



**STOR ENEBOLIG PÅ ETT PLAN - GODT DESIGN
FALCÅSEN**

Syenittveien 31 / 1619 Fredrikstad - Gnr 203, BNR 179, Fredrikstad kommune

Prisantydning: 5 400 000,- + off. avg. ca. 2,6%

STAVLUND 

Eiendomsmeglerforretning mnef.

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



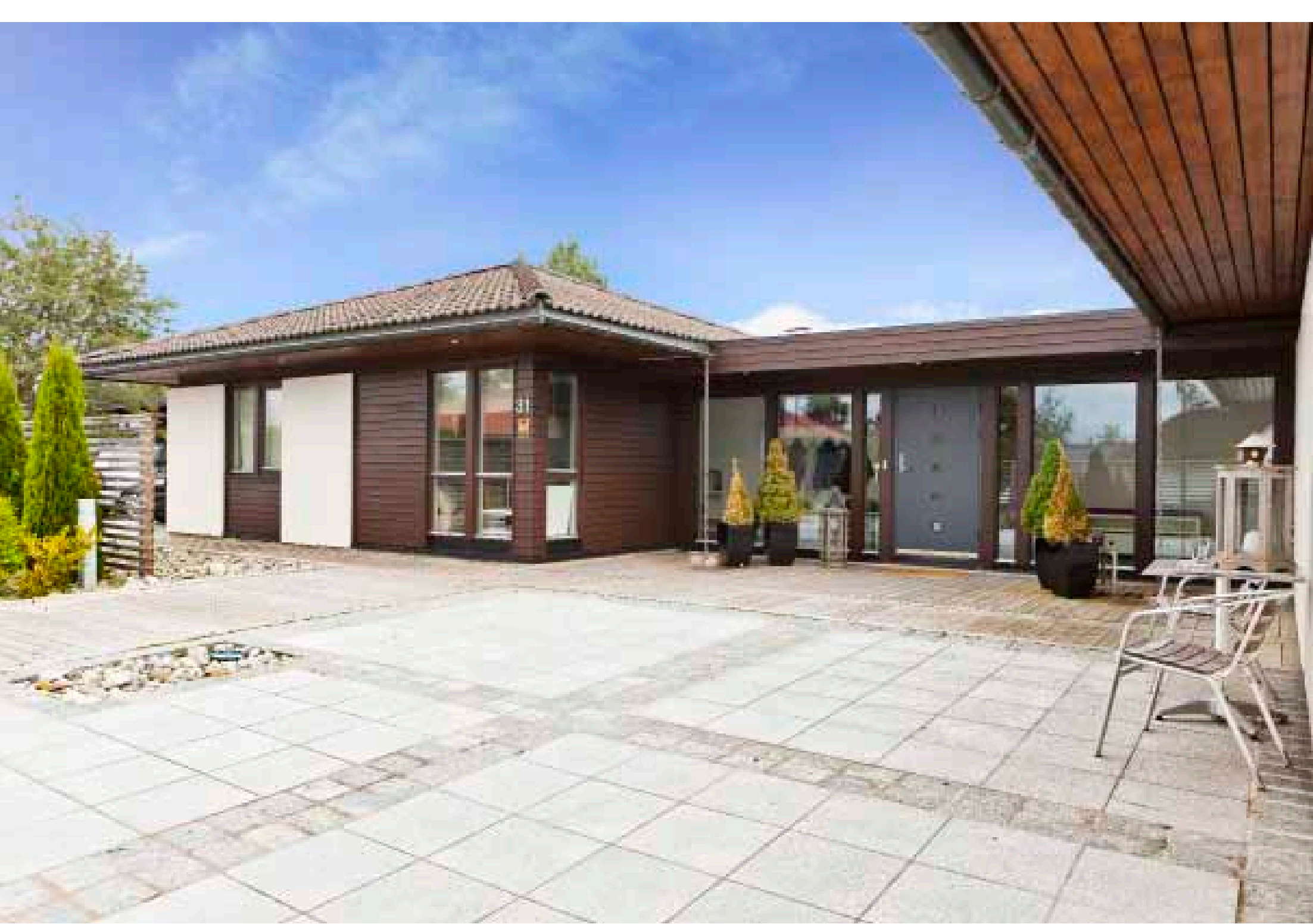
En meget tiltalende enebolig med utforming og innhold i diskret, iøynefallende design. Dette er en bolig som skiller seg ut fra mengden. Boligen har hele sitt boligareale fordelt utover en, stor grunnflate, omsluttet av utearealer som kompletterer boligens karakter på en meget god måte. Dette gjør seg først gjeldende ved eiendommens adkomst og første fasade. Inntrykket forsterkes av terrassen som er utformet som et "loungeområde" - en naturlig overgang mellom de indre og yttre rom. Mer naturlig enn å si at eiendommen "må sees" er at den må oppleves.

AREAL

Etasje	BTA	BRA	P-ROM	S-ROM
Kjeller	130 m ²	120 m ²	—	120 m ²
1.etg	268 m ²	254 m ²	254 m ²	—
SUM	398 m ²	374 m ²	254 m ²	120 m ²
Terrase	78 m ²	—	—	—

BYGGEÅR

1973 - Modernisert 2001





BEBYGGELSE/ BYGGEMÅTE

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av betong og lettklinker. Vegger er utvendig kledd med liggende panel i kombinasjon med pusset Mexisten. Tak er tekkt med betongtakstein. Bebyggelsen var opprinnelig en enebolig med dobbel garasje. I 2001 ble byggene meget heldig bygget sammen med en fløy som binder den tidligere garasjen sammen med bolighuset. Garasjefløyen ble samtidig ominnredet til boligrom - slik eiendommen fremstår i dag. Byggets organisering er god, bl.a. gjennom adskilte soveromsavdelinger der man i den tidligere garasjefløyen har tilordnet to gode barneværelser med eget oppholdsrom og eget bad/wc. Tilsvarende i hovedfløyen med to gode soverværelser og bad/wc. Utvendig har man fra stuen tilgang til en stor terrasse på 78 kvm med Jacuzzi.

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

BOLIGEN INNEHOLDER:

Boligens utforming er et resultat av gjennomtenkte løsninger og teft for godt design. Boligen inneholder i 1. etg. (alle rom P-rom): Hall/ entre, stue, kjøkken, spisestue, tv/stue/ allrom, 4 soverom, 2 bad/wc, vaskerom. Kjeller (alle S-rom): Diverse kjellerrom og fyrrom. - Kjeller har utvendig adkomst.





STANDARD/ UTSTYR

Boligens design og utforming er meget godt gjennomført og fremstår med en helhetlig, tidløs eleganse som står seg godt også iht. dagens trender og preferanser. Boligen er velutstyrt, holder god standard og høy grad av komfort. Gulv er belagt med skifer, oljet eik, oljet teak, vinylbelegg og keramiske fliser. Kjeller har murgulv. Vegger er belagt med malt tapet og keramiske fliser. Tak har malt panel, stedvis og i soner med downlights. El. markiser ut for stuevindue.

INNREDNINGER KJØKKEN/BAD M.M.

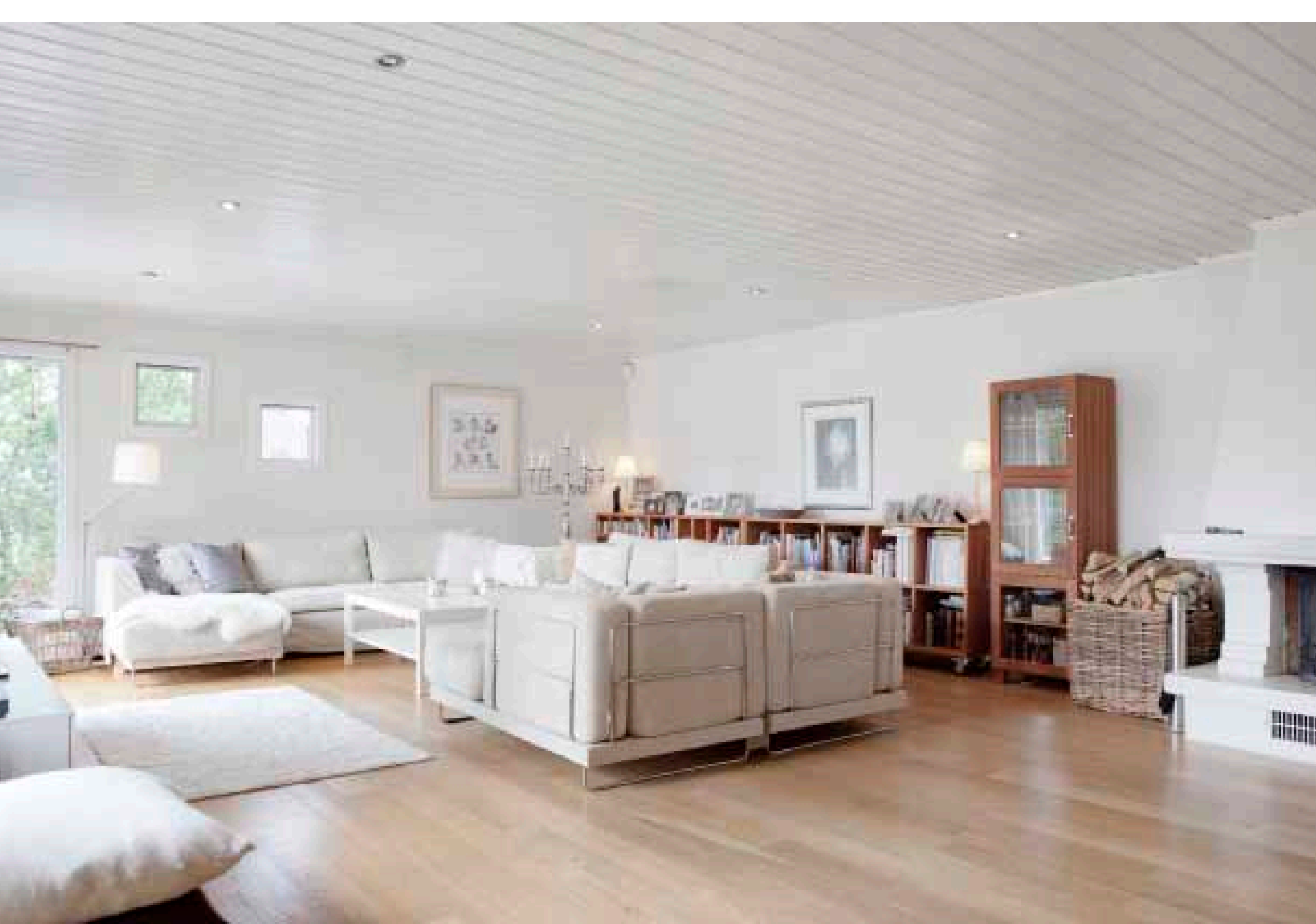
Kjøkkeninnredning fra Kvikk med brede, hvite fronter. Alle hvitevarer foruten kjøleskap følger med. Vaskerom er meget velutstyrt og omfattende med innredninger med hvite fronter. Tørkeskap og fryseskap følger med innredningen. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med. Baderomsinnredning i hovedbad er i eiers eget desing og plassbygget, av teak. Gulv også av teak. Utstyrt med dobbel servant, badekar og dusj. I bad nr 2 er innredninger løse, utstyrt med dusj, wc og servant.

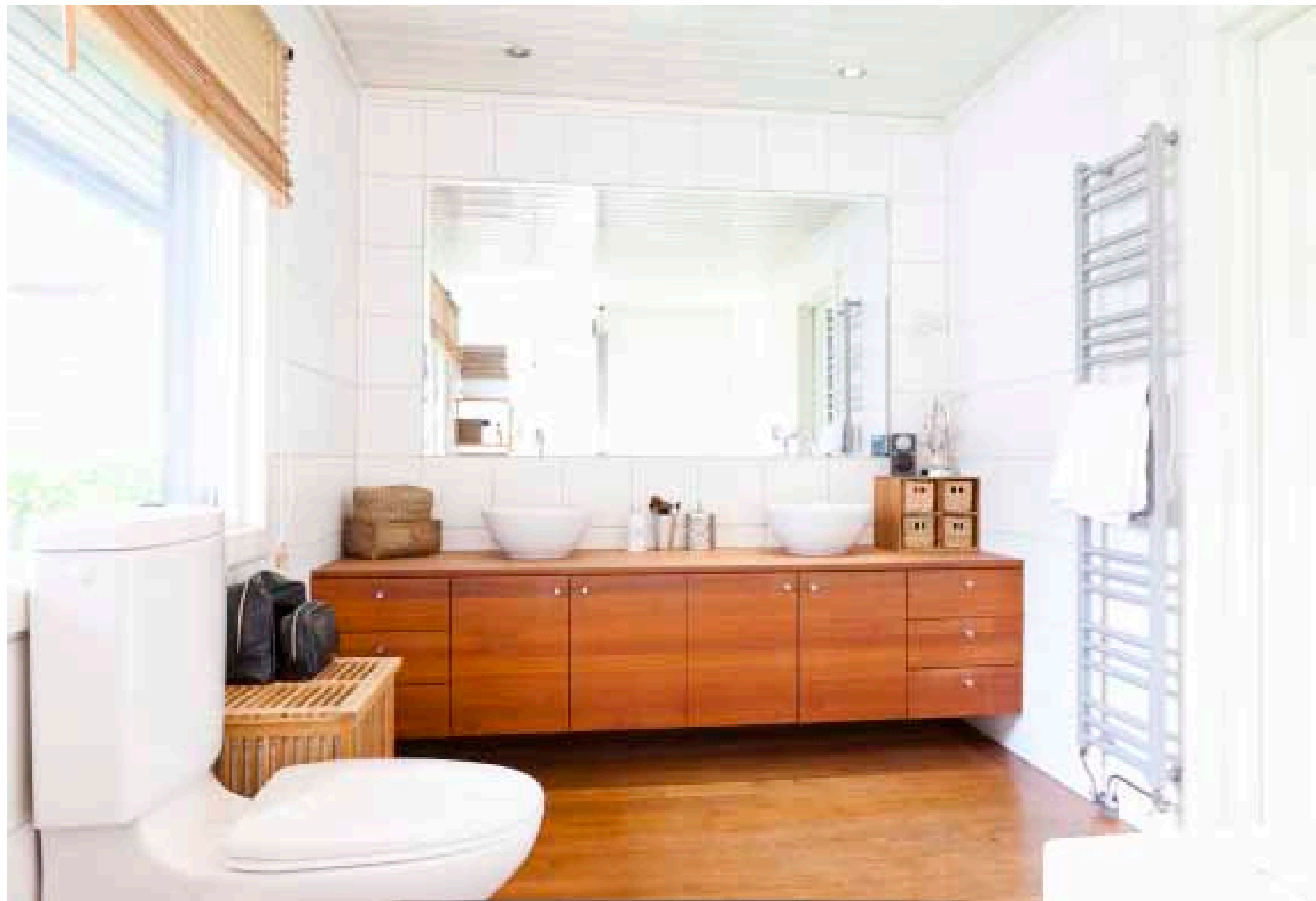
OPPVARMING

Sentralfyr med vannbåren forgrening til radiatorer i øvrige rom. Peis i stue.









TAKST / BOLIGSALGSRAPPORT

Det foreligger boligsalgsrapport med takst over eiendommen fra takstmann Svein Nesøen, datert 20.6.2011. Verditakst kr 5 400 000,- / lånetakst.kr 4 800 000,-

OVERTAGELSE

Etter avtale.

TOMT

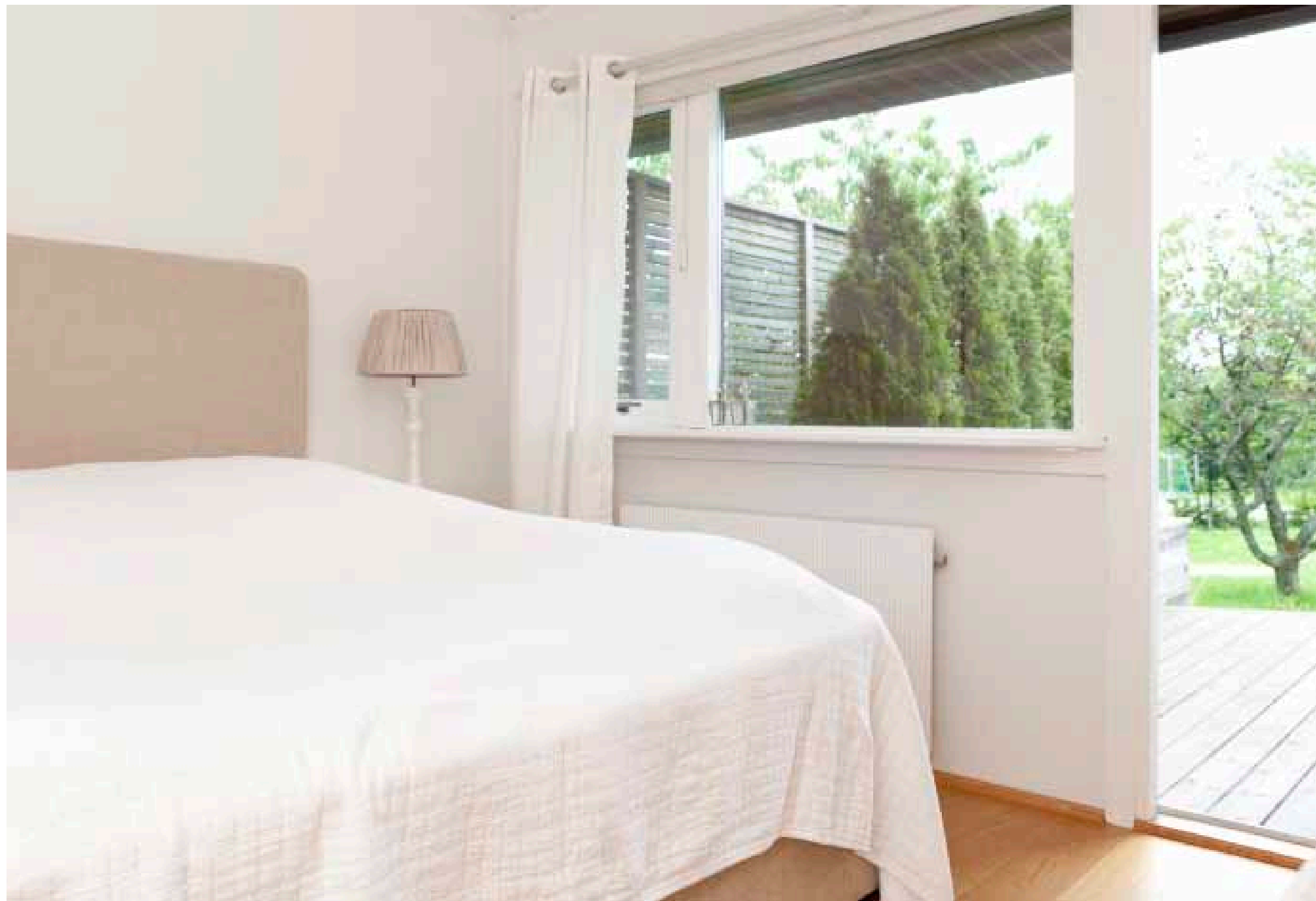
ADRESSE Syenittveien 31, 1619 Fredrikstad

BESKRIVELSE AV TOMTEN Tomten er flat og som boligen meget pent opparbeidet med gressplen og brydplanter i kombinasjon med enkelte frukttrær. Eieendommens inngangsparti og gårdsplass er pent tilrettelagt med fine kombinasjoner av heller, steinsetting og felter i lerketre, nedfelt og i plan med øvrige overflater. Tomten oppleves skjermet og ugenert - med god plass til utomhusaktivitet.

TOMTENS AREAL 1 484 m²

EIERFORHOLD TOMT Selveiet.









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 eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering. For nærmere informasjon og priser, se prospektets vedlegg, eller kontakt ansvarlig megler for oppdraget.

KOMMUNALE AVGIFTER Kr 20 800,- pr år.

ENERGIFORBRUK - LØPENDE UTGIFTER Eiers strømforbruk ca 30 000 kWh. Ca 2000 liter fyringsolje.

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

VANN/AVLØP, ANDRE TILKNYTTINGER Kommunalt tilknyttet.

REGULERINGSFORHOLD Uregulert område. I kommuneplanens arealdel avsatt til området for bygge, bolig- og næringsvirksomhet.

ADGANG TIL UTELEIE FOR BOLIGFORMÅL Eiendommen er registrert som en boenhet.

FERDIGATTTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Det foreligger ferdigatttest fra 1973.

HEFTELSE/ SERVITUTTER

LIGNINGSVERDI Opplysninger oppdateres.



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 2107,- pr obligasjon.

Selger betaler meglers vederlag med 1,75 % av salgssummen. Honorar for tilrettelegging kr 5 500,-.

REGLER FOR ANGIVELSE AV AREAL

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 fluktveier 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 atavhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige, skjulte feil og mangler. 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 boligsalgsrapport. Budgivere anses ved innlevering av tilbud å ha akseptert som forutsetning 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 Eiendomsmeidler forbunds retningslinjer for budgivning. Disse retningslinjer er gjengitt på budskjemaets bakside. Ved forespørsel til megler blir budene m/ vilkår oppgitt. Budgivers navn oppgis bare til selger og til finansieringskilder 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 kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeidler 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

Beliggende i veletablert og ettertraktet villastrøk på Falcåsen i Fredrikstad. Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser, i en gate med liten trafikk og med kort vei til skoler, barnehager, dagligvareforretninger m.m. Fra eiendommen har man også kort vei til byen sentrum og til Fredrikstadmarkas turløyper og utfartsområder.

VEIBESKRIVELSE

Fra Fredrikstad sentrum kjør RV 109 nordover til rundkjøring ved Wilbergjordet. Følg Wilbergjordet frem til Gamle Kirkevei og følg denne opp langs kirkegården. Hold til høyre opp i Falcåseveien og deretter første vei opp til venstre. Sving så første vei til høyre. Du er nå i Syenittveien. Følg veien frem til bom. Eiendommen ligger på venstre side.

Eiendomsmegler mnef. Gunnar O. Stavlund / mobil: 91 35 31 25

Meglers referanse: 61 110 095

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

