LS

Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.:
E_08

Rev. dato:

Rev.:



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
		— — — Eks. terreng		

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
A1 Living AS

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.:
204/327

Dato:
30.07.21

Tegningsnavn
Fasade SV

Tegningsnr.:
A324

Tegnet av:
NÅ

Kontrollert av:
LS

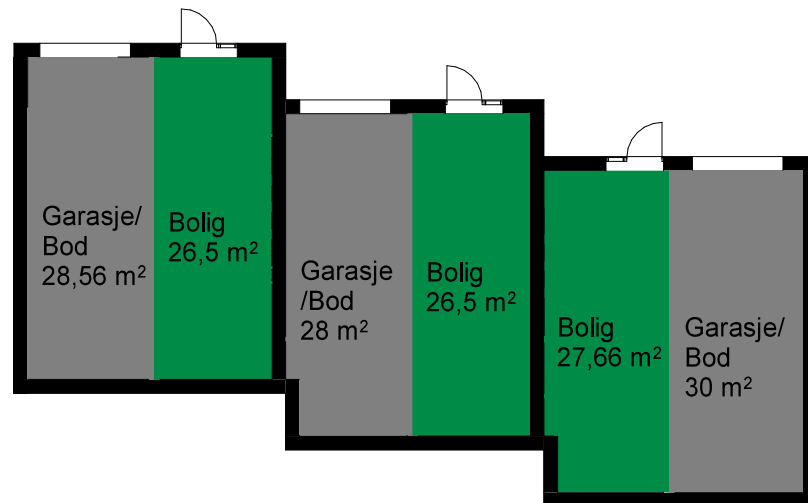
Målestokk:
1 : 100

Vedleggsnr.:
E_09

Rev. dato:

Rev.:

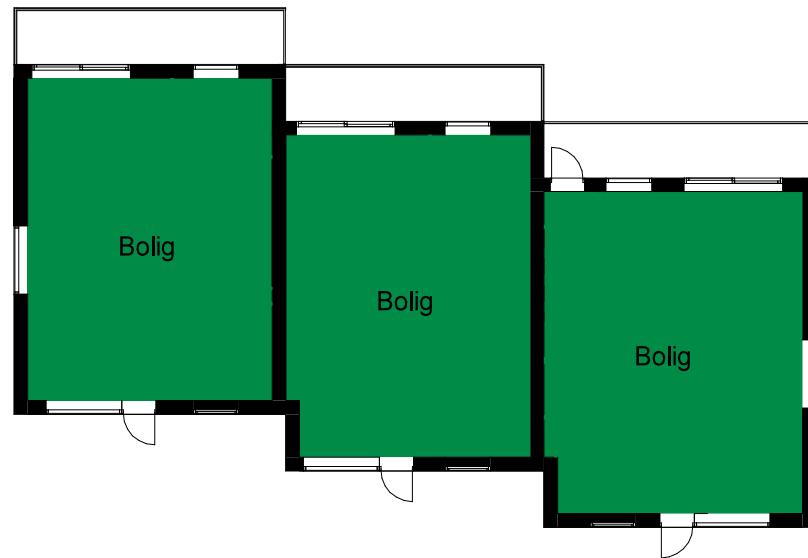
Plan 01 BRA
1 : 200



BRA PLAN 01

Bolig tot. per etasje BRA 80,6 m²
Garasje/Bod tot. per etasje BRA 86,5 m²

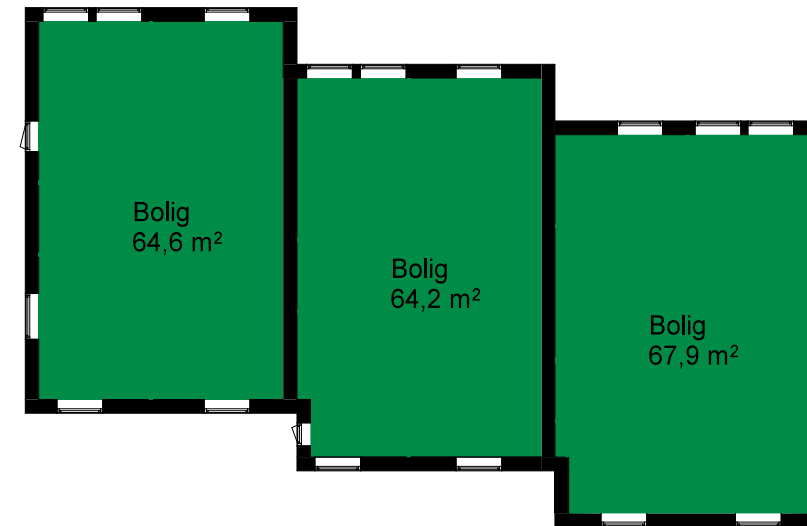
Plan 02 BRA
1 : 200



BRA PLAN 02

Bolig tot. per etasje BRA 167,3 m²

Plan 03 BRA
1 : 200



BRA PLAN 03

Bolig tot. per etasje BRA 196,7 m²

Bolig plan 01 80,6 m²

Bolig plan 02 TOT BRA 167,3 m²

Bolig plan 03 TOT BRA 196,7 m²

Bolig tot: 444,6 m²

Garasje/Bod plan 01 85,5 m²

Garasje/Bod tot: 85,5 m²

TOT. BRA 530,1 m²

Bolig
 Garasje / Bod

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Prosjekt Gamle Kirkevei 41		Prosjektnr.: 20156		Tegningsnavn BRA oversikt	
Prosjektadresse Gamle Kirkevei 41		Gnr./Bnr. 204/327		Tegningsnr.: A801	Målestokk: As indicated
Tegningsstatus Byggesøknad		Dato: 010721		Tegnet av: NÅ	Kontrollert av: LS
				Rev. dato:	Vedleggsnr.: 10



BYA

BYA bolig 227,4 m²

Tomtareal 901,6 m²

Prosent BYA
25,2 %

Uteoppholdsareal

Felles areal 70 m²

RH 1 tot = 122 m²

RH 2 tot = 90 m²

RH 3 tot = 130 m²

**LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS**

Industrigata 36, 0353 Oslo
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
JLH Eiendom

Prosjekt
Gamle Kirkevei 41

Prosjektadresse
Gamle Kirkevei 41

Tegningsstatus
Byggesøknad

Prosjektnr.:
20156

Gnr./Bnr.
204/327

Dato:
020721

Tegningsnavn
BYA/Felles uteoppholdsareal

Tegningsnr.:
A802

Tegnet av:
NÅ

Målestokk:
1 : 200

Rev. dato:

Vedleggsnr.
E_11

Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Oversiktskart

Adresse: Gamle Kirkevei 41, 1617 Fredrikstad

Gnr/Bnr: 3107/204/327/0/0



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 902 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 12.03.2024



Matrikkelkart

Adresse: **Gamle Kirkevei 41, 1617 Fredrikstad**

Gnr/Bnr: **3107/204/327/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 902 m²

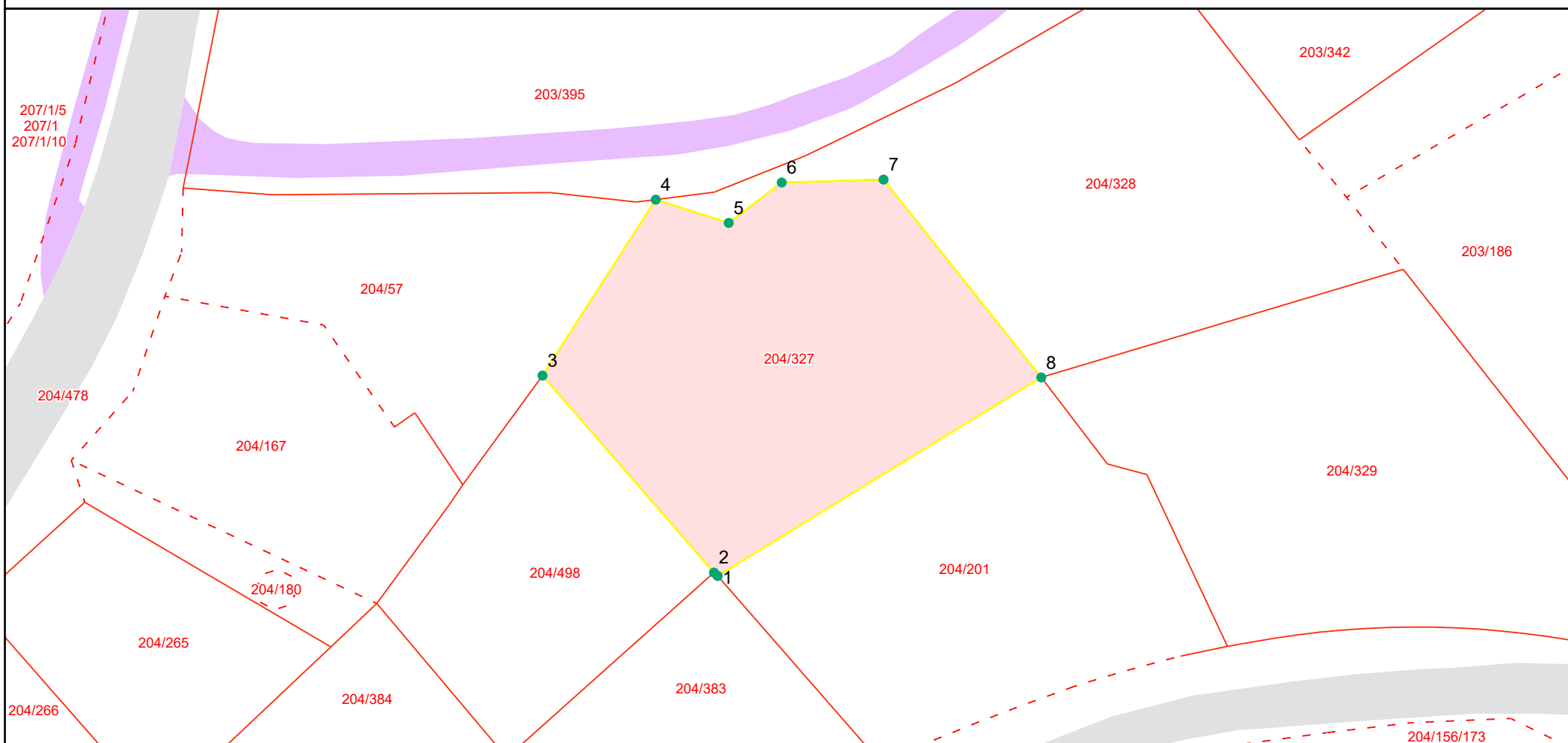
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 12.03.2024



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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 902 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572502.71	269785.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.44	0
2	6572503.01	269785.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.98	0
3	6572520.35	269770.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.42	0
4	6572535.84	269780.21	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	6.74	0
5	6572533.79	269786.63	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	5.86	0
6	6572537.35	269791.29	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	8.97	0
7	6572537.6	269800.26	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	22.27	0
8	6572520.19	269814.14	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	33.41	0



Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. FREDRIKSTAD OG SARPSBORG
V/TORILL WETTER SÆTHER
DIKEVEIEN 14
1661 ROLVSØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 67-0097/24
Vår referanse: 3421873/23491510
Bestilling: C3 2024-03-13 (4) 93

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
738960	200	18.6.2021	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	204	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Skjøte ¹⁾

INNSENDERS NAVN DNB Eiendom AS		PLASS FOR TINGLYSNINGSSTEMPEL	
ADRESSE Postboks 1600 Sentrum		<p>Doknr: 738960 Tinglyst: 18.06.2021 STATENS KARTVERK</p>	
POSTNR. 0021	POSTSTED Oslo		
(UNDER-) ORGANISASJONSNR/FØDSELSNR 910 968 955	REF NR 2032004232		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾							
KOMMUNENR 3004	KOMMUNENAVN Fredrikstad	GNR 204	BNR 327	FESTENR. 0	SEKSJONSNR 0	IDEELL ANDEL 1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		NEI X	JA	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		NEI	JA
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		NEI	JA	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		NEI	JA
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		STØRRELSE IDEELL ANDEL		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		NEI X	JA
BESKAFFENHET							
<input checked="" type="checkbox"/> 1. BEBYGD <input type="checkbox"/> 2. UBEBYGD							
BRUK AV GRUNN							
<input type="checkbox"/> B BOLIGEIENDOM <input type="checkbox"/> F FRITIDSEIENDOM <input type="checkbox"/> V FORRETNING / KONTOR <input type="checkbox"/> I INDUSTRI <input type="checkbox"/> L LANDBRUK <input type="checkbox"/> K OFF. VEI <input checked="" type="checkbox"/> A ANNET							
TYPE BOLIG							
<input type="checkbox"/> FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG <input type="checkbox"/> TB. TOMANNSBOLIG <input type="checkbox"/> RK. REKKEHUS KJEDE <input type="checkbox"/> BL. BLOKKLEILIGHET <input checked="" type="checkbox"/> AN. ANNET							

2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked?	
KRONER		X	
kr. 2 000 000,- - tomillioner kroner		JA	
		NEI	
OMSETNINGSTYPE			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. FRITT SALG <input type="checkbox"/> 2. GAVE (HELT ELLER DELVIS) <input type="checkbox"/> 3. EKSPROPRIASJON <input type="checkbox"/> 4. TVANGSAUKSJON <input type="checkbox"/> 5. USKIFFE <input type="checkbox"/> 6. SKIFFEEOPPGJØR <input type="checkbox"/> 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP <input type="checkbox"/> 8. ANNET			

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
KRONER
kr. 2 000 000

4. Overdras fra		
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
	Solveig Ulriksen	1/1

5. Til			
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	FAST BOSATT I NORGE?	IDEELL ANDEL
926 681 400	JLH Eiendom AS	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	1/1

6. Særskilte avtaler
<p>ØBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES</p> <p>Det gis veirett over gnr. 204, bnr. 57 (Gamle Kirkevei 39) til hjørnet av tomten til gnr. 204, bnr. 327 (Gamle Kirkevei 41), som avvist i kart (mrk. m/gult) datert 29.10.2020</p>

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

DNB

ANDRE AVTALER/SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵¹

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO	STED
KJØPERS/ERVERTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁵¹

1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?

JA NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?

JA NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?

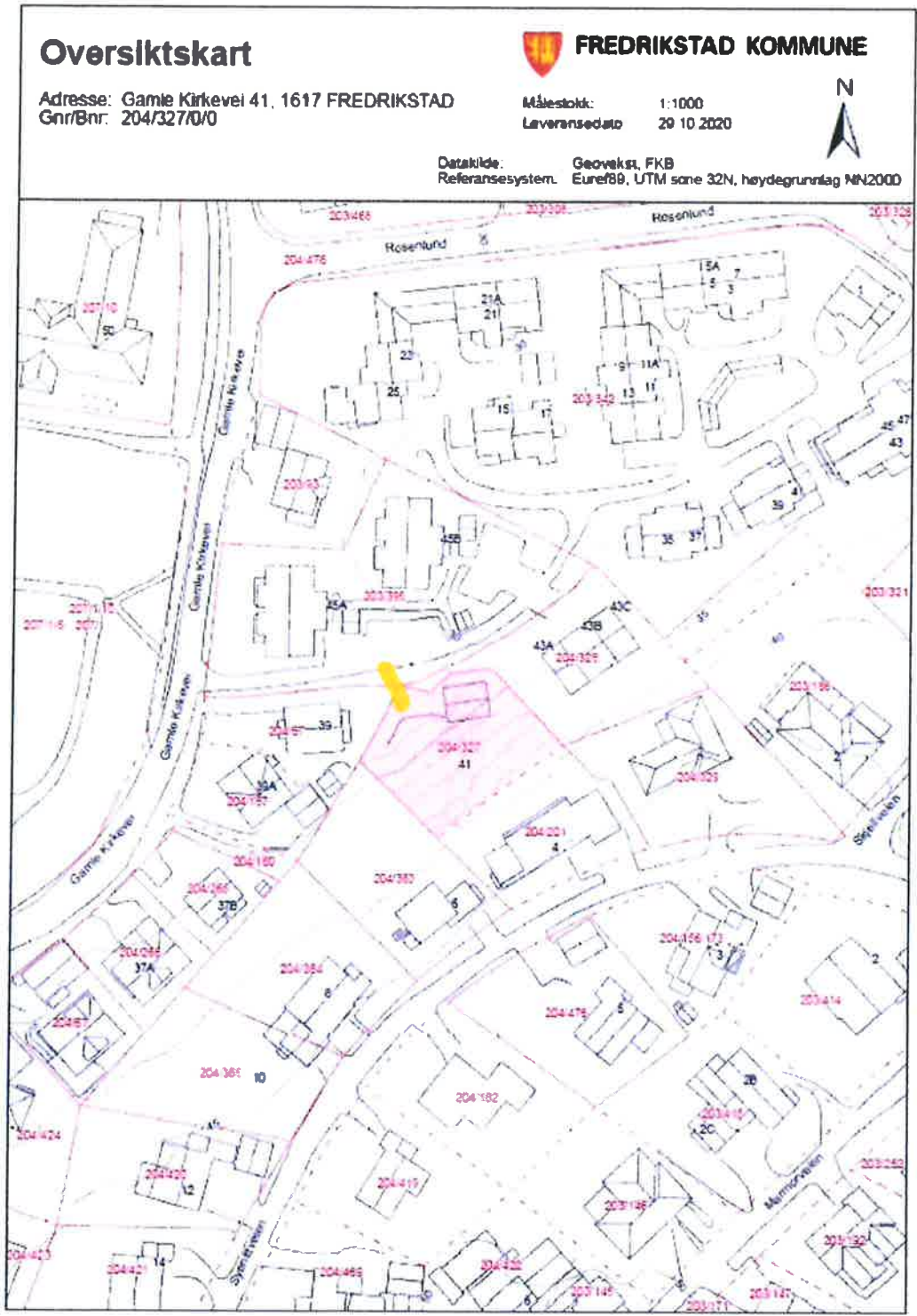
JA NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO	STED
09.06.21	FREDRIKSTAD
UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)	GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER
X <i>Solveig Ulriksen</i>	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
<i>Lene Bjerkell</i>	Lene Marie Bjerkell Eiendomsmegler DNB Eiendom AS
ADRESSE	
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT





Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. FREDRIKSTAD OG SARPSBORG
V/TORILL WETTER SÆTHER
DIKEVEIEN 14
1661 ROLVSØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 67-0097/24
Vår referanse: 3421872/23491505
Bestilling: C3 2024-03-13 (4) 85

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1063	86	3.2.1998	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	203	395	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

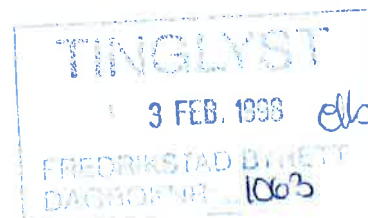
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Fullmakt**AVTALE**

mellom

SAMEIET GAMLE KIRKEVEI 47, VED STYRET

og

**EIER AV GAMLE KIRKEVEI NR. 41, EBBA FJELD OG
GAMLE KIRKEVEI NR. 43, PAAL FISCHENICH****Bakgrunn:**

Gamle Kirkevei nr. 41, gnr. 204, bnr. 327 og Gamle Kirkevei nr. 43, gnr. 204, bnr. 328, har en slik beliggenhet at adkomst til tomtene må skje over Gamle Kirkevei nr. 47, gnr. 203, bnr. 395, snr. 1 til 8.

Innhold:

På denne bakgrunn er det enighet om at eiere av eiendommene gnr. 204, bnr. 327 og gnr. 204, bnr. 328 skal ha rett til alminnelig ferdsel til og fra sine eiendommer på eksisterende vei over eiendommen gnr. 203, bnr. 395, snr. 1 til 8. Likeledes gis det rett til å legge og ha liggende vann og kloakkledninger over eiendommen, samt elektriske kabler, telefonkabler o.l. i veitraséen. Retten tilligger den enkelte eiendom og er ikke tidsbegrenset.

Det er enighet om at eierne av gnr. 204, bnr. 327 og gnr. 204, bnr. 328 og eierne av gnr. 203, bnr. 395, skal ha et felles ansvar for det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Dette innebærer snømåking, rydding, reparasjoner m.v..

Vedlikeholdsutgiftene skal fordeles likt på samtlige ti boenheter i de ovennevnte tomtene. Det vil si at eierne av gnr. 204, bnr. 327 og gnr. 204, bnr. 328 skal ha ansvaret for 1/10 av vedlikeholdsutgiftene hver.

Dersom en ødeleggelse klart kan føres tilbake til en av eierne, er det imidlertid enighet om at den enkelte alene kan holdes ansvarlig for reparasjonen. Dette gjelder både ansvaret for å få gjennomført reparasjonen, samt kostnadene ved en slik reparasjon.

Doknr: 1063 Tinglyst 03 02 1998 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 2 -

Retten til bruken av veien over eiendommen gnr. 203, bnr. 395, er betinget av at eierne av gnr. 204, bnr. 327 og gnr. 204, bnr. 328 oppfyller det ovennevnte ansvar for vedlikehold.

Ovennevnte rett betales med en engangsgodtgjørelse stor kr 15.000,- fra hver av gnr. 204, bnr. 327 og 204, bnr. 328 til Sameiet Gamle Kirkevei 47, gnr. 203, bnr. 395, snr. 1 - 8.

Denne avtale skal tinglyses på gnr. 203, bnr. 395 og gnr. 204, bnr. 327 og gnr. 204, bnr. 328.

Utgiftene ved tinglysing betales av eier av gnr. 204, bnr. 327 og 328.

Fredrikstad, den 16 januar 1998

Sameiet Gamle Kirkevei 47
v/Styret



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 204/327/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-12

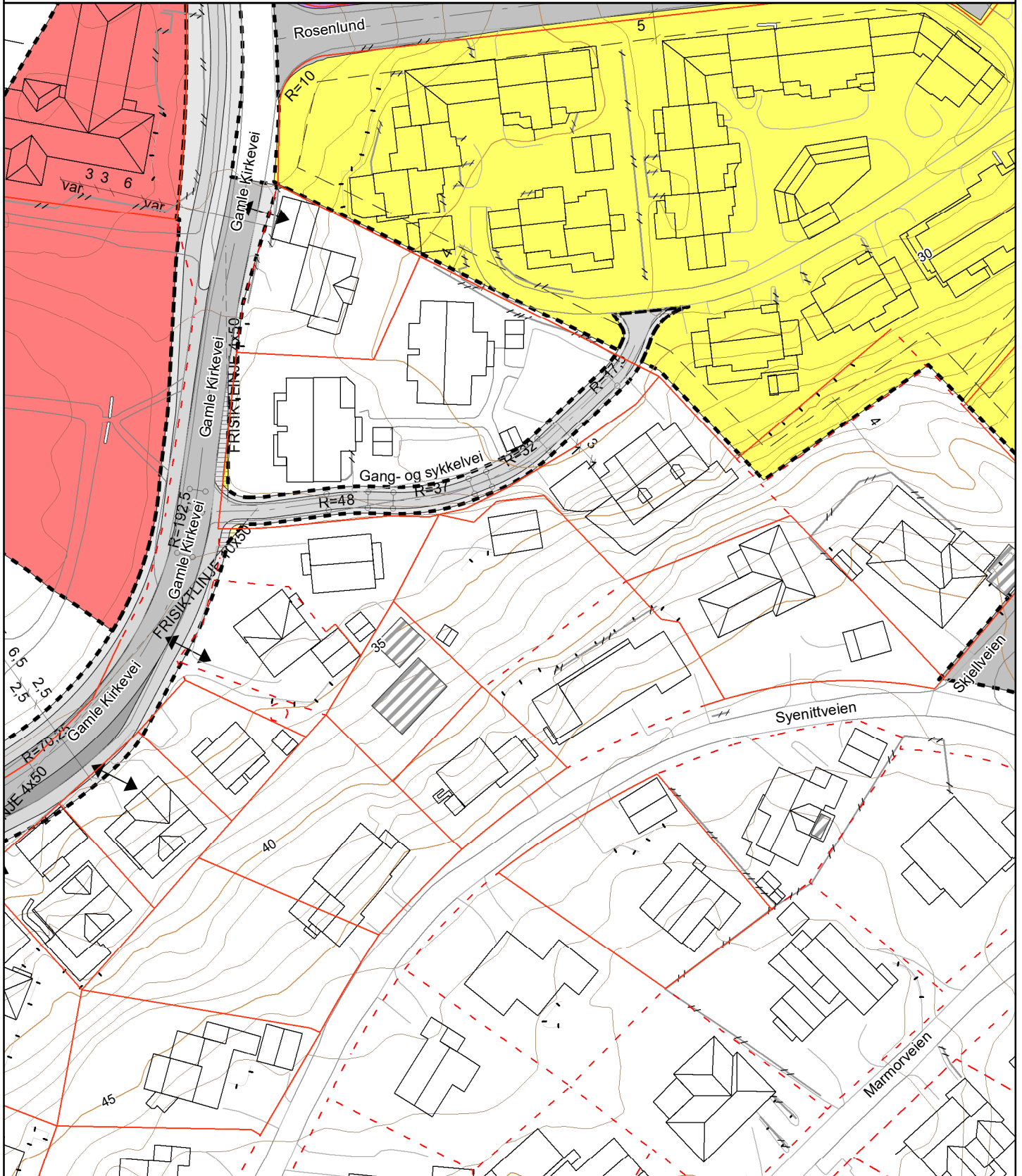


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 204/327/0/0

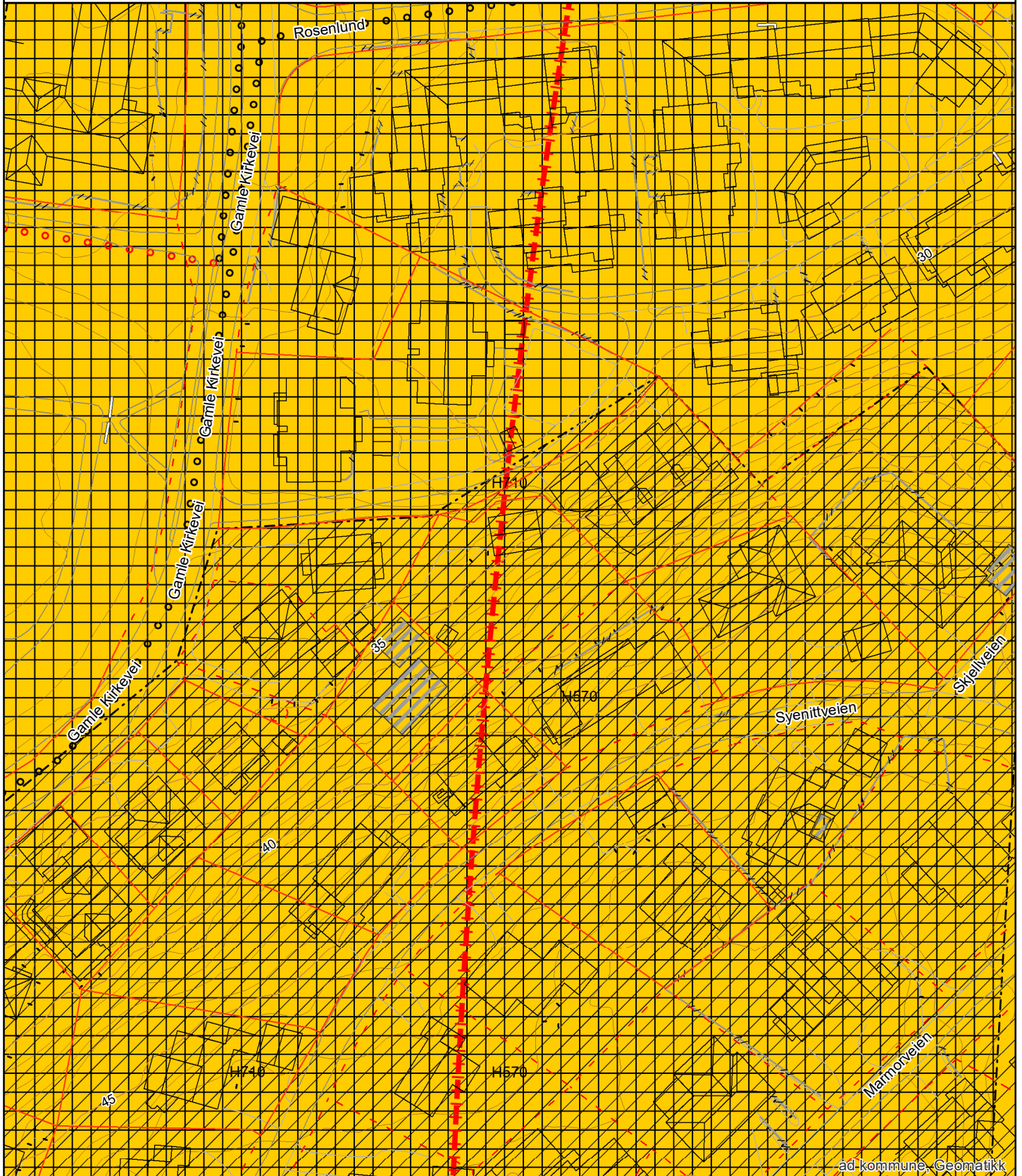
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-12



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

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

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





Salgs- og kjøpsprosessen

Din egen rådgiver på boligmarkedet

Bruk oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen og få en best mulig start. Og en best mulig pris. Vi kaller det Start Smart.

Start smart med din egen rådgiver fra start til mål

Steg 1 **Hjelp til å kjøpe**

Ofte er det vanskelig å vite hva man egentlig er ute etter – kanskje fordi man ikke vet hva som finnes i markedet eller hva tilsvarende boliger er solgt for. I et kartleggingsmøte med megler hjelper vi deg med nettopp dette. I tillegg tar vi en gjennomgang av boligen og gir tips og råd allerede nå, slik at du kan forberede deg i god tid til et fremtidig salg. Vi kan også begynne å samle kjøpere til deg.

Steg 2 **Hjelp med budstrategi**

Boligkjøp styres ofte mer av følelser enn fornuft. Da er det godt å ha en spesialist å rådføre seg med og som er på din side. Når du har funnet drømmeboligen handler det om å tenke rasjonelt og opptre smart. Det hjelper vi deg med.

Steg 3 **Hjelp til å selge**

Når du har kjøpt ny bolig er det mye å tenke på og følelsene er mange. Da er det smart å ha gjort unna salgsforberedelsene og overlate salget til megler. På den måten oppnår du høyest markedspris når det virkelig gjelder. På en enkel og forutsigbar måte.

Vil du starte smart? Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Guide til et bedre kjøp

Her er noen tips og råd til hva du bør tenke på når du skal finne og kjøpe drømmeboligen.

1. Tenk kjøp og salg samtidig

Tenk kjøp og salg av bolig samtidig. Vi hjelper deg med begge deler slik at du får en best mulig start. Gå inn på krogsvveen.no og sjekk din boligverdi.

2. Ha finansieringen i orden

Noe av det viktigste når du skal kjøpe, er å vite hvor mye du har råd til å bruke. Start med en gratis verdivurdering hos oss.

3. Gjør målrettet boligsøk

Vår boligmatch hjelper deg med å finne riktig bolig og velge de riktige visningene. Fortell oss hva akkurat hva du er ute etter, så sender vi deg melding når vi finner boliger som matcher.

4. Forbered deg godt til visning

Tenk på hva du skal se etter på visning og det er mindre sjans for å kjøpe katta i sekken. Ønsker du hjelp til forberedelser eller ha med en ekspert med på visning, kan du bruke oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen.

5. Ikke betal mer enn du må

Følg med på markedet og se hva boligene går for i området. Du kan også sjekke prisutviklingen på krogsvveen.no. Bruk våre meglere hvis du ønsker en grundig prisvurdering.

6. Planlegg budrunden

Det lønner seg å sette seg godt inn i prosessen og regler for budrunden. Sett en grense på hvor høyt du er villig til å gå og legg opp en klar taktikk.

7. Kontraktsmøte og overtakelse

Du får tilsendt kjøpskontrakt på forhånd. Gå grundig gjennom alt som står der og spør megler når du lurer på noe. Husk også på å forsikre eiendommen fra og med overtagelsesdatoen.

8. Gjør flytting enkelt

Når du selger eller kjøper bolig hos oss slipper du å tenke på flyttevask, pakking, lagring og transport. Vi fikser alt for deg!

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

