



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: Kommunestyret

Møtested: Teams Microsoft

Dato: 29.04.2020

Tidspunkt: 18:00

Møtet avholdes digitalt via Teams på grunn av korona-situasjonen.

Eventuelt forfall må meldes snarest på e-post: post@aremark.kommune.no

Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Håkon Tolsby
leder

Mary Anne Gløboden
utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 16/20	Godkjenning av innkalling	
PS 17/20	Godkjenning av saksliste	
PS 18/20	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 19/20	Strømsfoss - Kjøp av eiendommer	
PS 20/20	Planstrategien for Aremark kommune - 2019-2023 - oppstart	
PS 21/20	Midler til utlån og tilskudd til enkeltprosjekter - Husbanken 2020	
PS 22/20	Organisering av kommunal ettersøksordning	
PS 23/20	Utmelding av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat	
PS 24/20	Orienteringer	
PS 25/20	Referatsaker	
PS 26/20	Grunngitte spørsmål etter §20 i reglement for utvalg	
PS 27/20	Forespørsler/interpellasjoner	
PS 28/20	Salg av gnr. 23 bnr. 80, «Hybelhuset» på Fosbyåsen	
PS 29/20	Salg av leiligheter på Fosdal - Gjengs leie	

PS 16/20 Godkjenning av innkalling

PS 17/20 Godkjenning av saksliste

PS 18/20 Godkjenning av protokoll fra forrige møte



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv:

Arkivsaksnr: 2020/93-2

Saksbehandler: Andreas Lervik

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	40/20	02.03.2020
Kommunestyret	19/20	29.04.2020

Strømsfoss - Kjøp av eiendommer

Vedlegg

- 1 18.02.20 Avtale salg av Strømsfoss Aremark Kommune - endelig
- 2 26.02.2020 Avtale salg Strømsfoss 2006 - sladdet for p.nr

Saksopplysninger

Aremark kommune inngikk i 2006 en avtale om å overdra blant annet kraftverket og mølla på Strømsfoss til Alf Ulven. I avtalen var det også enighet om at fallretten¹ skulle forbli i Aremark kommunes eie, men at den skulle disponeres av Ulven. Avtalen som ble inngått stilte også krav til vedlikehold av eiendommene og de åpnet opp for at kommunen hadde en viss bruksrett på Mølla. Avtalen gir Aremark kommune en forkjøpsrett ved eventuelle salg av eiendelene som er en del av avtalen.

I årene som har gått siden avtalen ble inngått har det vært sett på flere muligheter for å videreutvikle Strømsfoss. I dag har Haldenvassdraget utleie av bobilplasser på kanaltangen som det viktigste tilbudet ved siden av selve slusa og aktiviteten rundt denne. Videre har Ulven, igjennom sitt engasjement rundt «Turisten» bygget en egen «servicebrygge» og «servicehus» oppstrøms slusa hvor det skal/kan ligge dampbåter.

¹ **Fallrettigheter** er en betegnelse som brukes i Norge for retten til å utnytte det fall (høydeforskjell) som finnes i en elv.

For Aremark kommune er det viktig at det er aktivitet på Strømsfoss, noe kommunestyret også vedtok i forbindelse med behandling av budsjett og økonomiplan for 2020-23, hvor man blant annet vedtok at:

Aremark kommune skal legge til rette for en økt satsing på reiselivsnæringene i hele kommunen. Strømsfoss er pekt på som et satsingsområde. Kommunen skal være en pådriver og en samarbeidspartner for utviklingen av Strømsfoss med utgangspunkt i reiseliv og turisme. Målsettingen er å skape flere helårs arbeidsplasser.

I januar ble Aremark kommune gjort kjent med at det var lagt inn et kjøpsbud på Mølla og kraftverksbygget. I den forbindelse valgte rådmannen å varsle Ulven om at Aremark kommune vurderte å bruke sin forkjøpsrett. I etterkant har det vært møter mellom partene.

Det ble tidlig klart at det kunne være fornuftig å diskutere et større strukturelt grep på Strømsfoss, enn bare å diskutere å tre inn i budet på Mølla og kraftverket. Det har derfor blitt forhandlet rundt en løsning hvor Aremark kommune kjøper tilbake Mølla, kraftverket, fallretten, samt servicebrygga og servicehuset oppstrøms slusa og eiendommen 5/14 hvor søppelcontainerne står i dag.

Etter flere møter og forhandlinger fremmer rådmannen med dette forslag til formannskapet på å kjøpe overnevnte eiendommer (Gårds- og bruksnummer: 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei), 5 /14, 5/16 og 71/2 fra Ulven for kr 2.250.000,-

Vurdering

Etter vedtaket i kommunestyret om å satse på Strømsfoss var det naturlig for rådmannen å gå inn i kjøpsforhandlinger med Ulven all den tid han hadde fått et tilbud på kjøp av mølla og kraftverket. Når man ser nærmere på hva kostnad og inntekter rundt denne transaksjonen så mener rådmannen at det er klokt å gjennomføre dette kjøpet nå. Rådmannen vil i det følgende gå nærmere inn på hver enkelt eiendom.

5/2 er eiendommen hvor kraftverket ligger. Det er i dag selskapet Nordsiden Kraft AS som driver kraftverket. De betaler årlig en viss prosent av omsetningen i falleie til grunneier. For 2019 var falleien på kr 70.000,- På denne eiendommen ligger også det lille servicebygget som brukes av bobilturistene. Rådmannen er også kjent med at dette bygget til en viss grad også brukes av hyttebeboere i området. Videre er det over denne eiendommen anlagt vei ned til kanaltangen. Ved at Aremark kommune tilegner seg denne eiendommen, så sikrer man også en offentlig adgang til kanaltangen, noe som synes fornuftig.

71/2 er eiendommen hvor Mølla ligger. Området er naturskjønt og er en viktig del av kulturmiljøet Strømsfoss. Aremark kommune har hatt aktiviteter som kunstutstillinger i Mølla de siste årene, men for året 2020 er mølla leid bort til en privat aktør. Etter en utvendig befarings er partene enige om at brua over kanalen som fører inn til mølla skal utbedres av selger. Det er også noe behov for å fjerne saltutslag på mølleveggen, dette arbeidet utføres av kjøper.

5/16 er eiendommen hvor fallretten til Aremark kommune er tinglyst. Som beskrevet over er det Ulven som disponerer denne fallretten, men det er Aremark kommune som er juridisk eier av fallretten. Av praktiske hensyn da avtalene i sin tid ble utarbeidet, opprettet man 5/16 som en eiendom på tvers mellom eiendommene 5/2 og 71/2 og la da fallretten til denne eiendommen. Det er også her dammen står. Denne er ikke en del av denne transaksjonen.

5/13 er eiendommen hvor servicebrygga oppstrøms slusa befinner seg. Servicehuset som også ligger i dette området vil være en del av transaksjonen og man er enige om at det foretas en

grensejusteringen mellom eiendommen 5/13 og 5/1, slik at servicehuset blir en del av eiendommen 5/13.

5/14 er eiendommen hvor det i dag er biloppstillingsplasser. Her er det også satt opp flere avfallscontainere. Disse er man enige om at bør flyttes over til et eignes område på vestsiden av Strømsfoss.

Det er naturlig å se for seg at Aremark kommune hadde hatt kostnader i form av vedlikehold på disse eiendommene fra 2006 hvis ikke man hadde foretatt transaksjonen den gang. Rådmannen har ikke beregnet dette nærmere, men gitt eiendommenes beskaffenhet i dag, så er det rimelig å anta at det er investert betydelige beløp fra Ulvens side i området siden han overtok eiendommene. Bare i servicebrygge og servicehus er det foretatt investeringer som langt overgår kjøpesummen man nå er enige om. At det også er en inntektsside i dette er også interessant. Dette er en evigvarende inntekt så lenge det produseres energi på Strømsfoss. Det synes fornuftig å stille seg slik til at man igjen får tilgang til denne kontantstrømmen.

Videre mener rådmannen at det vil være klok å bidra til at det blir færre grunneiere på Strømsfoss og at disse i størst mulig grad har tilknytning til den offentlige sfære. Motsatsen vil være at det blir enda flere interesser som har eierskap på Strømsfoss. Dette mener rådmannen ikke er ønskelig. For å sikre allmennhetens tilgang og bruk av området, men også Kanalselskapets aktiviteter på Strømsfoss synes det derfor riktig å gjennomføre denne handelen.

Vedlagt denne saken ligger den framforhandlende avtalen. Videre er det utarbeidet et kart over området som viser hvilke eiendommer som avtalen omhandler, herunder nye grenser. Avtalen fra 2006 er også vedlagt.

Rådmannens innstilling

Aremark kommune kjøper eiendommene 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei fra 5/1), 5/14, 5/16 og 71/2 fra Alf Ulven.

Beløpet utgiftsføres konto 02850.4343 funksjon 625 og finansieres ved bruk av lån fra konto 09100.4343 funksjon 870.

Behandling i Formannskap - 02.03.2020

Alf Ulven stilte spørsmål om sin habilitet. Formannskapet erklærte ham inhabil i denne saken. Ingen vara møtte for Ulven.

Rådmannens innstilling

Aremark kommune kjøper eiendommene 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei fra 5/1), 5/14, 5/16 og 71/2 fra Alf Ulven.

Beløpet utgiftsføres konto 02850.4343 funksjon 625 og finansieres ved bruk av lån fra konto 09100.4343 funksjon 870.

Behandling

Representanten Marte Espelund-Sande (SP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Rådmannen inviterer kommunestyret og utvalgene på befaring av eiendommene i som er foreslått å kjøpe i Strømsfoss før neste kommunestyremøte.

Votering

Espelund-Sandes (SP) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt i tillegg til rådmannens innstilling.

Vedtak

Aremark kommune kjøper eiendommene 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei fra 5/1), 5/14, 5/16 og 71/2 fra Alf Ulven.

Beløpet utgiftsføres konto 02850.4343 funksjon 625 og finansieres ved bruk av lån fra konto 09100.4343 funksjon 870.

Rådmannen inviterer kommunestyret og utvalgene på befaring av eiendommene i som er foreslått å kjøpe i Strømsfoss før neste kommunestyremøte.

KJØPEKONTRAKT

Mellom:

Alf Ulven f 24.11.60 ("selger")

og

Aremark Kommune ("kjøper")

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

DEL I EIENDOMMEN OG KJØPESUMMENS BETALING

§ 1 Salgsgjenstand

Selger er eier og hjemmelshaver til følgende eiendommer i Aremark kommune ("Eiendommen").

- Gnr. 5 Bnr. 2
- Gnr. 5 Bnr. 13, utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei.
- Gnr. 5 Bnr. 14
- Gnr. 5 Bnr. 16
- Gnr. 71 Bnr. 2

Med påstående bygninger og leiekontrakt på fallrettigheter.

Fallrettigheten på 5/2, 5/15 og 71/2 følger ikke eiendommene, men eies av Aremark Kommune. Det foreligger en disponeringsrett over fallrettigheten som følger avtalen av 2006, jfr. vedlagte avtale pkt. 1.1.2. og 1.1.3. Rett til leie av Fallrettigheten følger tilbake til kommunen.

§ 2 Kjøpesummen og oppgjøret

Kjøpesummen

Kjøpesum er kr.2.250.000,-

Kjøpesummen gjøres opp som følger:

- Kontant ved overtagelse jfr. § 7,-

Kjøper bærer alle offentlige avgifter og omkostninger knyttet til overdragelsen.

Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling av de ulike betalingsforpliktelser i henhold til ovenstående svarer den forsinkede part lovens forsinkelsesrente p.a.

DEL II EIENDOMMENS STAND

§ 3 Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse:

1. At Selger er eier
2. Kan overskjøte eiendommen til kjøper,
3. At Selger ikke er kjent med forurensning i tomtegrunnen mv.
4. At Selger frem til Overtakelse vil drive Eiendommen på normalt vis, og ikke foreta disposisjoner ut over ordinær drift.
5. At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende og som det ikke er opplyst Kjøper om, eller som Kjøper er kjent med gjennom tidligere eierskap. Viser dog til § 12 som regulerer rehabilitering og vedlikeholds forpliktelser på eiendommene for selger.
6. At Selger er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som kommer frem av gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen og Eiendommens grunnbokblad med tilhørende dokumenter. Viser dog til § 13 som regulerer Aremark Kommunes bruk av eiendommen.
7. Gnr. 5 Bnr 2 og Gnr. 71 Bnr, 2 er begge bevaringsverdige og vil ikke kunne ombygges uten etter avtale med Aremark Kommune og Viken Fylkeskommune i forhold til de til enhver tid gjeldende bevaringsbestemmelser.
8. Servicehuset på Gnr 5 Bnr, 13 skal settes i drift og det skal leveres FDV dokumentasjon for huset.

§ 4 Mangelansvar

Eiendommene selges” som de er/fremstår” (as is) på kontraktstidspunktet.

Eiendommen Gnr. 5 Bnr. 2 «kraftstasjonen» er verneverdig og kjent av Kjøper som tidligere eier. Kjøper har bygd servicehuset og er kjent med tilstanden på dette og har ansvar for avtalen med Haldenvassdragets Kanalselskap AS på drift og vedlikehold av dette.

Eiendommen Gnr. 71 Bnr, 2 «Mølla» og er en gammel eiendom som er bevaringsverdig og inneholder komplett mølle og en generator. Det kan ikke gjøres gjeldende mangler på dette utstyret. Broen over vannet må utbedres av selger våren 2020 eller i samarbeid med rehabilitering av dammen som er planlagt gjennomført i 2020. Eiendommen er kjent av kjøper som tidligere eier som også har utført en del av restaureringsarbeidet på denne.

Eiendommen Gnr. 5 Bnr. 14 er en parkeringsplass som ikke er vedlikeholdt. Den leveres slik den er på kontraktstidspunktet.

Det kan ikke gjøres krav om mangel ved noen av eiendommene i forhold til ettersatt vedlikehold.

Kjøper har også besiktiget eiendommene forut for signering av denne kjøpekontrakten.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold som Kjøper er kjent med eller burde blitt kjent med gjennom Kjøpers gjennomgang, med unntak av de garantier Selger har gitt i kjøpekontraktens klausul 3.

§ 5 Begrensning i mangel- og garantiansvaret

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punktene ovenfor, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter § 5) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)). Partene er også enige i følgende presisering: Dersom det foreligger brudd på garantier i § 3 ovenfor, så skal eventuell konsekvens i form av tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) under de leiekontrakter som er vedlagt som bilag, anses som direkte tap.

§ 6 Forsikring

Eiendommen holdes forsikret av Selger frem til Overtakelse.

DEL III OVERTAKELSE M.V.

§ 7 Overtakelse

Eiendommen overtas av Kjøper 1 april 2020.

DEL IV AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

§ 8 Offentligrettslig regulering tilknyttet ervervet

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

§ 9 Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas pr. e-post til følgende adresser:

For Selger: Alf Ulven, ulven@kristiania.com

For Kjøper: Aremark Kommune v/Kommunedirektøren

§ 10 Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

§ 11 Pengeheftelser

Eiendommens eventuelle pantegjeld skal innfris ved overdragelse.

§ 12 Rehabilitering og Vedlikeholdsforpliktelse

Viser til vedlagte avtale mellom Alf Ulven og Aremark kommune av 4/12-2006, alle forpliktelser i denne avtalen nullstilles ved denne eiendomsoverdragelsen

§13 Heftelser

Ved gjennomgang av grunnbøkene er partene enige om at i tillegg til alle pengeheftelser skal følgende heftelser slettes i sammenheng med denne eiendomsoverdragelsen. **Fylles ut senere etter mottagelse av pantattester.**

- Gnr. 5 Bnr, 2
- Gnr. 5 Bnr. 13
- Gnr. 5 Bnr. 14
- Gnr. 5 Bnr. 16
- Gnr. 71 Bnr. 2

§14 Forkjøpsrett

Alle forkjøpsretter og andre rettigheter tilhørende selger slettes i de eiendommer dette er tinglyst.

§15 Andre bestemmelser

Selger har investert betydelige beløp, lang utover kjøpesummen i denne kontrakten, i disse eiendommen og Aremark Kommune bør redusere sine inngangsverdier for disse eiendommene. Partene er derfor enige om at Aremark Kommune skal arbeide med å fremskaffe eksterne tilskudd fra offentlige/private kilder til å finansiere dette kjøpet. Partene er enige om å dele disse tilskuddene med 50 % på hver part. Blir f.eks. tilskuddet 1.000.000 vil kjøpesummen til selger økes med 500.000, og kjøpers kostpris redusert med 500.000.

Søppel/innsamlingscontainere som står på Gnr. 5 Bnr, 14 skal flyttes ut av Strømsfoss sentrum

Forpliktelser og rettigheter i som selger har henhold til kjøpet av eiendommene 5/13, 5/14, 5/2 og 71/2 skal bortfalle ved underskrift av denne kontrakt.

Selger skal sikre at fall-leien fra Nordsiden Kraft AS overtas av kjøper.

Grensejusteringen mellom 5/13 og 5/1 gjennomføres av kjøper og er kostnadsfritt for selger. Kjøper er oppmerksom på at Foreningen Thors Venner disponerer deler av servicehuset uten å betale for dette

Kjøper er kjent med at det er skrevet avtale om Nodeinnplassering på Gnr 70 Bnr, 2 for å sikre internett tilgang for beboere i Strømsfoss. Strømmen på denne Nodestasjonen betales av eier av Gnr. 70 Bnr. 2 og er max 30 W. Det er også gitt tillatelse til å sette opp en stolpe for å sikre fordeling av fiberkabel på denne eiendommen. Avtalen er vedlagt.

Denne kontrakt er i dag underskrevet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene hver beholder ett.

Aremark,

Aremark Kommune

Alf Ulven

Håkon Tolsby
Ordfører

Vedlegg:

- Grunnboksutskrift for eiendommene
- Leiekontrakt fallrettigheter
- Tomtejusteringskart Gnr. 5 Bnr. 13
- Kjøpekontrakt datert 4/12-2006, Aremark Kommune – Alf Ulven
- Kjøpekontrakt datert 20/11-2001 Aremark Kommune – Alf Ulven
- Nodeinnplasseringsavtale

Nr. 502

AREMARK KOMMUNE	
Reg.nr. 2656/06	Saksbeh. JFo
05 DES 2006	
Ark.kode P	610
Ark.kode S	
J.nr. 06/218	Dok.nr. 6
Kassasjonår	

AVTALE

mellom

ALF ULVEN

fnr. 241160

som "Kjøper"

og

AREMARK KOMMUNE

org. nr. 940 875 560

som "Selger"

Det er i dag mellom Aremark kommune, som Selger, og Alf Ulven eller den til enhver tid eier av gnr 5 bnr 1 i Aremark kommune, som Kjøper, inngått følgende avtale:

1. GJENSTAND FOR OVERDRAGELSEN

Selger overdrar til Kjøper følgende eiendeler, rettigheter og virksomhet ("Salgsgjenstanden"):

1.1 Fast eiendom

1.1.1 Grunnerverv, kraftstasjonen, mølla og andre anlegg.

Selger overdrar til Kjøper gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune ("Eiendommene"). Overdragelsen omfatter, med de begrensninger som følger av pkt. 1.1.2 nedenfor, Eiendommene med påstående bygg, innretninger, anlegg og driftsmidler. Eiendommene er vist på kart inntatt som vedlegg 1 a.

Målebrev for Eiendommene foreligger pr. i dag ikke. Selger vil besørge og kjøper bekoste oppmåling og tinglysning av målebrev for Eiendommene.

1.1.2 Fradeling - fallrettigheter - bruksrett.

Deler av Eiendommene/eiendommen skal fradeles og inngå i nytt gnr./bnr. Selger skal være hjemmelshaver til den nyopprettede grunnboksenheten. Den parsell som skal utskilles utgjør det minimumsareal som er nødvendig for å sikre rettighetene til fallene som i dag hører under

Eiendommene. Arealet som skal fradeles er vist på kart inntatt som vedlegg 1. Selger skal besørge og Kjøper bekoste oppmåling, fradeling og tinglysning av nødvendige dokumenter i forbindelse med opprettelsen av den nye grunnboksenheten. Prosessen med fradeling skal påbegynnes straks nærværende avtale er undertegnet. Kjøper forplikter seg til aktivt å bidra, herunder ved undertegning på dokumenter, slik at fradeling lar seg gjennomføre. Straks den nye grunnboksenheten er opprettet skal partene sørge for at en erklæring om overføring av fallrettighetene blir tinglyst, jf. vedlegg 1 b. Selger skal bære tinglysningskostnaden.

Selger skal sørge for at alle servitutter tinglyst på Eiendommene og som er tilknyttet fallrettighetene på Eiendommene blir slettet og gjenopprettet ved nye avtaler på den fradelte parsellen, jf. vedlegg 2 – bekreftet grunnboksutskrifter for gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune. Selger skal sørge for at nye avtaler om servitutter blir inngått så snart som mulig og fortrinnsvis samtidig med at den nye parsellen tinglyses. [Selger skal sørge for at eventuelle inntekter som følger av servituttene og som er knyttet til fallet forblir Kjøpers inntekter]

Etter gjennomført fradeling skal det til fordel for Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 tinglyses en vederlagsfri tidsbegrenset bruks- og disposisjonsrett på 50 år til fallet og nedslagsfeltet tilhørende den nyopprettede grunnboksenheten, regnet fra tinglysning av erklæring om slik rettighet dog tidligst med virkning fra 01.01.2007. Etter utløpet av tidsperioden på 50 år skal Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 har vederlagsfri rett til en opsjon til en forlengelse av bruks- og disposisjonsretten på tilsvarende vilkår som beskrevet i denne avtalen. Kjøper kan gjøre opsjonen gjeldene så lenge det er drift eller sannsynlig at det vil bli drift ved kraftstasjonen. Bruks- og disposisjonsretten skal tinglyses til fordel for gnr. 5 bnr. 1 i Aremark kommune.

Hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 1 i Aremark kommune står fritt til, uten forutgående samtykke fra Aremark kommune, å leie ut bruks-/disposisjonsretten til tredjemann. Kostnadene forbundet med tinglysning dekkes av Kjøper. Erklæringen om bruks- og disposisjonsrett til fallet og nedslagsfeltet, som skal tinglyses, er inntatt som vedlegg 3.

1.1.3 Annet

For øvrig omfatter overdragelsen alle øvrige rettigheter til Eiendommene, driftsvann, innretninger, utstyr, veier, veirettigheter, drifting mv. som er nødvendig for gjennomføring av kraftproduksjonen og driften av kraftverket.

Overdragelsen omfatter ikke innmat som er investert av leietaker Strømsfoss Kraft AS, jf. avtale mellom Aremark kommune og Strømsfoss Kraft AS datert 2. april 1992 – vedlegg 4, avtale mellom samme parter av 30. september 1993 og notat fra Norconsult til Advokatfirmaet Hjort datert 12. april 2005 punkt "eierforhold" - vedlegg 5. Overdragelsen omfatter heller ikke; en begrenset rett for Aremark kommune til å bruke vann i forbindelse med museet/demonstrasjonsbruk for museet i kortere perioder, jf. vedlegg 6. Kjøper er også inneforstått med at han må innfinne seg med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som følger av vedlegg 7 og 8 – erklæring om oppføring av toalett på gnr 5 bnr 2 og avtale om frittliggende kiosk.

1.2 Ansatte

Det er i dag ikke noen ansatte ved kraftverket eller mølla. Ingen ansatte følger med i overdragelsen.

1.3 Kontrakter

Strømsfoss Kraft AS leier i dag kraftstasjonen i møllebygningen og kraftstasjonsbygningen, jf vedlegg 4 og 5. Ved inngåelse av denne kontrakten skal begge parter sørge for at leiekontraktene med Strømsfoss Kraft AS blir terminert umiddelbart og rettighetene som følger av disse avtalene blir overført til Kjøper. Selger skal også uten opphold sørge for sletting i grunnboken av avtalen mellom Selger og Strømsfoss Kraft AS, jf. vedlegg 4.

2. KJØPESUM

Kjøpesummen for Salgsgjenstanden er NOK 1.000,-. Kjøpesummen er fastsatt i samsvar med verdifastsettelse utarbeidet av Østfold Energi AS 3. april 2006, jf. vedlegg 9. I tillegg er det gjort fradrag for deler av kostnadene som rehabiliteringen av kraftverket og mølla er antatt å beløpe seg til.

3. OVERTAKELSE OG OPPGJØR AV KJØPESUM

Fra 15.12.2006 overtas Salgsgjenstandene og kraftverket drives for Kjøpers regning og risiko.

Kjøpesummen skal gjøres opp ved innskudd på konti som oppgis senest 31.12.2006. Skjøter for gnr. 5 bnr. 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune overleveres samtidig med at kjøpesummen er gjort opp og registrert på oppgitt konto.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøte(r).

4. KJØPERS UNDERSØKELSE OG SELGERENS ANSVAR FOR KRAFTVERKENES BESKAFFENHET MV.

Kjøper har ved befaring, gjennomgang av fremlagte dokumenter og samtaler med Selger gjort seg kjent med Salgsgjenstandens beskaffenhet og alle vesentlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser som følger kraftverket og møllebygningen. Kjøper overtar alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser slik de er ved avtalens inngåelse. Selger er ikke kjent med forhold av vesentlig betydning som det ikke er skriftlig opplyst om.

5. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at;

- a) Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune

- b) Gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 er på tidspunktet for undertegning av denne avtalen rette innehaver av fallrettighetene.
- c) Selger har veirett fra riksveien og frem til kraftstasjonen og mølla.

Ved brudd på garantiene har Kjøper rett til å heve denne avtalen med umiddelbar virkning dersom Selger ikke klarer å utbedre forholdet innen 1 måned etter at forholdet ble oppdaget og skriftlig meldt til Selger. Ved heving av avtalen skal Selger tilbakebetale Kjøpers påløpte rehabiliterings- og vedlikeholdskostnader. I tillegg skal Selger tilbakebetale Kjøper alle hans øvrige påløpte investeringskostnader etter overtakelsen av Salgsgjenstanden.

6. REHABILITERING

Kjøper forplikter seg til å rehabilitere kraftstasjonen, mølla og utearealer på gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 slik at de fremstår så langt det er mulig i den stand de opprinnelig var ved oppføring. Kjøper skal bære alle kostnader ved rehabiliteringen. Kjøper forplikter seg til å innhente godkjenning fra Aremark kommune/fylkeskommunenes kulturretat til endringer på Møllebygningen som går lengre enn vedlikehold, jf. vedlegg 10 – vern og vedlikeholdsavtale.

Kjøper skal utarbeide plan for rehabilitering av utearealer på gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune som skal godkjennes av Aremark kommune.

I den grad gjeldene regler krever at hele eller deler av rehabiliteringsarbeidene skal legges ut på anbud, forplikter Kjøper seg til å legge arbeidet ut på anbud. Kjøper skal så snart som mulig sette i gang rehabiliteringsarbeidet, herunder utarbeide planer for arbeidet, nødvendige søknader og tegninger. Rehabiliteringsarbeidet skal være ferdigstilt innen to år etter at fylkeskommunenes kulturretat og Aremark kommune har godkjent de planlagte rehabiliteringsarbeider.

Ved vesentlig brudd på rehabiliteringsforpliktelsene har Selger rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning. Dersom Selger hever avtalen skal Eiendommene tilbakeføres til Selger mot at Selger betaler Kjøper Kjøpesummen NOK 1.000,-.

7. VEDLIKEHOLD

Kjøper forplikter seg til å drifte og vedlikeholde eiendommene gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune med påstående bygninger. Kjøper skal bære alle drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ved brudd på vedlikeholdsplikten har Kjøper for egne kostnad rett til å avhjelpe eller rette opp bruddet innen to måneder etter at Selger har gjort Kjøper oppmerksom på bruddet.

Dersom Kjøper ikke avhjelper eller retter bruddet kan Selger velge å avhjelpe eller rette det aktuelle bruddet for Kjøpers regning eller Selger kan velge å heve Avtalen dersom bruddet på vedlikeholdsplikten er vesentlig. Dersom Selger hever avtalen skal Eiendommene tilbakeføres til Selger mot at Selger betaler Kjøper Kjøpesummen NOK 1.000,-, med tillegg av den

neddiskonterte verdien av de kontantstrømmer som genereres av fallrettighetene. Rente skal fastsettes til den til enhver tid gjeldene dagslånsrente.

Kjøpers rehabiliteringsplikt etter punkt 6 og vedlikeholdsplikt etter punkt 7 på Eiendommene tinglyses som hefte på Eiendommene. Partene skal medvirke til at rehabiliterings- og vedlikeholdsplikten blir tinglyst i en egen erklæring. Selger bærer selv kostnadene ved tinglysningen.

8. BRUKSRETT

Selger skal ha en begrenset vederlagsfri bruksrett til eiendommene gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 med påstående bygninger. Selgers bruksrett skal bestå i en rett til å drive museum, kunstgalleri og kulturelle aktiviteter på begge eiendommers utearealer, i møllebygningen på gnr 71 bnr 2 og rett til omvisning i deler av bygningene på gnr 5 bnr 2 (kraftstasjonen).

Selgers rett til omvisning og adgang til eiendommen og bygningene på gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 er begrenset av de til enhver tid gjeldende sikkerhetstiltak som er nødvendige for drift av kraftverket. Selger kan også på samme vilkår gi allmennheten en atkomstrett til eiendommene og en begrenset innsynsrett i de påstående bygninger, herunder forstås også retten til fising og krepning fra eiendommene.

Selgers bruksrett er betinget av at Selger benytter eiendommene sammen eller hver for seg til kulturelle arrangementer minst 20 ganger/dager per år. Selger skal innen 30. januar hvert år orientere Kjøper skriftlig om hvilke arrangementer og hvor mange dager Selger har benyttet eiendommene til kulturelle arrangementer i det foregående året. Dersom Selger i tre sammenhengende år ikke overholder denne bestemmelsen, bortfaller Selgers bruksrett.

Dersom Selgers utnyttelse av den bruksretten som er beskrevet i denne avtalen medfører skade på Salgsgjenstanden som fører til en ekstraordinær utgift, skal arbeid med å utbedre skaden besørges av Kjøper, men kostnadene skal dekkes fullt ut av Selger.

Selgers bruksrett på Eiendommene tinglyses som hefte på Eiendommene. Partene skal medvirke til at bruksretten blir tinglyst i en egen erklæring. Selger bærer selv kostnadene ved tinglysningen.

9. UTVIDELSE AV KRAFTPRODUKSJONEN

Selger stiller seg positive til utvidelse av kraftproduksjonen ved Strømsfossen.

10. FORKJØPSRETT

Dersom Kjøper ønsker å avhende hele eller deler av Salgsgjenstanden til tredjemann, har Aremark kommune forkjøpsrett til å tre inn i avtalen/budet på ellers like vilkår.

Aremark kommune må gi Kjøper skriftlig melding om de ønsker å tre inn i budet/avtalen fra tredjemann senest en måned etter at de har mottatt skriftlig informasjon fra Kjøper om avtale/bud fra tredjemann.

Fremleie anses ikke som avhendelse og utløser således ikke forkjøpsrett for Selger.

11. FORSIKRING

Selger plikter å holde Eiendommene med påstående bygg, innretninger og anlegg fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Kjøper er fra overtakelsesdagen forpliktet til å holde eiendommene med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune fullverdiforsikret.

Aremark, ^{4/}11/2006



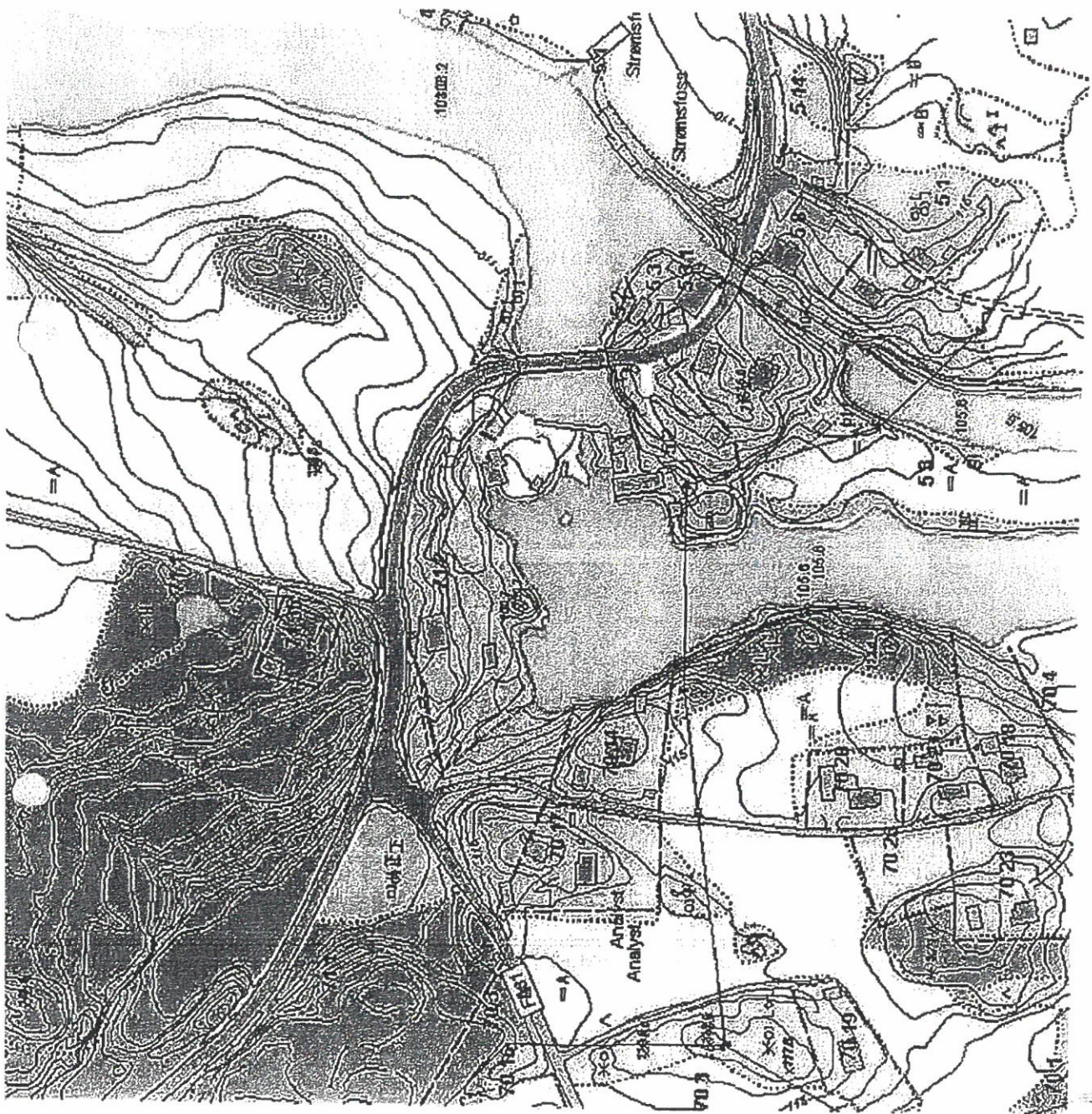
Alf Ulven

~~Aremark kommune~~
~~10 redaksjonen~~

Ordfører
Aremark kommune



VEDLEGG 1a



[Handwritten signature]

UTKAST

Erklæring – overføring av fallrettigheter

Undertegnede hjemmelshaver erklærer at samtlige fallrettigheter som tilhørte gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

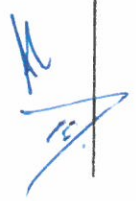
Aremark, [] 2006

Alf Ulven

Aremark kommune

Undertegnede bekrefter at ovenstående personer har skrevet under i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Kristin Nyhus
Advokat



B E K R E F T E T U T S K R I F T

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT

KOMMUNENR: 0118 AREMARK

UTSKRIFTSDATO:

05/04-05

GNR: 5 BNR: 2

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

X 900017 04/03-1914 HJEMMEL TIL GRUNN
AREMARK KOMMUNE

P E N G E H E F T E L S E R

X 605 20/02-1995 LEIEAVTALE

Leietid 25 år

Fra dato 02/04/1992

Leie 1 pr. år

Gjelder kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg, årlig leie kr,1,- de første 10 år, deretter kr. 10.000,- pr. år.

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om veg

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

RETTIGH.HAVER: STRØMFOSS KRAFT AS

S E R V I T U T T E R M . V .

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:

DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM, HENVISES TIL HOVEDBRUKET HOVEDBRUKET ER GNR. 5 BNR. 1

X 900042 19/09-1900 SKJØNN
Avståing av grunn til ny hovedveg Lund-Fossesundet.

X 900199 05/07-1932 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ØYMARKSJØEN, ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 430 22/04-1941 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM YTTERLIGERE REGULERING AV ØYMARKSJØEN,
ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 4465 04/11-1991 ERKLÆRING/AVTALE
Toalettbygg/servicebygget på d.e. skal brukes til
friluftsmål.

Side 1 av 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 5 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

X928 14/03-1994 ELEKTR. KRAFTLINJER
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr. T-647.

199 17/01-1995 ERKLÆRING/AVTALE
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
Tillatelse til fortsatte reguleringer i Haldenvassdraget.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

G R U N N D A T A

X900011 18/08-1846 REGISTRERING AV GRUNN
DENNE EIENDOM UTSKILT FRA:GNR:5 BNR:1

900025 01/11-1887 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:5 BNR:3

M. Skjerve
Halden tingrett



AM

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

Aremark kommune
1798 AREMARK

BEKREFTET UTSKRIFT

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnbok for

Knr: Gnr: Bnr:
0118 71 2

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om
servitutter, kan utskrift bestilles fra :

HALDEN TINGRETT
BORGERGT. 10, POSTB.181
1752 HALDEN

GEBYR FOR UTSKRIFT AV DENNE EIENDOM ER BETALT MED KR. 169,-.

ooo000ooo

VEDLEGG 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT

KOMMUNENR: 0118 AREMARK

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

GNR: 5 BNR: 2

Aremark kommune
1798 AREMARK

BEKREFTET UTSKRIFT

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnbok for

Knr: Gnr: Bnr:
0118 5 2

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om
servitutter, kan utskrift bestilles fra :

HALDEN TINGRETT
BORGERGT. 10, POSTB.181
1752 HALDEN

GEBYR FOR UTSKRIFT AV DENNE EIENDOM ER BETALT MED KR. 169,-.

ooo000ooo

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

900019 04/03-1914 HJEMMEL TIL GRUNN
AREMARK KOMMUNE

P E N G E H E F T E L S E R
INGEN PENGEHEFTELSE REGISTRERT

S E R V I T U T T E R M . V .

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN
Å HA HISTORISK BETYDNING ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE
EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR EIENDOMMER UTSKILT FRA EN ADRESSE ELLER UKJENT
HOVEDBRUK, KAN HOVEDBRUKET HA SERVITUTTER SOM KAN HA
BETYDNING FOR DENNE EIENDOMMEN

X 900020 10/03-1888 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM VANNRETTIGHETER FOR FR.HALDS
KANALSSELSKAB.

X 900049 19/09-1900 SKJØNN
Ny veg fra Lund til Possebåksundet.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

900200 16/04-1932 ELEKTR. KRAFTLINJER
Aremark komm.e.verk.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 900199 05/07-1932 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ØYMARKSJØEN, ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 1063 15/04-1966 ERKLÆRING/AVTALE
al
Best.om tørking,rensing,maling av korn m.v. mellom
Strømsfoss Mølle og Skolleborg Mølle.

X 1978 08/08-1967 BESTEMMELSE OM FISKERETT
de
Bestemmelse om strandrett.
RETTIGHETSHAVER: GNR: 71 BNR: 12
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 199 17/01-1995 ERKLÆRING/AVTALE
auferes
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
Tillatelse til fortsatte reguleringer i Haldenvassdraget
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

Side 1 av 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

X1718 17/04-2000 ERKLÆRING/AVTALE
Istandsettelse av møllebygningen med musealt utstyr og
kraftanlegg m.m.iflg.med vern-og vedlikeholdsavtale

G R U N N D A T A

902329 OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

X656 07/03-1967 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:71 BNR:12

G. Skjerve
KONTROLLSLEKTI



Handwritten signature and initials in blue ink.

VEDLEGG 3

BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT TIL FALL OG NEDSLAGSFELT

Aremark kommune, org.nr. 940 875 560 er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr [], bnr [], i Aremark kommune (Eiendommen).

Aremark kommune gir med dette eiere og/eller brukere av eiendommen med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune en eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til utnyttelse av fallet og nedslagsfeltet for eiendommen med gnr [], bnr [] i Aremark kommune i 50 – femti – år regnet fra tinglysning av denne erklæringen. Etter utløpet av tidsperioden på 50 år skal Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 har vederlagsfri rett til en opsjon til en forlengelse av bruks- og disposisjonsretten på tilsvarende vilkår som beskrevet i denne avtalen. Kjøper kan gjøre opsjonen gjeldene så lenge det er drift eller sannsynlig at det vil bli drift ved kraftstasjonen.

Denne rettighet/servitutt skal tinglyses på Eiendommen og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eier av eiendommene med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune.

Aremark, 2006

For Aremark kommune:

Jeg/vi bekrefter herved at de ovennevnte personer har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Navn: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

VEDLEGG 3

UTKAST

Erklæring – overføring av fallrettigheter

Undertegnede hjemmelshaver erklærer at samtlige fallrettigheter som tilhørte gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Aremark, [] 2006

Alf Ulven

Aremark kommune

Undertegnede bekrefter at ovenstående personer har skrevet under i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Alf Øystein Skudal
Advokat





VEDLEGG 4

A V T A L E

mellem Aremark kommune (AK)
 og Strømsfoss Kraft A/S 9 70 9 0 V 4 7 0
 under stiftelse (SK)
 om rettigheter i Strømsfoss

1. AK er eier av eiendommen gnr. 5, bnr. 2 i Aremark. Pantattest vedlegges. På eiendommen er AK eier av kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg. Kraftstasjonen har vært i drift fra 1918 til 1987. Kraftstasjonen har benyttet vassdragets driftsvannføring i forståelse med Halden Hovedvassdragets Brukseierforening - som har reguleringsrettigheter i vassdraget - og Kanalselskapet som er eier av Strømsfoss vannfall.
2. VEIT GAR AK bortleier til SK ovennevnte kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg, inntegnet med rødt på vedlagte kartskisse. Videre gis SK veirett på eksisterende vei fra offentlig vei frem til bygningen. Veiretten er felles med øvrige naturlige bruksutøvere og SK deltar i felles vedlikeholdsutgifter i forhold til sin bruk av veien. Videre disponerer SK grunn rundt kraftstasjonen for naturlig utnyttelse av bygningen, samt arealet mellom adkomstveien og damanlegget for lagerplass. Den her omtalte adkomstvei og grunnarealer er skravert med blått på vedlagte kartskisse. Endelig kan SK benytte parkeringsplass angitt på kartskissen. Lagerplassen skal holdes i ryddig stand og SK har plikt og rett til å foreta inngjerding og nødvendig sikring.
3. SK leier og tiltrer anlegget i den stand det er. SK har ansvaret for og bærer utgiftene ved vanlig godt vedlikehold av anlegget. SK er kjent med brev av 07. november 1991 fra NVE til Aremark kommune (brevet vedlegges), der NVE pålegger Aremark kommune å foreta rehabiliteringsarbeider ved Strømsfoss kraftstasjons inntakskonstruksjoner og med frist for utførelse innen utgangen av 1992. SK påtar seg ansvaret for å utføre disse arbeider i løpet av 1992 og for godkjenning fra NVE, for deretter som leietager å ha det fremtidige ansvaret for damanlegget. Vedrørende aggregat KNW fra 1918 (I) blir dette stående og eventuell rehabilitering gjennomføres etter nærmere avtale mellom partene. SK fjerner den øverste turbinen som er tilknyttet aggregatet. Vedrørende aggregat fra 1908 (II) blir alt i bygningen stående, mens SK fjerner turbinen.
4. SK skal foreta rehabilitering og ombygging av kraftverket basert på eksisterende bygning, installasjoner m.v. og som gjennomføres ved ombygging av gammelt anlegg og/eller installasjon av nye aggregater.

SK vil oppføre nybygg over damanlegget for nye installasjoner.
SK har ansvaret for nødvendig godkjenning for nybygg, ombygginger, installasjoner m.v.
Ombygging, nybygg og gjerde skal arkitektonisk og fargemessig tilpasses eksisterende bygg og omliggende bygninger.

5. SK skal besørge kraftstasjonen satt i drift for levering av kraft.
SK er driftsansvarlig for kraftstasjonen.
SK skal ha ansvaret for alle tiltak og pålegg vis à vis NVE, Østfold Energiselskap, verneinteresser og Halden Hovedvassdrags Brukseierforening samt alle offentlige pålegg i forbindelse med drift av kraftstasjonen. Vedrørende benyttelse av vassdragets driftsvannføring er det SKs ansvar å avklare forholdet til Halden Hovedvassdrags Brukseierforening og om nødvendig med Haldenvassdragets Kanalselskap.
Det er en forutsetning for avtalen at ovennevnte institusjoner samtykker i avtalen.
6. SK's leveranse av energi skjer ved egne avtaler med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for AK.
7. SK er gjort kjent med de kommunale planer for utvikling av Strømsfossområdet. SK skal ikke legge hindringer i veien for, men tilpasse seg tiltak som det er ønskelig å gjennomføre. SK kan ikke uten nærmere avtale pålegges å delta i tiltak som vil påføre SK utgifter.
8. Det er ønskelig at allmenheten får adgang til å se kraftstasjonen innvendig under betryggende forhold og etter nærmere avtale.
Dersom det praktisk lar seg gjennomføre og i henhold til lover og forskrifter kan godkjennes, bør allmenheten få anledning til fersel over dammen.
Strømsfoss kraftverk skal ikke påføres ekstra utgifter ved eventuell gjennomføring av dette pkt.
9. Leietiden er 25 år fra underskrift av denne kontrakt.
Tiltredelse og risikoovergang etter bestemmelser i denne kontrakt skjer pr. underskriftsdato, jfr. dog pkt. 5 ovenfor siste setning.
10. SK oppbeholder alle inntekter og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr. 1,-.
Etter 10 år skal SK for de neste 15 år betale en årlig leie som etter dagens kroneverdi settes til kr. 10.000,-. Ved første års betaling skal beløpet indeksreguleres etter konsumprisindeks for bakenforliggende 10-årsperiode og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom en av partene mener at kr. 10.000,- (indeksregulert) etter 10 år ikke er riktig leie kan vedkommende kreve at leien fastsettes ved skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 14 nedenfor.
11. Ved leieforholdets opphør etter 25 år har AK rett til å kreve anlegget tilbakelevert mot å foreta oppgjør til SK for de verdier som SK har opparbeidet. Disse verdier skal prisfastsettes av en takstnemnd etter bestemmelsene i pkt. 14 nedenfor.
Dersom AK ikke benytter seg av omhandlede rett har SK rett til å kreve leieforholdet fornyet for 25 år og etter samme bestemmelser dersom intet annet blir

avtalt.

Dersom AK ikke ønsker å overta anlegget og SK ikke ønsker fortsatt leie har SK rett til å overføre leiekontrakten og overdra sine opparbeidede tiltak og verdier til utenforstående i det åpne marked. I så tilfelle har AK rett til å tre inn i sistnevnte kontraktsforhold.

11/D 12.

I leieperioden på 25 år har SK rett til å foreta fremleie, men slik at SK fortsatt blir stående ansvarlig overfor AK. Fremleie krever AK's samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

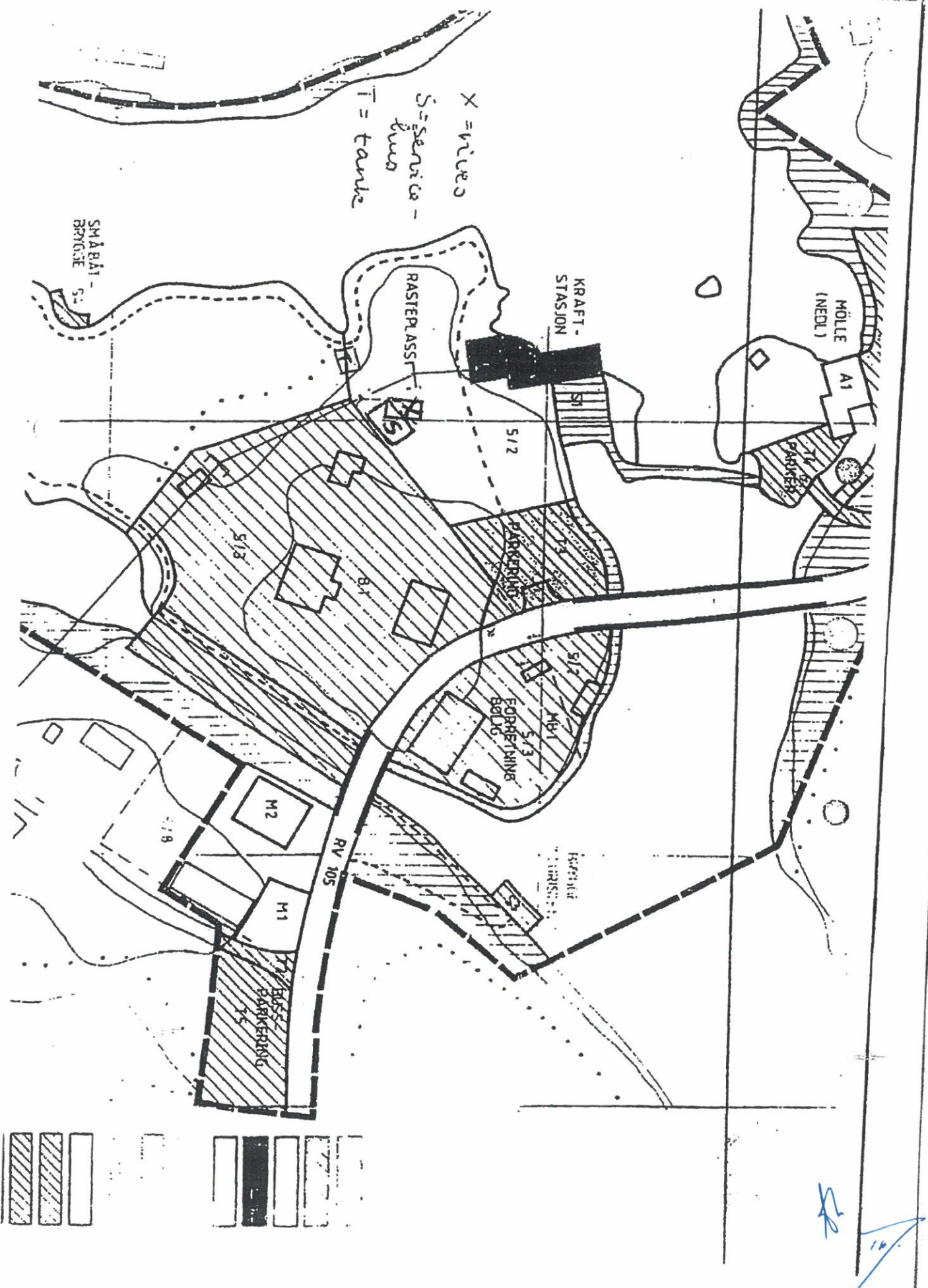
13. SK besørger de aktuelle søknader for eventuelle nødvendige konsesjonsbevillinger og denne kontrakt er betinget av at slike konsesjoner blir gitt.
14. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan den annen part heve kontraktsforholdet.
15. Leiefastssettelse, jfr. pkt. 9 ovenfor og taksering, jfr. pkt. 10 ovenfor, samt tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, herunder om det foreligger vesentlig mislighold, jfr. pkt. 13 ovenfor, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32. Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og de to medlemmene sakkyndige på det området som dette kontraktsforhold gjelder. Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
16. Hver av partene bærer sine omkostninger i forbindelse med opprettelse av kontrakten.
17. Kontrakten opprettes i to eksemplar, ett til hver av partene og kan av SK tinglyses på eiendommen.

Aremark, den 02.04.1992

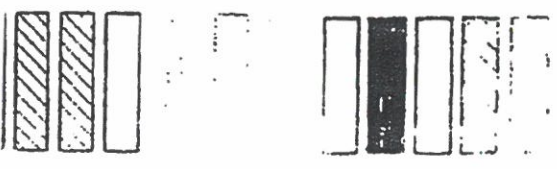
Aremark kommune
Torhåm Hansen
Ordfører

Strømsfoss Kraft A/S

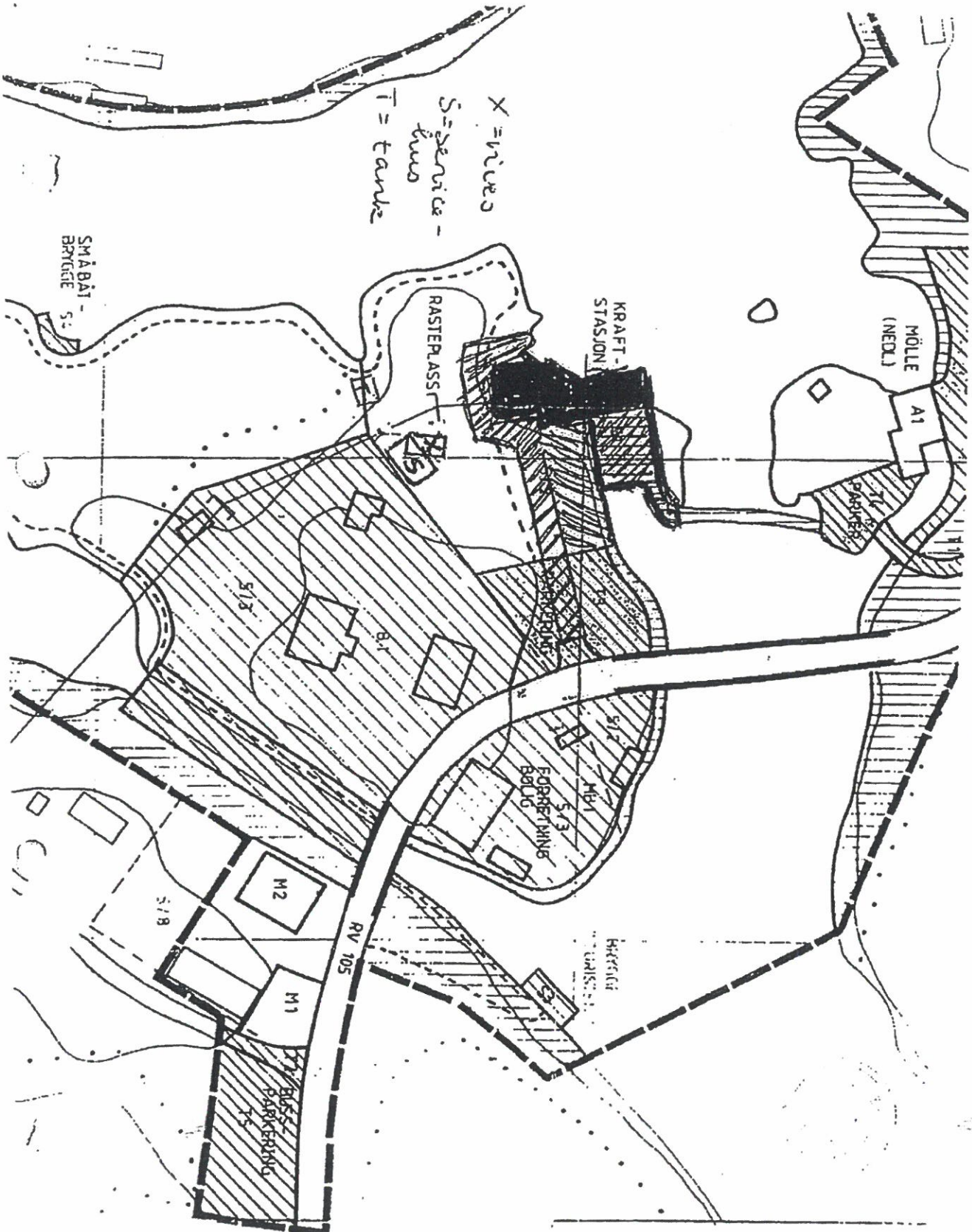
C. John Stensli



X = vires
 S = service -
 kuer
 T = tank



[Handwritten signature]
 16



X = rices
 S = service - hus
 T = tanks

SMÅBÅT BRIDGE

MÖLLE (NEDL.)

KRAFT-STASJON

RASTERPLASS

FORSÆTJING BØLDE

M2

M1

S1/3

S1/8

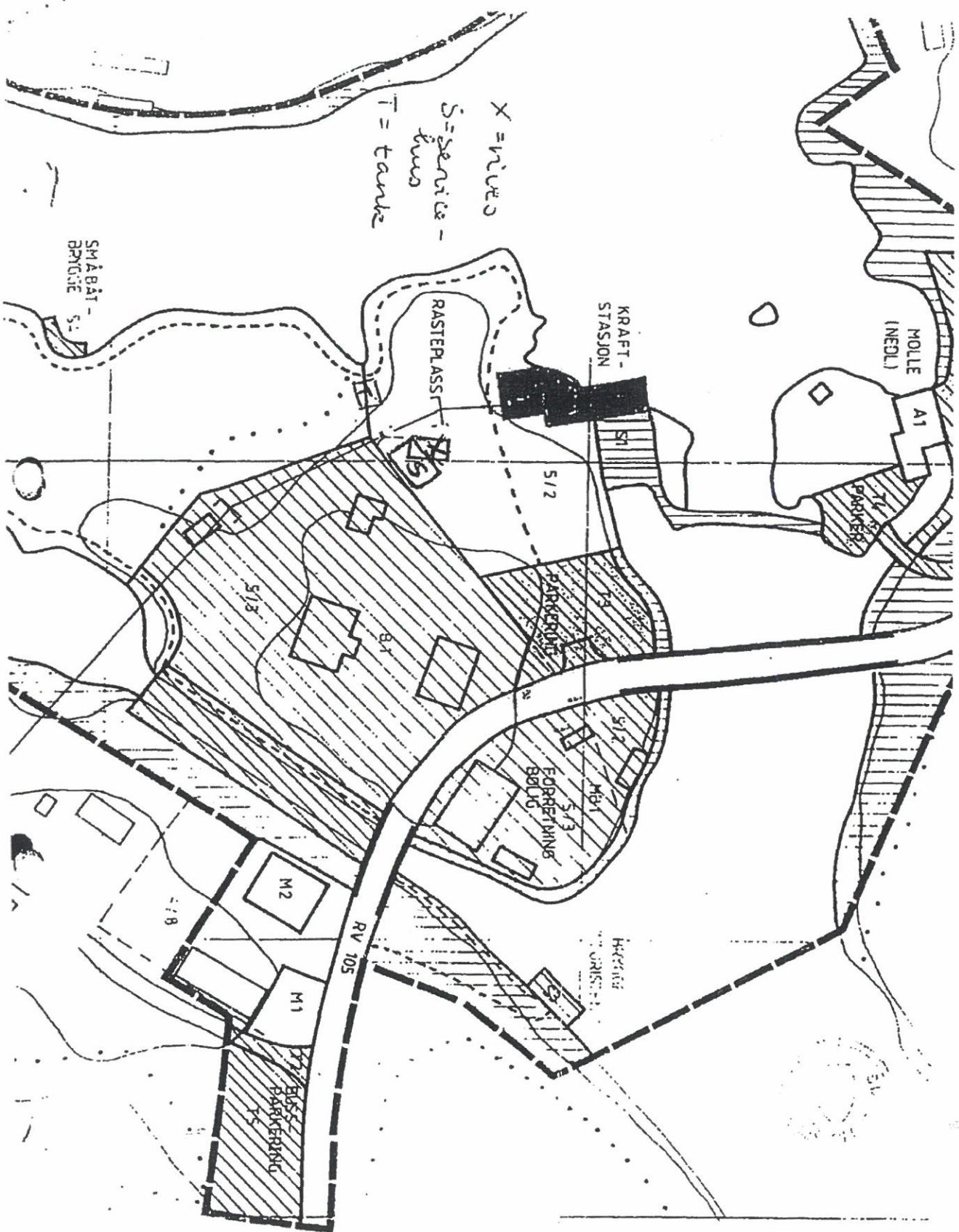
RV 105

BUSSE PARKERING



Møllatt nytt bygg 20/2-95/1/9

[Handwritten signature]



X = rive
 S = service -
 bus
 T = tank

Handwritten signature and initials

29/6-01: Kopi Jorunn Stensli

VEDLEGG

4

AVTALE

Mellom Aremark kommune
og Strømsfoss Kraft A/S
om drift av kraftstasjon i Strømsfoss mølle.

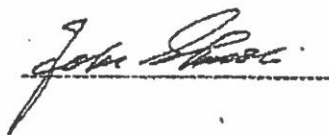
1. Aremark kommune er eier av Strømsfoss mølle gnr. 71 bnr. 2 i Aremark.
2. Strømsfoss Kraft A/S er leier av kraftstasjonen i møllebygningens kjelleretasje, og overtar stasjonen i den stand den er etter at Stensli Regulator A/S har fullført reparasjonsarbeidene som er beskrevet i eget avtaledokument.
3. Leietiden er 24 år fra underskrift av denne avtale.
4. Strømsfoss Kraft A/S påtar seg i leieperioden alt drifts- og vedlikeholdsansvar av kraftverket og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget, mot at Strømsfoss Kraft A/S får all leveranse av den energi som produseres i samme tidsrom.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr.1.-.
Etter 10 år fastsettes leieprisen etter den endrede markedsverdi for energi og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom partene ikke blir enige om leieprisen fastsettes denne etter skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 11 nedenfor.
5. Strømsfoss Kraft A/S's leveranse av energi skjer ved egen avtale med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for Aremark kommune.
6. Strømsfoss Kraft A/S overtar i leieperioden Aremark kommunes vannrettigheter til møllebygningen, men kommunen forbeholder seg rett til eventuelt bruk av vann i museumshensyn/demonstrasjonsbruk i kortere perioder. (Ikke kommersiell drift).

7. Det er en forutsetning at drift av stasjonen skjer i nært samarbeid med de øvrige aktiviteter i og omkring bygningen, og at allmennheten vil kunne få anledning til å se stasjonen under betryggende forhold.
8. Ved leieforholdets opphør etter 24 år skal anlegget tilbakeleveres kommunen i tilsvarende stand anlegget var ved overtagelse.
Dersom kommunen fortsatt ønsker å leie ut anlegget har Strømsfoss Kraft A/S fortrinnsrett til ny leieavtale.
9. I leieperioden har Strømsfoss Kraft A/S rett til å foreta framleie, men slik at Strømsfoss Kraft A/S blir stående ansvarlig overfor Aremark kommune.
Framleie krever Aremark kommunes samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
10. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan en av partene heve kontraktsforholdet.
11. Tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32.
Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og medlemmene sakkyndige på det området som kontraktsforholdet gjelder.
Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
12. Kontrakten opprettes i to eksemplarer, et til hver av partene, og kan av Strømsfoss Kraft A/S tinglyses på eiendommen.

Aremark, den 3/4 1993.

Aremark kommune


Ordfører





VEDLEGG 5

Til: Stein Erik Stinessen, Advokatfirmaet Hjort
 Fra: Erik Fleischer, Norconsult
 Dato: 12. april 2005

AREMARK KOMMUNE	
Pro.nr. 00854/05	Saksbeh.
11 APR 2005	
Ark.kode P	614
Ark.kode S	
J.nr. 05/00139	Dok.nr. 4
Kassasjonsår	

Befaring

Strømsfoss kraftverk ble befart fredag 8.april 2005.
 Aggr.1 fra 1918 på 250 kW var i drift, mens aggr.2 fra 1992 på 300 kW var ute av drift antagelig p.g.a feil på lageret.

Eierforhold

- Aremark kommune eier det gamle aggregatet med stasjonsbygning og fallrettighetene.
- Leietakeren Strømsfoss kraft AS eier det som ble investert og satt i drift i 1992, d.v.s. nytt aggregat 2 på 300 kW med bygningstekniske arbeider og 2 stk nye inntaksluker. Investeringene i 1992 er anslått til ca kr 6 mill.

Kraftpotensiale

Midlere vannmengde i perioden 1951-75 er 556,61 mill. m3 og midlere vannføring 17,65 m3/s

Overvann	HRV	108,097
	LRV	107,097
Undervann	Vinter	103,965
	Sommer	104,592

Midlere fall ca 3,5 m

Produksjon med antatt flomtap på 10 % : ca 4 GWh

Virkelig produksjon

ca 2 GWh fra 2 aggregat på 550 kW

Aggregatene har en slukeevne på ca 18 m3/s (ingen data er oppgitt)

Dagens verdi av et aggregatet på 300 kW .

Teknisk verdi:

Elmek med Kaplan	: 6500 kr/kW = 300 x 6500 =	kr 2,0 mill
Bygg med vannvei		kr 3 mill.
Inntaksluker og grunder 2 stk (data ukjent)		kr 1,5 mill.
Total		ca 6,5 mill

Markedsverdi:

Ca 2,20 kr/kWh x 2 GWh = Kr 4.4 mill. (Ikke grønne sertifikater for gammel kraft)

Det er m.a.o. dårlig økonomi i en slik investering og også i en eventuell utvidelse.

Leiekontrakt

Kraftverket er leid ut på 25 år. De første 10 år med 1 kr/år i leie. Deretter kr 10 000 i årlig leie i 15 år. Dersom en av partene mener at leien på kr 10 000 ikke er riktig kan en av partene kreve at leien fastsettes ved en voldgiftsnevnd.

Leien kan forlenges med nye 25 år hvis leier ønsker det. Hvis leier vil avslutte kontrakten må Aremark kommune betale leier for "de verdier som er opparbeidet".

Dersom Aremark ikke ønsker å overta anlegget og leier ikke ønsker å leie videre, har leier rett til å overføre leiekontrakten og overdra sine verdier til en utenforstående i det åpne marked. I såfall har Aremark kommune rett til å tre inn i kontrakten.

Salg av leiekontrakten

Strømsfoss kraft ønsker nå å selge leiekontrakten og har bedt om tilbud innen fradag 8. april på kjøp av Strømsfoss kraft AS eller bare på overtakelse på leieavtalen.

Aremark valgmuligheter

Ut fra leiekontrakten med Strømsfoss kraft AS har Aremark følgende valg:

Alt.1

Fortsette leieforholdet ut perioden med eventuelt hevet leiesum. Erstatter verdiene ved slutten av perioden hvis leier vil avslutte. Hvis ikke Aremark overtar verdiene har leier rett til å selge de i markedet.

Alt. 2 .

Fortsatt utleie ut perioden og med nye 25 år med revidert leiesum/år.
Overtakelse om ca 40 år. Kontrakten sier ingen ting om overtakelse av verdiene etter en så lang periode.

Alt.3 :

Salg nå av hele anlegget med aggr. 1 med fallrettigheter sammen med leiers salg
Leieavtalen bortfaller og forpliktelsen om å erstatte verdiene ved utløpet av perioden.
Salgssum : Nåverdien av leien på evig tid + fallrettighetene

Alt.4 :

Benytter forkjøpsretten nå når verdien sannsynligvis er lav, pynter brura og selger hele anlegget med fortjeneste.

Aremark kommune avventer situasjonen og ser hva slags tilbud som kommer inn.

Sandvika
11.april 2005

Erik Fleischer

Sandvika, 12. april 2005

Erik Fleischer

29/6-01: Kopi Jorunn Stensli
VEDLEGG 6

AVTALE

Mellom Aremark kommune
og Strømsfoss Kraft A/S
om drift av kraftstasjon i Strømsfoss mølle.

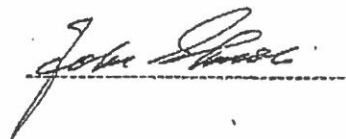
1. Aremark kommune er eier av Strømsfoss mølle gnr. 71 bnr. 2 i Aremark.
2. Strømsfoss Kraft A/S er leier av kraftstasjonen i møllebygningens kjelleretasje, og overtar stasjonen i den stand den er etter at Stensli Regulator A/S har fullført reparasjonsarbeidene som er beskrevet i eget avtaledokument.
3. Leietiden er 24 år fra underskrift av denne avtale.
4. Strømsfoss Kraft A/S påtar seg i leieperioden alt drifts- og vedlikeholdsansvar av kraftverket og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget, inntil Strømsfoss Kraft A/S får all leveranse av den energi som produseres i samme tidsrom.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr. 1,-.
Etter 10 år fastsettes leieprisen etter den endrede markedsverdi for energi og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom partene ikke blir enige om leieprisen fastsettes denne etter skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 11 nedenfor.
5. Strømsfoss Kraft A/S's leveranse av energi skjer ved egen avtale med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for Aremark kommune.
6. Strømsfoss Kraft A/S overtar i leieperioden Aremark kommunes vannrettigheter til møllebygningen, men kommunen forbeholder seg rett til eventuelt bruk av vann i museumshensyn/demonstrasjonsbruk i kortere perioder. (Ikke kommersiell drift).

7. Det er en forutsetning at drift av stasjonen skjer i nært samarbeid med de øvrige aktiviteter i og omkring bygningen, og at allmennheten vil kunne få anledning til å se stasjonen under betryggende forhold.
8. Ved leieforholdets opphør etter 24 år skal anlegget tilbakeleveres kommunen i tilsvarende stand anlegget var ved overtagelse.
Dersom kommunen fortsatt ønsker å leie ut anlegget har Strømsfoss Kraft A/S fortrinnsrett til ny leieavtale.
9. I leieperioden har Strømsfoss Kraft A/S rett til å foreta framleie, men slik at Strømsfoss Kraft A/S blir stående ansvarlig overfor Aremark kommune.
Fremleie krever Aremark kommunes samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
10. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan en av partene heve kontraktsforholdet.
11. Tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32.
Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og medlemmene sakkyndige på det området som kontraktsforholdet gjelder.
Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
12. Kontrakten opprettes i to eksemplarer, et til hver av partene, og kan av Strømsfoss Kraft A/S tinglyses på eiendommen.

Aremark, den 30/9 1993.

Aremark kommune


Ordfører





VEDLEGG 7

TINGLYST

04 NOV. 1991

SORENGRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 4465

Rettkopi bekrefte

JMD



ERKLÆRING

Det erklæres at toalettbygg/servicebygg på gnr. 5 bnr. 2 Strømsfoss i Aremark kommune skal brukes til friluftsførmål.

Aremark 17/10-91

Torbjørn Østensvig
Torbjørn Østensvig
Ordfører

[Handwritten signature]



ØSTFOLD
ENERGIVERK AS

Region Halden
Postboks 2043, 1754 Halden

VEDLEGG 8

TILBYST

14. FEBRUAR 1994

SCHEMATA REGION HALDEN

DAGBLADET 928

AVTALE FRITTLIGGENDE KIOSK

Mellom **Aremark kommune**
eier av **Lund (Strømfoss kraftstasjon) g.nr 5 / b.nr 2,**
leier av **Strømfoss Kraft AS,**
og **Østfold Energiverk AS, Region Halden**
er inngått slik avtale:

1. Østfold Energiverk AS, Region Halden gis rett til å sette opp og drive en transformatoriosk nr. T-647 med grunnflate ca. 10,5 m² på eiendommen.
2. Transformatorioskens plassering er vist på vedlagte kart datert 28 februar 1994.
3. Videre gis Østfold Energiverk AS, rett til å legge de nødvendige høy- og lavspente jordkabler til og fra kiosken.
4. Østfold Energiverk AS har rett til uhindret adgang til transformatoriosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
5. Østfold Energiverk AS, har plikt til, etter at anleggsarbeidene er avsluttet, og ved senere vedlikehold, å sette den berørte del av eiendommen i minst samme stand som før arbeidene ble igangsatt.
6. Transformatorioskens er forberedt for mottak av elektrisk kraft fra Strømfoss Kraft A/S. I transformatorioskens blir det avsatt plass for en 600 kVA transformator 22/0,4 kV, og lavspent arrangement for 400V.
7. For tilkobling av kraftstasjonen legger Strømfoss Kraft A/S nødvendige kabler frem til 400V tilkoblingsklemmer i transformatorioskens. Østfold Energiverk AS foretar tilkoblingen.
Tilkoblingsklemmene utgjør grensesnitt mellom Østfold Energiverk AS og Strømfoss Kraft A/S.

3. Østfold Energiverk AS leverer transformator, målercelle og lavspendel for mottak av 400V fra kraftstasjonen for et
anleggsbidrag på kr. 195.000,-
Østfold Energiverk AS overtar driftansvar og senere vedlikehold av nevnte utstyr. Anleggsbidraget må være innbetalt av Strømsfoss Kraft A/S før spenning påsettes.
4. Måling av innmatet energi foretas på høyspentsiden. Dersom det vil bli krevet timesregistrerende måling med oppringt samband, vil kostnadene for dette bli belastet Strømsfoss Kraft A/S etter gjeldene satser for Østfold Energiverk AS.
5. Måling for uttak av energi vil bli målt og avregnet etter gjeldende tariff for transport og energi. Måleren med tilbakesperre vil bli levert av Østfold Energiverk AS.
6. Begrensninger:
- Avtalen forutsetter at separat kraftkjøpsavtale inngås med Østfold Energiverk AS, divisjon Energi.
 - Østfold Energiverk AS vil ikke lagerholde reservetransformator spesielt dette anlegget.
7. Avtalen tinglyses på eiendommen. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS, Region Halden.

Sted/dato:

Sted/dato:

Aremark kommune
Eier

Østfold Energiverk AS, Region Halden

Stig Arne Johnsen

Per Bjerg L

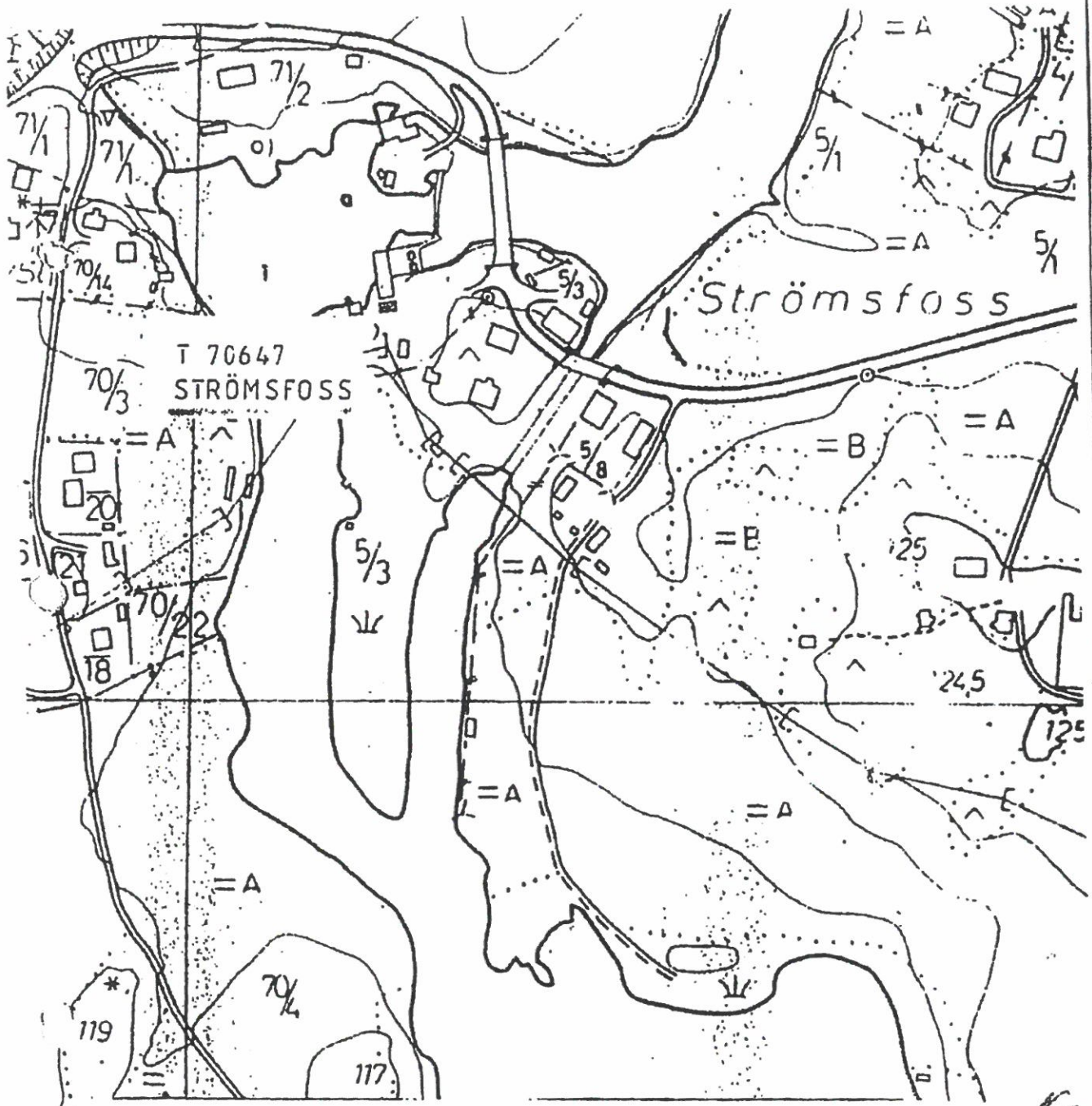
Sted/dato:

Levanger 3/3-94

Eietager:

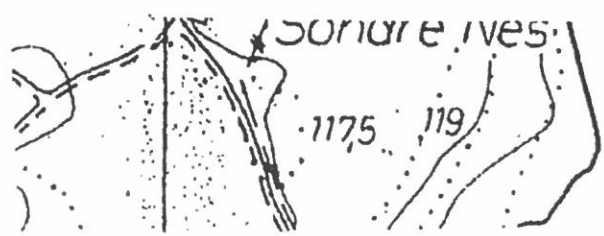
Strømsfoss Kraft A/S

John Sørensen



Østfold Energiverk
TRAFOKIOSK T-70647 Strömsfoss

28/2 94 P.H. Berge



VEDLEGG

9



Aremark Kommune
Aremark rådhus
1798 Aremark

Att: Rådmann Jon Fredrik Olsen

Deres ref.:

Vår ref.:
06/84-3 MK/560

Dato:
3. april 2006

Verdifastsettelse av fallet i Strømsfoss

Østfold Energi har blitt kontaktet i forbindelse med Aremark kommunes eventuelle salg av tomt tilhørende kraftverket i Strømsfoss.

Østfold Energi er forespurt om vi kan foreta en verdivurdering av fallrettighetene knyttet til eiendommen.

Verdsettelse av fallrettigheter kan utføres etter tradisjonell erstatningsrett eller etter en mer normal markedsprisning av rettigheten.

Erstatningsrett

Tradisjonelt sett har grunneiere i større utbyggingsprosjekter mottatt erstatning for fallrettigheter etter gjennomført skjønn. Disse erstatningene har tatt utgangspunkt i de "naturhestekreftene" som fallverdien representerer.

Tidligere erstatningssaker har fastsatt en erstatning i området 250-350 kr/nat hk.

Haldenvassdragets Brukseierforening oppgir fallet i Strømsfoss til 262 nat hk. Benytter vil en erstatning på 350 kr/nat hk gir dette fallet en verdi på kr 91 700.-

Østfold Energi AS

Postadresse
Postboks 17, N-1701 Sarpsborg
Internett: www.ostfoldenergi.no
E-post: postmottak@ostfoldenergi.no

Besøksadresse
Gianggata 19
Telefon: 69 11 25 00
Telefaks: 69 15 65 12

Bankgiro
8215 01 00956
FNR
NO 379 504 412 MVA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Olsen", located in the bottom right corner of the page.

Markedsprisning

For å produsere kraft er ham avhengig av å disponere en fallrettighet. Dette blir da en nødvendig innsatsfaktor i en utbygging. Det er normalt å anslå fallretten til 5-15 % av prosjektverdien, noe som da vil gi rett til tilsvarende andel av prosjektets inntekter.

Strømsfoss er i småkraftsammenheng et "dårlig fall" grunnet høy vannføring og lav fallhøyde, noe som gir en svært dyr utbygging pr kWh.

Den gjennomsnittlige produksjonen i Strømsfoss i perioden 1994-2004 har vært 1.52 GWh.

Kombinerer vi dette med en flat kraftpris på 30 øre/kWh vil kraftstasjonen ha en årlig inntekt på kr 456 000,- Velger vi at fallet får 5 % av fallverdien har fallet en årlig verdi på 22 800,-

En enkel neddiskontering til evig tid med 7 % rente gir en annuitetsfaktor på 14,3. Dette gir fallet en total engangsverdi på kr 326 040,-

Oppsummering

Undertegnede vurderer det dit hen at en vurdering etter erstatningsrett er et noe foreldet prinsipp å benytte i denne konkrete verdifastsettelsen.

Min konklusjon blir dermed at verdien av selve fallrettigheten i Strømsfoss er kr 300 000,-

Denne verdisettingen hensyntar på ingen måte hvilke muligheter man har til å utnytte denne fallretten i Strømsfoss. Området består i dag av en gammel kraftstasjon som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav og teknisk sett er foreldet, samt en nyere kraftstasjon som er havareert.

Kostnadene ved igjen å få moderne kraftproduksjon i Strømsfoss vil langt overstige de verdier som ligger i fallretten.

Med vennlig hilsen
Østfold Energi AS



Morten Karlsen
Sivilingeniør



Vern- og vedlikeholdsavtale TINGLYST

for Strømsfoss Mølle 17 APR. 2000
 (eiendommens navn) SØRENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 1718
 gnr. 71 bnr. 2 matr.nr. i Aremark kommune

Underskrivende eier har fått tilskudd av staten til:

Istandsettelse av møllebygningen med musealt utstyr
og kraftanlegg.

(kort beskrivelse av bygningen(e) og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder

Møllebygningen med musealt møllemaskineri og spesielt

turbin/agregater mm. i kjørbar stand.

(presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal legges frem for og godkjennes av rette myndighet, som er fylkeskommunens kulturetat.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten at kulturetaten har gitt tillatelse.

Etter avtale kan kulturetaten besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningen(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan kulturetaten fravike kravet om forsikring.

Forsikring fravikes Ja Nei
[] [X]

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra kulturetaten.

AREMARK den 28/3-00

Aremark kommune

LORE OLSEN
 (eier) Ordfører

Vitne 1 S. Helteberg

Fødselsdato 200943

Vitne 2 Wigdis Famborg

Fødselsdato 280854



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	63/20	23.04.2020
Kommunestyret	20/20	29.04.2020

Planstrategien for Aremark kommune - 2019-2023 - oppstart

Vedlegg

- 1 Forslag - Planstrategien 2019-2023

Saksopplysninger

Saksopplysningene gir en beskrivelse av hva en planstrategi er og prosessene knyttet til denne.

Planstrategien er retningsgivende for kommunens planlegging og har ingen direkte rettsvirkning for kommunens innbyggere. Det kan ikke fremmes innsigelse mot kommunal planstrategi. Den kommunale planstrategien er ikke en plan.

Kommunal planstrategi er følgelig ikke en arena for å vedta mål og strategier, men å drøfte utviklingstrekk i kommunen som samfunn og organisasjon som grunnlag for å vurdere planbehovet i kommunestyreperioden.

Arbeidet med den kommunale planstrategien har 5 viktige ytre tidsmessige avhengigheter;

1. Planstrategien skal utarbeides og vedtas av nytt kommunestyre.
2. Den skal være vedtatt innen ett år etter at nytt kommunestyre konstitueres.
3. Den skal være gjort offentlig kjent minst 30 dager før kommunestyret gjør vedtak.
4. Nasjonale forventninger til lokal og regional planlegging ble fastsatt 12.juni 2015.
5. Nødvendig samhandling i forhold til nabokommuner og regionale myndigheter bør være gjennomført senest i løpet av første halvår.

En ting er å vedta ny planstrategi, men alle kommunens politiske organ og administrasjonen forplikter seg til å holde seg til denne strategien og ikke vike fra den. Om det er ønsket å gjøre

endringer bør dette tas med kommunestyret, for å sikre at alle er enige om endringene og konsekvensene det vil medføre.

Kommunene bestemmer selv innholdet i den kommunale planstrategien. Det fremkommer i planstrategien hvilke momenter som er lovpålagte å vurdere i denne prosessen.

Disse momentene og eventuelle ønskene fra politikerne må ses opp mot kommunens økonomiske situasjon. Det er i liten grad budsjettert for at det kan foretas mange store rullinger/revideringer.

Les vedlagt forslag til planstrategi for nærmere detaljer, administrasjonen har laget en liste over eksisterende planer og de som skal i gang gjennom perioden fram til nytt kommunevalg i 2023. I tillegg er det forslag til prioritering.

Framdrift på prosessen

Rådmannen har hatt en prosess på planstrategien siden januar. Kommunen utlyste muligheten til et prosjekt ved både OsloMet og NMBU ved Ås for studenter som ønsket å bidra til kommunens planstrategi. Tanken var at studenten(e) kunne lese gjennom alle kommunens planer og vurdere hvor vidt planene gjenspeilet dagens situasjon og utfordringer opp mot behovet for rulling/revidering. Kommunen fikk ingen respons på dette og dermed har de ulike sektorene sett over sine behov. Med utgangspunkt i den situasjonen Norge nå er i med covid-19 begrenser det mulighetene for administrasjonen å kunne gå i dybden av alle planene på det nåværende tidspunktet. Likevel har det blitt prioritert å lage gi en enkel vurdering og eventuelle prioriteringer.

Om kommunestyret går inn for rådmannens innstilling vil saken snarlig sendes ut på høring og meldes opp i utvalgene/rådene. Etter høringsperioden (trolig i begynnelsen av juni) vil rådmannen vurdere alle innkomne innspill. Eventuelle endringer gjøres i planstrategien før den legges fram for endelig behandling i kommunestyret. Om det blir gjort endringer av planstrategien etter at saken har vært på høring, så må strategien ut på ny høring! Det står i plan- og bygningsloven (PBL) §10-1 at forslag til vedtak av planstrategien må gjøres offentlig 30 dager før den kan vedtas. Denne skisserte prosessen gir minimumskravet til medvirkning, jo bredere medvirkningsprosessen blir jo lengre tid vil det ta før strategien kan vedtas. Samtidig er det viktigere å fokusere medvirkningen til de ulike planene, særlig de etter plan- og bygningsloven, der det er krav til bred medvirkning og medvirkningen vil bære mere vekt.

Vurdering

Det som nå blir presentert er et utkast utarbeidet av rådmannen. Det er nå opp til de politiske utvalgene å vurdere om det er enig i de vurderingene som er gjort, eventuelt komme med endringer.

Planen må som det står i PBL §10-1 ut på en høring. Den må sendes til nabokommuner og øvrige myndigheter. I denne perioden vil planen også sendes til drift- og utviklingsutvalget, levekårsutvalget, elderrådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, samt nabokommuner og øvrige myndigheter, slik at de kan komme med sine innspill.

Folkehelse

Temaet er omtalt i planstrategien.

Rådmannens innstilling

Formannskapet kan i denne saken komme med sine innspill til planstrategien.

Om kommunestyret vil komme med innspill til den foreslåtte planstrategien må det vedtas i denne saken.

Kommunestyret vedtar å sende planstrategien på høring i 30 dager. Den sendes på høring til drift- og utviklingsutvalget, levekårsutvalget, eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, samt nabokommuner og øvrige myndigheter.

Lovhjemmel: plan- og bygningsloven §10-1.

Behandling i Formannskap - 23.04.2020

Rådmannens innstilling

Formannskapet kan i denne saken komme med sine innspill til planstrategien.

Om kommunestyret vil komme med innspill til den foreslåtte planstrategien må det vedtas i denne saken.

Kommunestyret vedtar å sende planstrategien på høring i 30 dager. Den sendes på høring til drift- og utviklingsutvalget, levekårsutvalget, eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, samt nabokommuner og øvrige myndigheter.

Lovhjemmel: plan- og bygningsloven §10-1.

Behandling

Representanten Thomasrud (Sp) fremmet følgende forslag:

Formannskapet vedtar at følgende planer prioriteres:

Navn	Planlagt for revidering i:				Kommentar:
	2020	2021	2022	2023	
Barnehageplan		X			Ny plan som må på plass. Ønsker oppstart høsten 2020.
Plan for god bo- og levekårsutvikling.		X			Vil gi kommunen viktige momenter i forhold til utvikling av kommunens botilbud.

Strategisk næringsplan	X				Vil gi noe å jobbe videre med for næringen i kommunen.
Plan for idrett og kultur		X			

Kommunestyret vedtar å sende planstrategien på høring i 30 dager. Den sendes på høring til drift- og utviklingsutvalget, levekårsutvalget, eldrerådet, rådet for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, Aremark idrettsråd, samt nabokommuner og øvrige myndigheter. Lovhjemmel: plan- og bygningsloven §10-1.

Votering:

Thomasruds (SP) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet vedtar at følgende planer prioriteres:

Navn	Planlagt for revidering i:				Kommentar:
	2020	2021	2022	2023	
Barnehageplan		X			Ny plan som må på plass. Ønsker oppstart høsten 2020.
Plan for god bo- og levekårutvikling.		X			Vil gi kommunen viktige momenter i forhold til utvikling av kommunens botilbud.
Strategisk næringsplan	X				Vil gi noe å jobbe videre med for næringen i kommunen.
Plan for idrett og kultur		X			

Kommunestyret vedtar å sende planstrategien på høring i 30 dager. Den sendes på høring til drift- og utviklingsutvalget, levekårsutvalget, eldrerådet, rådet for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, Aremark idrettsråd, samt nabokommuner og øvrige myndigheter. Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven §10-1.



14.04.2020

Kommunal planstrategi 2020-2024

Aremark kommune

Innhold

Hvorfor utarbeide en planstrategi?.....	2
Hvordan og hvorfor planlegge?.....	2
Utviklingstrekk.....	3
Befolkning.....	3
Folkehelse.....	4
Helse og omsorg.....	4
Klima og energi.....	4
Planbehov.....	5
Kommuneplanens samfunnsdel.....	5
Kommuneplanens arealdel.....	5
Kommuneplanens handlingsdel.....	5
Planer for perioden 2020-2024.....	5
Prioriterte planer i planstrategi-perioden.....	7
Prioriterte satsningsområdet.....	7
Ressurser til prioriterte planer.....	7

Hvorfor utarbeide en planstrategi?

En planstrategi inneholder en beskrivelse av hvilke strategiske valg som skal prioriteres.

Planstrategien er lovbestemt etter plan- og bygningsloven §10-1: *Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.*

Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til bred medvirkning og allmenn debatt som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen, jf. kapittel 11.

Planstrategien er et verktøy for å prioritere planbehov i planperioden. Planstrategien bør være tydelig på utfordringene, men kritisk til planbehovene. Planstrategien skal ikke vedta noe mål og tiltak for kommunen, men peke ut hvilken retning utviklingen av kommunen skal gå i.

Hvordan og hvorfor planlegge?

Det er viktig å drive en planlegging som sikrer en målrettet og helhetlig utvikling av Aremark kommune som lokalsamfunn og kommune. Plan- og bygningsloven er en sentral lov i planleggingen. Formålet med loven er å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Det finnes en rekke nasjonale og regionale planer, lover, forskrifter og retningslinjer som legger føringer for den kommunale planleggingen.

Det er viktig å være realistisk i prosessen til planstrategien, det er mange planer man kan ønske seg satt ut i livet, men man må sørge for å ha ressurser til å lage planene. Samtidig er det viktig at man faktisk følger opp de planene man lager, dette må gjøres med å prioritere de riktige i denne planstrategien og følge det opp i budsjettene. Rådmannen vil derfor allerede nå, peke på de planene eller strategiene som framstår som viktige nå og derfor bør prioriteres før andre planer/strategier.

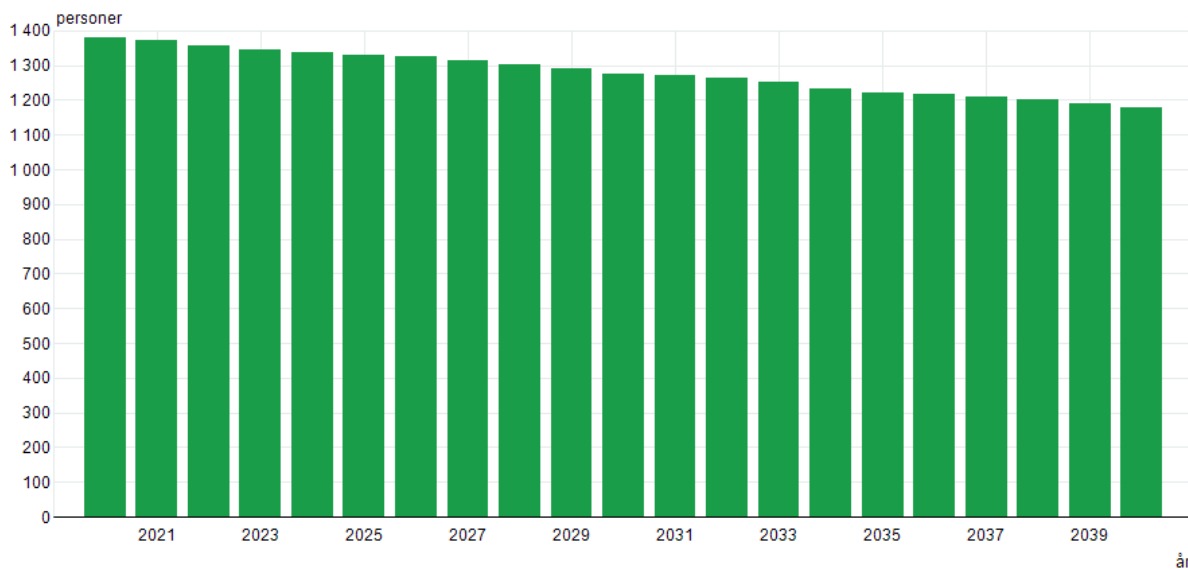
Arealplanlegging er en viktig del av å sikre bærekraftig utvikling i kommunen og for å sette mange av kommunens mål ut i livet.

Utviklingstrekk

Befolkning

Ut ifra tall hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB) vil Aremark ha en svak nedgang av innbyggere, så langt prognosene går (2040).

11668: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter år. Aremark (-2019), Hovedalternativet (MMMM).

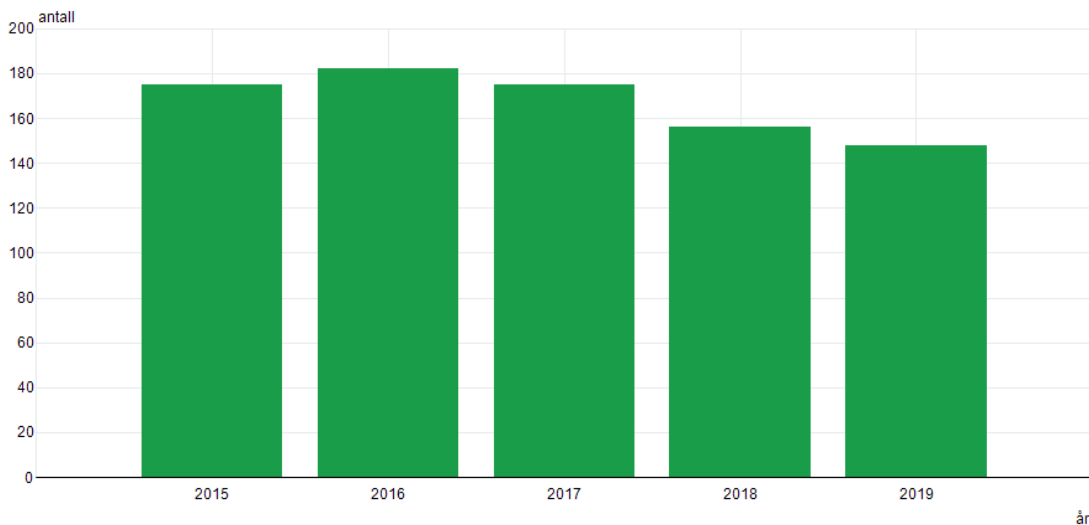


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 1 diagram av befolkningsframskrivningen fra ssb.

Dette er en trend kommunen ønsker å snu. Det fremkommer i samfunnsdelen, arealdelen (under arbeid) og pågående reguleringsarbeide ved Flatebyåsen 2 at man ønsker et økt innbyggertall. Det må derfor planlegges slik at man har sikret kapasitet i barnehagen, skolen og innen annen offentlig infrastruktur.

11971: Antall kommunale grunnskoler og antall elever i kommunale grunnskoler, etter år. Aremark, Elever i kommunale skoler (antall).



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 2 antall elever ved Aremark skole fra 2015 t.o.m 2019.

Å skape arbeidsplasser i kommunen er et av de viktigste tiltakene kommune kan gjøre for å øke befolkningen. Arbeidsplasser skaper arbeidstakere som med stor sannsynlighet ønsker å bo i nærheten, som gjør at det må finnes tilgjengelige tomter i kommunen. I tillegg nyter Aremark godt av den store industrien i Halden, med arbeidstakere som ønsker å søke seg bort fra storbyen og ønsker mer landlige omgivelser. Gjennom tilrettelegging av for varierte botilbud vil kommunen være med å legge grunnlaget for utvikling av kommunens attraktivitet og bidra til bolyst. Aremark kommune inneholder store arealer med mange muligheter til ulike botilbud. Kommunen bør vurdere hvordan best mulig utnytte disse mulighetene gjennom en boligstrategisk plan. Behovet for areal til boliger styres i hovedsak av befolkningsgrunnlaget og befolkningsveksten. Størrelsen på husholdningene vil ha betydning for hvilke boligtyper som det bør legges til rette for. Det bør tilrettelegges for personer med behov for bistand på boligmarkedet. Differensiert boligmasse vil være et viktig ledd for å sikre alle i befolkningen et godt bomiljø. Dette vil også skape kunne bidra til tettstedsutvikling i Aremark.

Folkehelse

Det er viktig for Aremark kommune å forplikte seg til å sikre folkehelsen i all planlegging, samt å arbeide etter folkehelseloven. Folkehelsen ivaretas gjennom tilrettelegging for fysisk aktivitet ved å gi folk i alle aldre lett tilgjengelighet på grønt-, tur- og friluftsområder. Det burde også bli utviklet sammenhengende gang- og sykkelnett fra bostedsområder til skole, legekontor, sykehjem, arbeidsplasser og turområder. Mange av tiltakene i forhold til kollektivtransport er i stor grad styrt av fylkeskommunen.

Helse og omsorg

I Aremark kommune som i mange andre kommuner oppleves en økning av antall eldre, dette medfører et økende omsorgsbehov. Samtidig kommunen et økende antall unge som har behov for bistand fra det kommunale tjenesteapparatet.

Det er viktig å skape trivsel og gode oppvekstforhold for de unge. Barnehagesektoren er et strategisk område for vurdering av kommunen attraktivitet med hensyn til tilflytting av småbarnsforeldre. Ungdom trenger oppfølging slik at det blir stimulert og motivert til å utdanne seg til kompetente yrkesutøvere. Dette vil i neste omgang gi et konkurranse fortrinn for det lokale næringslivet med hensyn til rekruttering av arbeidstakere.

Fokus på forebygging og folkehelse er viktig for å redusere sykdom, skader og behovet for kommunale tjenester. Det er stadig flere under 67 år som trenger tjenester av kommunen, særlig innenfor helse- og omsorg.

Klima og energi

Kommunen spiller en viktig rolle i energiomleggingen og effektiviseringen av energibruk. Kommunen har ulike roller innenfor dette temaet. Kommunen er både politisk og kommersiell aktør, tjenesteyter, myndighetsutøver, innkjøper, eiendomsbesitter, har ansvar for planlegging og tilrettelegging for gode bomiljøer for befolkningen. Kommunen har med virkemiddel, som disse rollene medfører, muligheten til å bidra til å redusere utslipp av klimagasser og til å gjennomføre energieffektivisering og omlegging til miljøvennlige energiformer.

Planbehov

Kommuneplanens samfunnsdel

Denne ble vedtatt i april 2017, produsert via RAM-samarbeidet (Rømskog, Aremark og Marker). Den inneholder en rekke mål og strategier, men ikke for mange i forhold til hva kommunen kan forvente å oppnå eller jobbe imot. Likevel sier samfunnsdelen ingenting om hvordan kommunen faktisk bør gå frem for å få dette gjennomført. Dette blir derfor desto viktigere å vise i arealdelen og planstrategien. Situasjonen for Aremark kommune har også endret seg mye siden 2017 og Aremark må nå tenke annerledes enn det som ble gjort sist gang samfunnsdelen ble revidert. Derfor bør det nå vurderes lett en revidering, for å få en samfunnsdel som er bedre tilpasset dagens- og fremtidens Aremark.

Kommuneplanens arealdel

Arealdelen er under arbeide og er på 2.gangs høring våren 2020. Det er uløste innsigelser til planen. Denne planen vil trenge prioritering fra både politikere og administrasjon om den skal kunne holde prosessen i gang og få vedtatt planen snarlig.

Kommuneplanens handlingsdel

Handlingsdelen er det samme som økonomiplanen. Den oppdateres årlig ved budsjettbehandlingene. Det er viktig at tiltak som står i samfunnsdelen og bes følges opp i planstrategien også følges opp i økonomiplanen. Dette er viktig for at planene som vedtas skal kunne iverksettes.

Planer for perioden 2020-2024

Listen som legges fram, består av eksisterende og eller nye planer, som har blitt eller som skal bli behandlet politisk. Selv om planene er listet opp her, er det ikke automatisk en plan som lages etter plan- og bygningsloven.

Navn:	Vedtatt år:	Planlagt for revidering i:				Evt senere	Økonomi	Kommentar/ lovhjemmel
		2020	2021	2022	2023			
Kommuneplanens samfunnsdel	2017					X		Lovbestemt etter PBL
Kommuneplanens arealdel	Revideres	X					Brukes ekstern konsulent til arbeidet, er innarbeidet i budsjett	Lovbestemt etter PBL
Budsjett og økonomiplan	Årlig	X	X	X	X		Innenfor ordinære rammer	Lovbestemt etter kommune-loven
Helhetlig ROS-analyse	2018				X			Lovbestemt etter forskrift om kommunal beredskapsplikt
Personalpolitisk plan	2012		X					
Kriseplan for katastrofer i fredstid								Revisjon utgått, nå i ROS-analysen.
Plan for helsemessig og sosial beredskap	2012		X*					* disse planene

								vurderes slått sammen til en plan.
Klima- og energiplan	2011		X					
Strategisk næringsplan Indre Østfold 2010-2013								
Trafikksikkerhetsplan	2001							Utgår. Trafikksikkerhetsperspektivet tas inni andre planer.
Rusmiddelspolitisk handlingsplan	2011		X*					*disse planene vurderes slått sammen til en plan.
Plan for næringsutvikling	2011		X					Utarbeides næringsplan, lokalt for Aremark og regionalt for regionrådet
Plan for idrett og kulturanlegg	2017		X					Behov for revidering. Tilføye folkehelse m.m. Vil ta mer enn ett år å fullføre.
Hovedplan for vann, avløp og miljø	Revideres	X						Planlagt vedtatt i 2020
Smittevernsplan	2020							Dekker den
Barnehageplan	NY		X					En slik plan finnes ikke i dag. Leder ser et stort behov for en slik plan, vil være behov for tverr-sektorielt samarbeid.
Boligsosial handlingsplan	NY		X					
Operativ kriseplan	NY, påbegynt	X						Trenger.
Forvaltningsplan for statlig sikrede friluftsområder	2018-2023				X			
Tiltaksstrategier for spesielle miljøtiltak i jordbruket i Aremark	2013-2016	X						Utarbeides intern på teknisk. Krever ikke ressurser fra andre steder.

Prioriterte planer i planstrategi-perioden

Under nevnes planer som anses å trenge prioritet og dermed bør gjennomføres i denne planperioden. I tillegg blir det listet opp hvilke planer som det kanskje er politiske ønsker om å starte/revidere. Det innstilles også på at enkelte planer skal endre status fra plan til strategi, samt på om enkelt planer skal opphøre som selvstendig plan. Målet skal være at kommunen har et enkelt og forutsigbart planverk å jobbe etter.

Prioriterte satsningsområdet

Det bør vedtas en prioritering for å få på plass en plan for barnehagen, en slik plan finnes ikke i dag. I tillegg er det behov for revidering av den eksisterende Plan for idrett og kulturanlegg, man ser behovet for å samkjøre den med en del andre temaer for å få en helhetlig plan som favner folkehelse, idrett, kultur, anlegg. Denne planen vil også være grunnlaget for å søke om tippemidler.

Naturlig nok er det også behov for å prioritere arealdelen og den pågående reguleringsplanen for Flatebyåsen 2.

Ressurser til prioriterte planer

Kommunen har begrensede ressurser med hensyn til utarbeiding av planer. Å utarbeide gode planer krever stort fokus fra de involverte. Denne typen planarbeid kommer alltid ved siden av alle de andre arbeidsoppgavene administrasjonen har fra før. Det betyr at det å få plass til å prioritere å lage en plan vil være krevende for mange, og å lage mer enn en plan av gangen vil være en umulig med de ressursene kommunen har internt. Det kan alltid bes om bistand fra konsulenter o.l. men man er alltid avhengig av at noen i administrasjonen følger opp arbeidet.

Navn:	Planlagt for revidering i:				Kommentar:
	2020	2021	2022	2023	
Barnehageplan		X			Ny plan som må på plass. Ønsker oppstart høsten 2020.
Boligsosial handlingsplan		X			Vil gi kommunen viktige momenter i forhold til utvikling av kommunens botilbud.
Næringsplan	X				Vil gi noe å jobbe videre med for næringen i kommunen.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	22/20	12.02.2020
Kommunestyret	21/20	29.04.2020

Midler til utlån og tilskudd til enkeltprosjekter - Husbanken 2020

Rådmannens innstilling:

1. Det søkes om opptak av to millioner kroner fra Husbanken som skal brukes til videreutlånsmidler til startlån for enkelt personer.
2. Det søkes om fire hundre tusen kroner fra Husbanken, som skal brukes til tilskudd til etablering og tilskudd til tilpassing av bolig for enkelt personer.

Saksopplysninger:

Aremark kommune ble i 2017 innvilget to millioner kroner til videreutlån (startlån), og to hundre tusen kroner til tilskudd (tilskudd til etablering og tilskudd til tilpassing av bolig). Det er ca. 713 000,- igjen av midler til startlån i 2020.

For at kommunen fortsatt skal kunne gi tilbud om startlån og tilskudd til sine innbyggere må man ta opp lån, og søke om midler til tilskudd fra Husbanken til videreformidling.

Folkehelse:

Formålet til husbanken er at startlån og tilskudd skal bidra til gode løsninger for varig vanskeligstilte på boligmarkedet slik at de kan få et trygt og godt boforhold. For å unngå at enkelte havner i en ytterligere økonomisk problematisk situasjon, vurderer NAV-kommunal at det er nødvendig å søke husbanken om ytterligere midler. På denne måten sikrer man at kommunen kan bistå enkelte til å overvinne en vanskelig økonomisk situasjon.

1. I henhold til forskrift om startlån fra Husbanken, skal startlån tildeles husstander med langvarige problemer med å finansiere bolig etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. Det skal legges vekt på om søkeren har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.
2. Tilskudd til etablering skal bidra til at vanskeligstilte skal kunne etablere seg i boligmarkedet. Tildelingen skal gjøres etter en økonomisk behovsprøving.

3. Tilskudd til tilpassing av bolig kan brukes til enkelte tiltak og større ombygginger/tilrettelegginger av nye og eksisterende boliger. Tilskuddet skal også gjøre det mulig for at enkeltpersoner med nedsatt funksjonsevne og eldre fortsatt kan bli boende hjemme ved

fremtidig nedsatt funksjonsevne. Ordningen er økonomisk behovsprøvd utfra en helhetsvurdering av søkers økonomiske situasjon nå og på sikt.

Vurdering: Rådmannen anbefaler opptak av midler til videreutlån og tilskudd. Lånebeløpet bør være på to millioner kroner og tilskuddet bør være på fire hundre tusen kroner. Dette for at kommunen skal ha mulighet til å tilby innbyggerne startlån og tilskudd.

Vedlegg

1 Søknad startlån 2020

Behandling i Formannskap - 12.02.2020

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler opptak av midler til videreutlån og tilskudd. Lånebeløpet bør være på to millioner kroner og tilskuddet bør være på fire hundre tusen kroner. Dette for at kommunen skal ha mulighet til å tilby innbyggerne startlån og tilskudd.

Behandling

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Rådmannen anbefaler opptak av midler til videreutlån og tilskudd. Lånebeløpet bør være på to millioner kroner og tilskuddet bør være på fire hundre tusen kroner. Dette for at kommunen skal ha mulighet til å tilby innbyggerne startlån og tilskudd.



Husbanken

Søknad om startlån 2020 for Aremark Kommune

Ønsker din kommune å søke Husbanken om ramme til startlån for 2020?

Ja

Dette er søknad fra Aremark kommune til Husbanken om ramme til startlån for 2020

Beløp det søkes om i 2020

Startlånramme: 2 000 000 kr

Lånetype: **Annuitet**

Avdragsfri periode: 0 år

Løpetid: 50 år

Kontonummer: 1050.07.01329

Tilskudd til etablering og Tilskudd til tilpasning

Avsatt i kommunens budsjett i 2020

Tilskudd til etablering: 200 000 kr

Tilskudd til tilpasning: 200 000 kr

Kommunens kontaktperson for lånet

Navn: **Karine Thomassen**

E-postadresse: **karine.thomassen@aremark.kommune.no**

Telefonnummer: **94015467**

Beskriv kort hvor i vedlegget vi finner vedtaket: **Med forbehold om vedtak vil kommunen sende inn kommunestyrevedtak etter kommunestyremøtet 27.02.2020**

Innsending

Status: innsendt 31.01.2020, kl. 11:11:29 av KARINE THOMASSEN

Utskrift laget 31.01.2020, kl. 11:14:21 via Husbanken applikasjon behovsmelding v4



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: K48
Arkivsaksnr: 2017/549-9
Saksbehandler: Ann Kristin Halvorsrud

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Viltnevd	20/20	16.03.2020
Formannskap	73/20	23.04.2020
Kommunestyret	22/20	29.04.2020

Organisering av kommunal ettersøksordning for fallvilt og ettersøk i kommunal regi

Saksopplysninger

Kommunens lovpålagte oppgaver knyttet til ettersøk

Ansvar for ettersøk av skadet hjortevilt utenom jakt er i dag lagt til kommunene gjennom «Forskrift om utøvelse av jakt, felling og fangst». Kommunen har et overordnet koordineringsansvar for å iverksette og gjennomføre ettersøk av skadet vilt. Kommunen har ansvaret for ettersøk når hjortevilt er påkjørt langs jernbane eller vei. Det er kommunens ansvar å sørge for at ettersøk blir gjennomført og organisert på en slik måte at det hindrer unødig lidelse hos dyret.

Historisk har kommunene i Norge organisert dette arbeidet på ulike måter.

Andre tilfeller hvor kommunalt ettersøkspersonell kan ha en oppgave

Kommunen har også en oppgave knyttet til å felle vilt av hensyn til sikkerhet og ferdsel. Hvis saken omfatter individer som hjort, villsvin, kanadagås og knoppsvane, så kan kommunen vurdere å felle viltet av hensyn til sikkerhet og ferdsel. Denne muligheten er delegert til kommunen etter naturmangfoldloven § 18.

Kommunen har også ansvar ved ettersøk under ordinær jakt, ved at kommunen kan ta over ansvaret for ettersøket hvis dyret ikke er funnet andre dag. Hvis viltet oppholder seg innenfor eget vald, så plikter jeger eller jaktlag å drive ettersøk den samme dagen som skadeskytingen fant sted, og ut den neste dagen.

Beskrivelse av dagens situasjon

Tidligere var det viltnemndas medlemmer som var kontaktpersonene til politiet og publikum i forbindelse med ettersøk og ivaretagelse av fallvilt, samt i forbindelse med ettersøk ved ordinær jakt. I forbindelse med nytt regelverk der ettersøk i kommunal regi skulle gjennomføres av godkjente ettersøksekvipasjer med gjennomført kurs «Ettersøk videregående» inngikk Aremark kommune avtale med 4 godkjente ettersøksekvipasjoner. Utvidet til å gjelde 5 ettersøksekvipasjer. Disse ble rekvirert av viltnemndas medlemmer ved behov, mens viltnemndas medlemmer tok seg av oppdrag som ikke krevde ettersøksekvipasjer.

Etter siste valg inngikk viltnemnda en avtale med et av våre ettersøksekvipasjer der han står som kommunens kontaktperson ovenfor politiet og koordinerer innkomne oppdrag. Et av viltnemndas medlemmer er oppført som reserve.

Arbeidsvilkår

Viltnemndas medlemmer og ettersøksekvipasjene har til enhver tid vært tilgjengelige for oppdrag.

Lønnsvilkår

Det er ikke vært noen vaktordning med godtgjørelse for viltnemndas medlemmer, mens ettersøkspersonalet har hatt en årlig godtgjørelse / honorar på kr. 2 000,-. Det er utbetalt timegodtgjørelse med overtidstillegg med en fast timesatsen på kr. 174,56. Det gis hundetillegg lik halv timesats uten overtidstillegg. Det utbetales kjøregodtgjørelse etter statens satser.

Antall utrykninger

I 2017 var det 13 registreringer i hjorteviltregisteret vedrørende påkjørsel av bil på rådyr og 3 på elg. For 2018 var tallene henholdsvis 7 og 1 og for 2019 5 rådyr. Det kan forekomme utrykninger i tillegg, som ikke er med i denne statistikken. Det kan være flere utrykninger på samme dyr og det kan være flere folk ute på samme utrykning.

Økonomi

Utgiftene til godtgjørelser til ettersøk var i 2018 på kr. 51 000,- og i 2019 på kr. 43 000,-.

I kommuner i Østfold med vaktordning, ligger vaktgodtgjørelse for uka på kr. 2 000,- til 3 500,-. Timesatsene varierer også opp mot kr. 250,-.

Utstyr:

I forhold til arbeider ved vei er det påkrevd med synlighetstøy i klasse 3. Det settes som minimum krav til vernevest.

Det er tidligere innkjøpt noe utstyr, men ettersøkspersonalet trenger i tillegg til vernetøy, flere lykter og varselskilt, samt roterende lys til å sette på bilene.

Vurdering

Utførelse av ettersøksoppgavene, samt andre tilliggende oppgaver har tradisjonelt ligget til viltnemnda. Ettersom det kom flere krav for å gjennomføre ettersøk i kommunal regi ble det i den forbindelse inngått avtaler med godkjente ettersøksekvipasjer. Da det ble inngått avtaler i 2016, ble det vurdert at det ikke var behov for en vaktordning da det var få oppdrag. Dette hadde også sammenheng med at viltnemndas medlemmer påtok seg utøvende oppgaver.

Alternativet med en ettersøksordning som har en døgnkontinuerlig vaktordning har følgende fordeler:

- Bedre dyrevelferd på grunn av kortere responstid og raskere avlivning
- Benyttes til andre oppgaver som beskrevet innledningsvis i forhold til naturmangfoldloven og ettersøk i kommunal regi under ordinær jakt
- Benytter personell til håndtering av fallvilt og prøvetaking etc
- Enkelt å forholde seg til for allmennheten, politi og kommune
- Etablerer profesjonalitet i lokalmiljøet
- Etablerer et samarbeid og samhold i gruppen
- Etablering av en vaktordning vil gi en forutsigbart for ettersøkspersonalet

Rådmannen er av den oppfatning at det er positivt å skille deltakelse i politisk verv og utøvelse av kommunale oppgaver og at det blir etablert en egen ordning der også andre utførende oppgaver tilknyttet ettersøk og skadefelling blir lagt til personene som kommunen inngår avtale med.

Dagens ettersøksordning har blitt utført uten store utgifter til lønn og utstyr. En ny organisering med en vaktordning vil medføre økte utgifter der det er nødvendig og krav til utstyr i forhold til utførelse av oppgaver og sikkerhet.

Dersom vaktordning etableres vil det påløpe utgifter. Det er nedenfor satt opp et budsjett for utgifter til utstyr som en engangsutgift i 2020 samt årlig godtgjørelse til vaktordning og utrykninger. Dette tar utgangspunkt i at vaktordningen etableres fra 01.05.2020 dvs 2/3 av året, med en godtgjørelse på kr. 2 300,- i uka. I tillegg kommer sosiale utgifter slik at kommunens utgift bli kr. 3 345,- pr. uke. Timegodtgjørelsen er i dag et fast beløp på kr. 174, 56. Godtgjørelsen bør knyttes til et lønnsregulativ slik at en får en utvikling i avlønningen. Da avtalene ble opprettet i 2016 var timesatsen i forhold til ufaglært med 10 års ansiennitet. Etter siste lønnsoppgjør pr. 01.05.2019 er timesatsen kr.188,31. Rådmannen anbefaler at dette legges til grunn for avlønning videre.

	Utgifter i 2020	Løpende årlige utgifter
Utstyr:		
- Klær	10 000	
- Skilt	15 000	
- Roterende lys og lykter	15 000	
Godtgjørelse for vaktordning 52 uker a kr. 3 345,- inkl sos utgifter	115 960	173 940
Time- og kjøregodtgjørelse	50 000	50 000
Totalt	205 960	223 940

Dersom en slik ordning vedtas må dette innarbeides i budsjettet for 2021 med et økt beløp tilsvarende kr. 173 960,- for vaktordningen i tillegg til time- og kjøregodtgjørelse som utbetales i dag. Totalbudsjettet for 2020 blir kr. 205 960,- og for 2021 kr. 223 940,-.

Rådmannen anbefaler at det inngås arbeidsavtaler med de 5 ettersøksekvipasjene Aremark kommune har oppdragsavtale med i dag. En endring fra oppdragsavtale til en tidsbegrenset arbeidsavtale vil også medføre at det utbetales feriepenger, personforsikring og forsikring i forhold til tredje person slik at kommunene ikke trenger inngå ekstra forsikringsavtaler.

Forsikringer for arbeidstakers utstyr dekkes ikke av kommunen, men må dekkes av den enkelte fra godtgjørelsen for vaktordningen.

Rådmannen vil ta initiativ til at det utarbeides en egen instruks vedrørende ettersøk, håndtering av fallvilt, skadefelling og andre tilliggende oppgaver for personellet som utøver oppgaver på vegne av Aremark kommune.

Rådmannens innstilling

1. Aremark kommune oppretter en vaktordning for ettersøk og ivaretagelse av fallvilt, skadefelling samt andre tilliggende kommunale oppgaver. Omfanget og organiseringen beskrives i en egen instruks.
2. Til å dekke økning av utgifter til vaktordning bevilges kr 40 000,- til klær og utstyr samt kr. 115 960,- til lønn/kompensasjon. Utgiftene belastes kto.11209/4114.60 og 10500/10990.4114.360 og finansieres ved bruk av lån kto. 19400.4114.360.
3. Midler til en videreføring av vaktordning innarbeides i framtidig budsjetter.

Behandling i Viltnevd - 16.03.2020

Representanten Geir Aarbu (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilleggsforslag til sak 20/20 Aremark viltnevd.

Nytt pkt. 4

Aremark viltnevd er godt kjent med Aremark kommunes utfordrende økonomi, og anbefaler kommunen å søke fylkesmannen om skjønnsmidler for finansiere ovennevnte punkter, med den begrunnelse:

Aremark kommune er en av få kommuner i Norge med mye villsvin og av den grunn må intensivere ettersøksordningen i kommunen på grunn av mye villsvin påkjørsler og skader.

Ved votering ble Aarbus tilleggsforslag til rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

4. Aremark kommune oppretter en vaktordning for ettersøk og ivaretagelse av fallvilt, skadefelling samt andre tilliggende kommunale oppgaver. Omfanget og organiseringen beskrives i en egen instruks.
5. Til å dekke økning av utgifter til vaktordning bevilges kr 40 000,- til klær og utstyr samt kr. 115 960,- til lønn/kompensasjon. Utgiftene belastes kto.11209/4114.60 og 10500/10990.4114.360 og finansieres ved bruk av lån kto. 19400.4114.360.
6. Midler til en videreføring av vaktordning innarbeides i framtidig budsjetter.
7. Aremark viltnevd er godt kjent med Aremark kommunes utfordrende økonomi, og anbefaler kommunen å søke fylkesmannen om skjønnsmidler for finansiere ovennevnte punkter, med den begrunnelse:
Aremark kommune er en av få kommuner i Norge med mye villsvin og av den grunn må intensivere ettersøksordningen i kommunen på grunn av mye villsvin påkjørsler og skader.

Behandling i Formannskap - 23.04.2020

Rådmannens innstilling

8. Aremark kommune oppretter en vaktordning for ettersøk og ivaretagelse av fallvilt, skadefelling samt andre tilliggende kommunale oppgaver. Omfanget og organiseringen beskrives i en egen instruks.
9. Til å dekke økning av utgifter til vaktordning bevilges kr 40 000,- til klær og utstyr samt kr. 115 960,- til lønn/kompensasjon. Utgiftene belastes kto.11209/4114.60 og 10500/10990.4114.360 og finansieres ved bruk av lån kto. 19400.4114.360.
10. Midler til en videreføring av vaktordning innarbeides i framtidig budsjetter.

Behandling

Representanten Thomasrud (Sp) fremmet følgende forslag:

Formannskapet utsetter saken.

Formannskapet ber rådmann utrede alternative løsninger til finansiering og organisering av en «kommunal ettersøksordning for fallvilt og ettersøk i kommunal regi».

Votering

Thomasruds forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet utsetter saken.

Formannskapet ber rådmann utrede alternative løsninger til finansiering og organisering av en «kommunal ettersøksordning for fallvilt og ettersøk i kommunal regi».



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	66/20	23.04.2020
Kommunestyret	23/20	29.04.2020

Utmelding av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat

Saksopplysninger

Med bakgrunn i Indre Østfold kommunes utmelding av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat (IØKUS), viser det seg at det ikke er grunnlag for videre drift Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat.

Rådmannen er av den oppfatning at Aremark kommune derfor bør melde seg ut av IØKUS og at oppgavene som de hittil har løst, nå bør kunne leveres av andre kontrollutvalgssekretariat. Det vil derfor bli jobbet videre med å finne en slik løsning. Det vil være kontrollutvalgets oppgave å legge sekretærfunksjon ut på anbud.

Pr i dag, er det altså Østfold kontrollutvalgssekretariat som er sekretariat for kommunens kontrollutvalg. Denne funksjonen vil de ha i ett møte til. Bakgrunnen for dette er at IØKUS ikke har vært i stand til å levere de tjenester denne våren. Det virker ikke sannsynlig at videre drift vil være mulig. Derfor kan selskapet legges ned hvis samtlige eiere vedtar å trekke seg ut av selskapet. Det er med bakgrunnen som eier av IØKUS at denne saken fremmes kommunestyret, og at det er kommunestyret som fatter vedtak i denne saken, og ikke kontrollutvalget.

Rådmannens innstilling

Aremark kommune melder seg ut av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat.

Behandling i Formannskap - 23.04.2020

Rådmannens innstilling

Aremark kommune melder seg ut av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Aremark kommune melder seg ut av Indre Østfold kontrollutvalgssekretariat.

PS 24/20 Orienteringer

PS 25/20 Referatsaker

PS 26/20 Grunngitte spørsmål etter §20 i reglement for utvalg

PS 27/20 Forespørsler/interpellasjoner



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	77/20	29.04.2020
Kommunestyret	28/20	29.04.2020

Salg av gnr. 23 bnr. 80, «Hybelhuset» på Fosbyåsen

Vedlegg

1 28.04.20 Prospekt Hybelhuset

Saksopplysninger

Hybelhuset på Fosbyåsen ble for en del tid tilbake vedtatt revet, noe som fortsatt ikke har ikke skjedd. Bakgrunnen for dette har vært at det ved noen anledninger har vært uttrykt interesse for å kjøpe eiendommen. Sist denne vinteren, hvor det også ble lagt inn et konkret bud på eiendommen.

Med bakgrunn i denne henvendelsen tok rådmannen kontakt med Aktiv Eiendomsmegling for å få deres vurdering av forholdet riving eller salg. Etter en befaring var megler klar på at eiendommen var salgbar og at den ville være klokt å legge den ut på Finn, slik at flere aktører kunne få mulighet til å by på eiendommen før et eventuelt salg ble gjennomført.

Hybelhuset ble lagt ut i markedet med en prisantydning på kr 400.000,- i uke 17, med visning den 27.04.20. (Prospektet ligger vedlagt saken.) Det viste seg etter hvert at det var stor interesse for eiendommen, med budgivning allerede før visning var gjennomført. I løpet av den 28.04 pågikk det en budrunde og det vinnende budet endte til slutt opp på kr 1.100.000,- Overtakelse er foreslått pr 01.06.20. Det er var ingen forbehold til budet.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende fastpris kr 50 000,-, kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6900, oppgjørshonorar kr 5900 og grunnboksutskrift kr 606. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr

10675. Utleggene omfatter fotograf, internett, infoland, sikringsobligasjon. Totalt vederlag til selger er kr 74081,-

Vurdering

Rådmannen mener at eiendommen etter forholdene har oppnådd en god pris og anbefaler kommunestyret å vedta å selge eiendommen til budgiver med høyeste bud.

Folkehelse

Rådmannens innstilling

Gnr. 23 bnr. 80, Hybelhuset, selges til høyeste budgiver for kr 1.100.000,- Til fratrukk kommer omkostninger på kr 74.081,-

aktiv.



Rivningsobjekt i
Aremark

Hybelhuset
Fosbyåsen
1798 Aremark



Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 60 98 09

Email lhn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10
1771 Halden

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 400 000 + omk.

Omkostninger: 21 542 *

Totalt inkl. 421 542

omkostninger:

Selger: Aremark kommune

Boligtype: 2-mannbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: ca. 1970

Bra/P-rom: ca 95 m²/ 80 m²

Gnr./bnr.: 23/80

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 968 m²

Oppdragsnr.: 32200017

* Regnet ut fra prisantydning.

"Hybelhuset" Fosbyåsen Aremark

Rivningsobjekt i Aremark

Lunt og koselig beliggende på et etablert boligfelt ved Aremark sentrum. Kort vei til skole, buss, bank og kommunehus. Det er også kort vei til Aremarksjøen, samt turområder i skog og mark.

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	3
Offentlige forhold	5
Prisantydning inkl. omkostninger	5
Øvrige kjøpsforhold	5
Nabolagsprofil	8
Egenerklæring	11
Info fra kommunen	15
Løsøre og tilbehør	44
Boligkjøperforsikring	46
Forbrukerinformasjon om budgiving	47
Budskjema	48

Hybelhuset

INNHold

Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig/hybelhus med vedtaksfestet rivningstillatelse fra Aremark kommune.

Eiendomsmassen selges som et rivningsobjekt. Tilstand er ukjent, men pga påviste råte- og soppskader er bygget godkjent revet.

STANDARD

Ikke relevant. Eiendommen selges som et rivningsobjekt.

BELIGGENHET

Lunt og koselig beliggende på et etablert boligfelt ved Aremark sentrum. Kort vei til skole, buss, bank og kommunehus. Det er også kort vei til Aremarksjøen, samt turområder i skog og mark.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst

Kommunal vei frem til Fossbyfeltet. Privatvei på området.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bygget er oppført i antatt trebindingsverk på støpt grunnmur. Isolerglassvinduer. Saltak, teknet med takplater. Bygget selges som et rivningsobjekt.

Areal

Arealer er ukjent. Det er ikke foretatt noen boligsalgsrapport med oppmåling av arealer da

eiendommen er vedtatt revet. Anslått arealer er 95 / 80 kvm Bra/p-rom.

Utstyr

Ingen hvitevarer medfølger. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Se løssøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Ikke relevant.

Tomten

Tomtens grunnareal: 968 m². Tomten består av en igjengrodd hage med noe busker og kratt, samt trær. Eiendommen ligger med et jorde i bakkant. Tomten er ikke oppmålt og arealavvik må påregnes ved en eventuell oppmåling.

Parkering

Parkering på tomten.

Vei/vann/avløp

Aremark kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet det kommunale vann og avløpssystemet. Privat vei på Fossbyfeltet med fordelt vedlikeholdsansvar.

Diverse

Formuesverdi

Fastsettes etter salg og evt riving og oppføring av nytt bygg.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 361 pr. år
Eiendomsskatt kommer i tillegg da eiendommen foreløpig ikke er takstert.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 25/9-1970.

Utleie

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri. Dog skal kommunestyret i Aremark kommune godkjenne avtalen om salg før den er endelig bindende for selger. Frem til vedtak foreligger må budgiver forplikte seg til sitt inngitte bud.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

Kommunestyret i Aremark kommune skal godkjenne avtalen om salg før den er endelig bindende for selger. Frem til vedtak foreligger må budgiver forplikte seg til sitt

inngitte bud.

Aremark kommune selger eiendommen som et rivningsobjekt. Dette innebærer at selger ikke innestår for bygningen tilstand.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 23 Bnr. 80 i Aremark kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Legalpant for kommunale avgifter til Aremark kommune.

Følgende heftelser/rettigheter/forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1965/1297-1/2 Rettighet
11.05.1965

Rettighetshaver: MESTA DRIFT AS
Org.nr: 984693273

LEIEAVTALE
LEIE-TID: 30 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

2004/6902-2/2 ** Transport av rettighet

22.12.2004
gjelder: RETTIGHET 1965/1297-1/2
Fra: STATENS VEGVESEN ØSTFOLD
Org.nr: 946546577
Til: MESTA DRIFT AS
Org.nr: 984693273

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert av kommunedelplan for Fossby sentrum. Arealformål: boligbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP

(valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 400 000,-))

21 542,- (Omkostninger totalt)

421 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har som kommune ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter oppfordres til å sette seg inn i.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsgiver en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere

akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Videre oppfordres det til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl § 3-8. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.
- 3) Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende fastpris kr 50 000,-, kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6900, oppgjørshonorar kr 5900 og grunnboksutskrift kr 606.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10675.

Utleggene omfatter fotograf, internett, infoland, sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr 10000 for påløpt arbeid, samt utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 11.03.2020 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Storgata 10, 1771 Halden
Organisasjonsnummer: 985485925

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler
MNEF
Tlf: 90 60 98 09
E-post: lhn@aktiv.no

Tomt Nr.18

Nabolaget Fosby - vurdert av 10 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Enslige**



Offentlig transport

Haugebykrysset Linje 307	7 min 0.5 km
Halden stasjon Linje R20, R20x	27 min 26.9 km
Oslo Gardermoen	2 t 4 min

Skoler

Aremark skole (1-10 kl.) 200 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Halden videregående skole - Stud... 400 elever	26 min 25.8 km
Halden videregående skole - Pors... 1200 elever, 61 klasser	26 min 26.6 km

Ladepunkt for el-bil

Furulund, Aremark	13 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

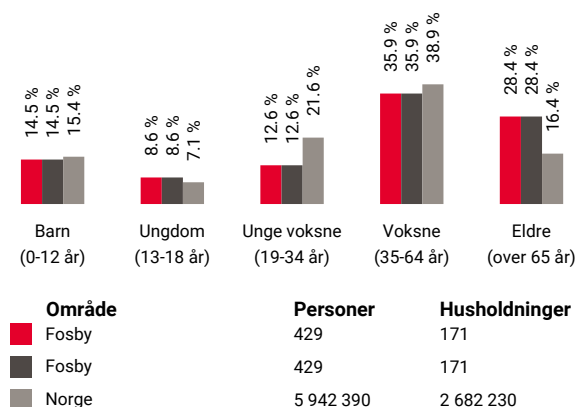
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aremark kommunale barnehage (0-5 år... 65 barn, 3 avdelinger	8 min 0.7 km
---	-----------------

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
--	-----------------

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

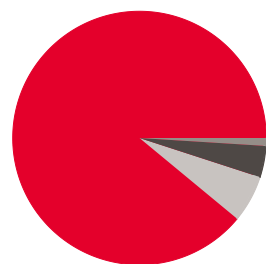
⚽ Aremark stadion 11 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.9 km

⚽ Aremark skole 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🏊 Mudo Halden 25 min 🚗

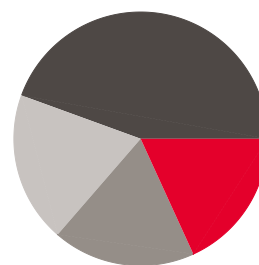
🏊 Family Sports Club Halden 26 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 1% blokk
■ 6% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

40%

■ Fosby

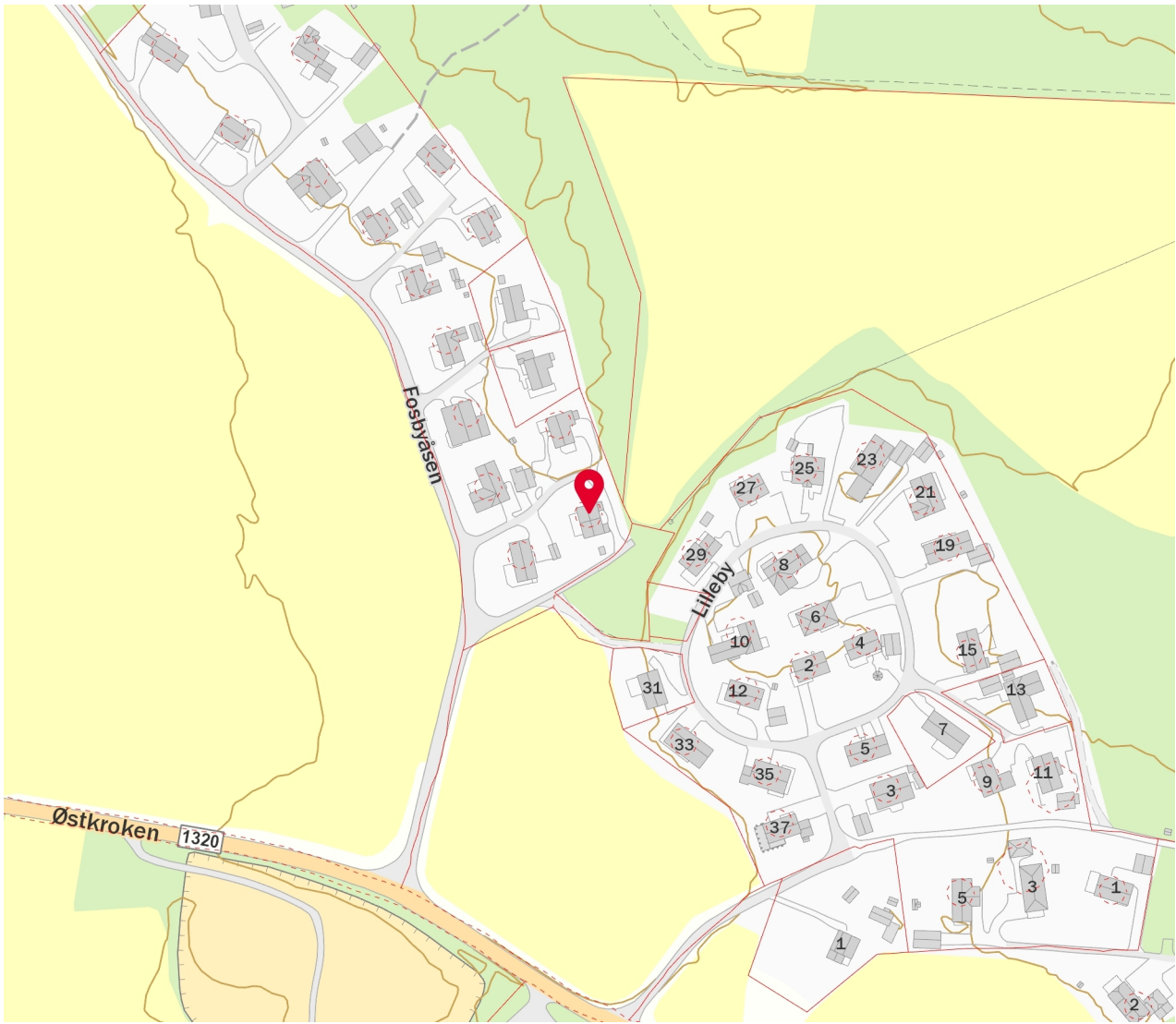
■ Fosby

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	44%	52%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

17/129
MOTTATT
19 FEB. 2020
Aremark kommune

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Meglerfirma **Storgt. 10, 1771 Halden** Oppdragsnr.
Org.nr. 985 485 925

Adresse **Hybelhuset**
Postnr. **1798** Sted **Aremark**

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig
Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifte rapport BMTF.

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalnr.

Selger 1 Fornavn **Aremark kommune** Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært fell tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse **Rip. av badrom no 2000kallet**
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse **Se over.**
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse **Se pkt 7.**
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse **vet ikke**
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **Aremark kommune og innleide håndverkere**
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse **Se pkt over**
- 2.5 Er forholdet bygget? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. 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 Beskrivelse
14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.

Nei Ja Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.

Nei Ja Beskrivelse

17.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja Beskrivelse

19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja Beskrivelse

20. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

23. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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 næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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 næringselendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

160220

Sted

Oslo

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Aktiv eiendomsmebling

Aremark, 19.02.2020

Deres ref.: Cecilie Knobel Elnes, på vegne av Aremark kommune.

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 23 bnr. 80 i Aremark. Eier: Aremark kommune.

1. **Matrikelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er ikke oppmålt.
3. **Plangrunnlag:** Eiendommen er regulert av kommunedelplanen for Fossby sentrum. Arealformål: boligbebyggelse. Plankart i vedlegg 2 og planbestemmelser i vedlegg 3.
4. **Kommunale avgifter - inkl. eiendomsskatt - 2020:** 4 terminer. M.mva.
Det er to boenheter på eiendommen, dermed betales disse gebyrene for hver av boenhetene.

- Feieavgift bolig	Kr.	719,-
- Renovasjon	kr.	3437,-
- Vann u/måler (BETALER IKKE PER I DAG)! Kr.		3880,-
- Avløp u/måler (BETALER IKKE PER I DAG)! kr.		12325,-

Eiendomsskatt: Bygget og boligene er ikke taksert i forbindelse med eiendomsskatt enda. Dette vil bli gjort etter hvert, når resultatene foreligger vil vi sende over resultatet av takseringen.
5. **Restanse:** Ingen.
Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks. ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkiv dokument:** Huset er bygd i 1970, vedlagt ligger byggetillatelse og ferdigattest i vedlegg 4. I tillegg ligger det en rekke godkjente tegninger i vedlegg 5.
7. **Vei:** Avkjørslene av den kommunale veien som går gjennom Fossby er private. Den kommunale veien går videre over på fylkesveier.
8. **Andre påvirkninger:** Ingen av tomtene i området har gjennomført oppmåling. Som nevnt over blir bygget ansett som rivningsverdig.
9. **Brann/feiling:** Sist sjekket i 2018, hyppighet satt til 2.år. Ingen merknader om avvik.
10. **VA:** Tilkoblet det kommunale vannet og avløpet. Er ikke vannmålere tilknyttet bygget/boenhetene.

Vedlagte opplysninger er hentet fra kommunens arkiv og tilgjengelige registre, det tas forbehold om evt. feil eller mangler.

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

Journalnr.
407/70.Dato, avsluttende synsforr.
21/9-1970.

Arbeidssted	Fosbyåsen, tomt nr. 18.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Bolighus. Hybelhus med 2 hybler.
Byggherre	Aremark kommune, 1770 Aremark.
Byggemelder	Ingvard Iversen A/S, postboks 293, 1601 Fr.stad.
Ansvarshavende	Knut Iværsen, " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Aremark 25. sept. 1970.

den

AREMARK BYGNINGSRÅD

H. Jansen
H. Jansen

kom. ing.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Fosbyåsen, tomt nr. 18. Hybelhus.	Journalnr. 5/70 Sak nr. 3/70.
Arbeidets art Nybygging.	Byggemeld. innlevert dato 30/12-69.
Bygningens art Hybelhus.	Tegning nr. "Nøkkelhus".
Byggherre Aremark kommune.	
Byggemelder " "	
Ansvarshavende Ingvard Iversen, 1600 Fredrikstad.	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

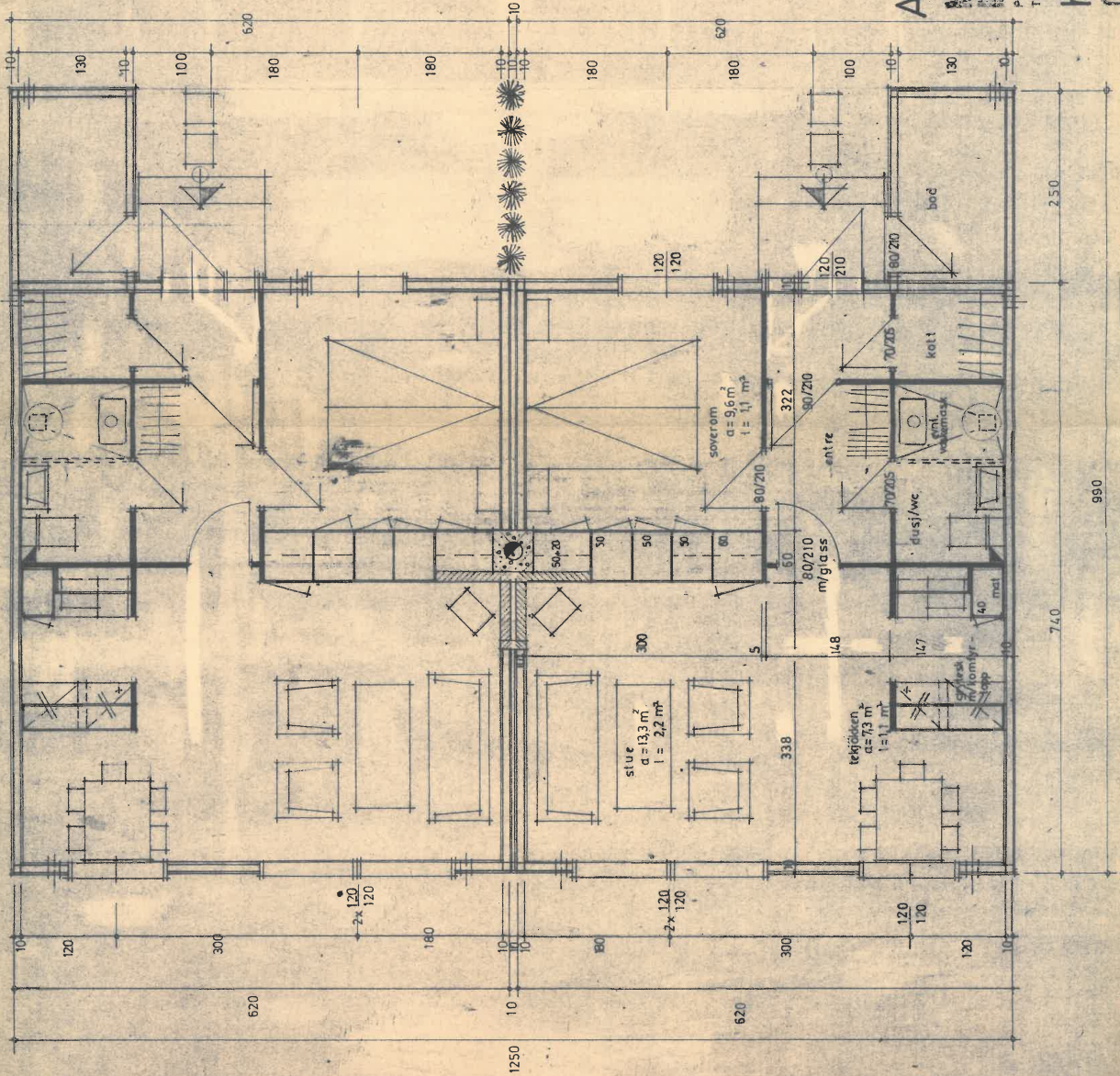
Ventilasjon av komfyr på kjøkkenet.

Aremark den 9/1-1970.

AREMARK BYGNINGSRÅD

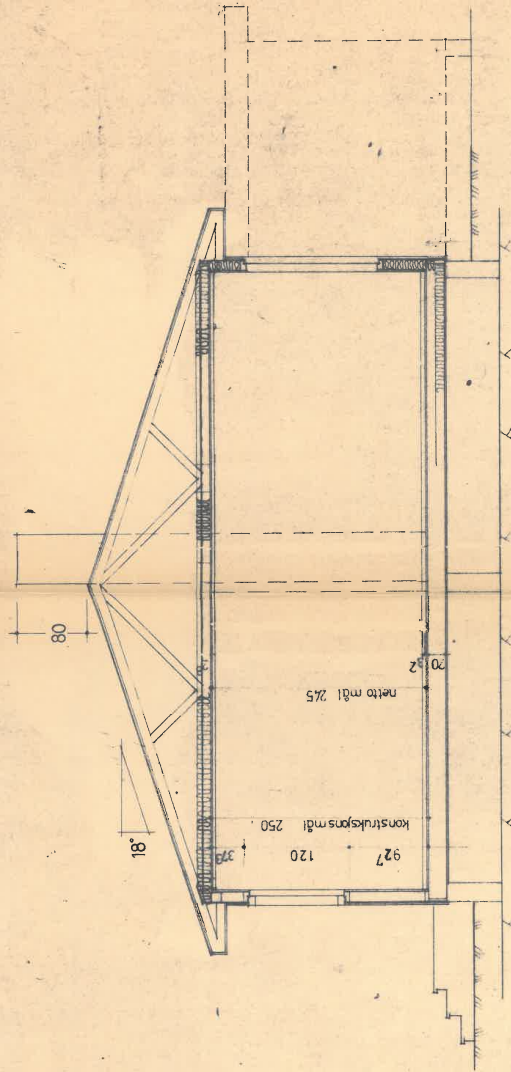
H. Jansen.

AREMARK BYGNINGSRÅD
 GODKJENT 2/14 19% SAK NR. 3/20



Aremark Kommun
 hybelhus
 ORDRENR: TYPE:
 MALESTORIK 150
 TEGN. AV: TH. JENSEN
 DATO: 18.6.69
 KORRIGERT: 12.6.91
 POSTBOKS 333 FREDEKISTAD
 TELEFON: CENTRALB. 17 786

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 27/1 1928 SAK NR. 3/24



uten kjeller



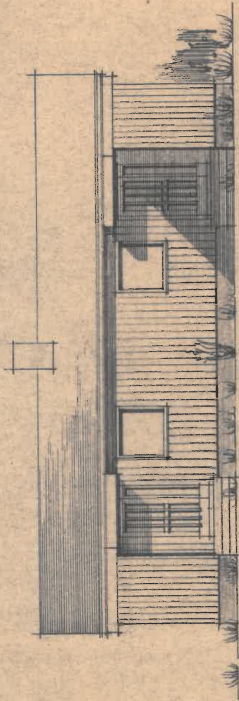
HINKELHUS
RICHARD WERSEN AS
POSTBOKS 283 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 177.30

MALESTORIK: 1:50
TEGN. AV: S.E.C.
DATO: KORREKTUR: 3.12.69.44

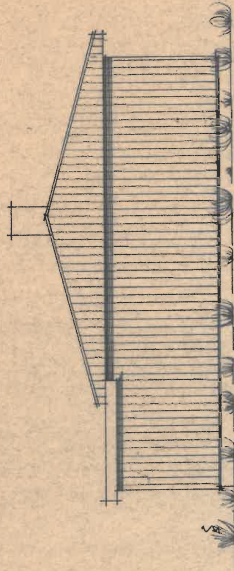
hybelhus
ORDRE NR:

TYPE

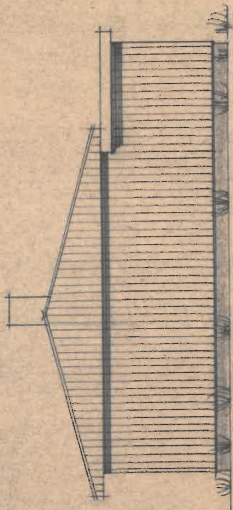
AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 29/11 1954 SAK NR. 3/20



fasade mot ØST



fasade mot NORD



fasade mot SYD



fasade mot VEST

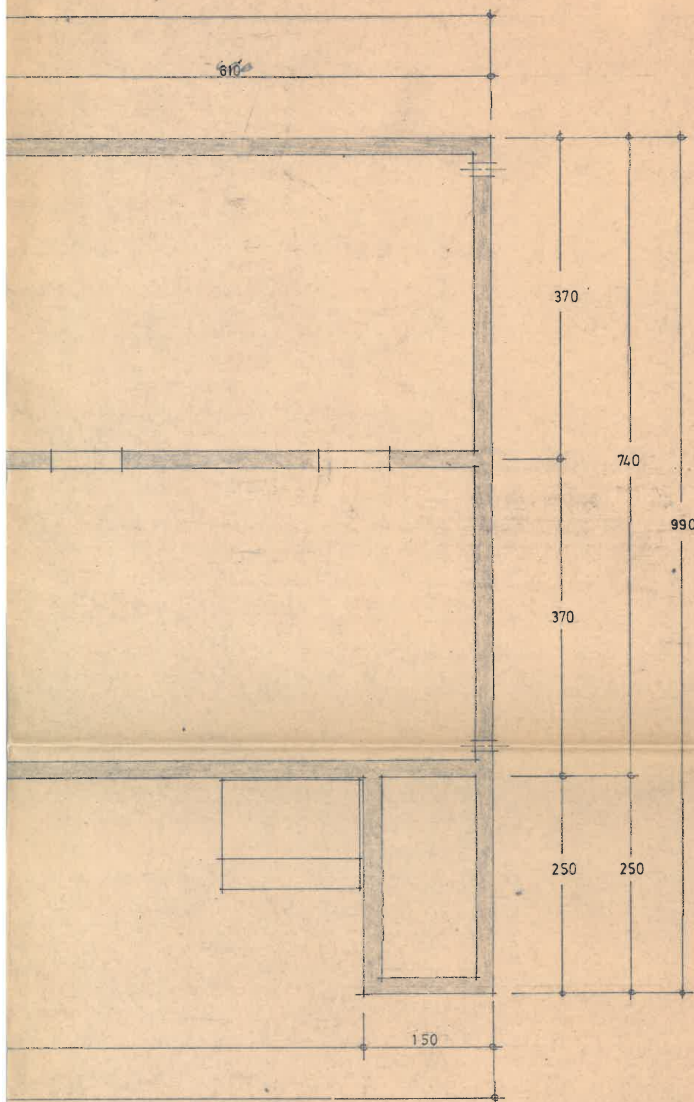
AREMARK KOMMUNE



HYBELHUS
KARL VESSEN AS
POSTBOKS 288 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MALESTOKK: 1:100
TEGN. AV L.H. PEDERSEN
DATO. 16.6.59
KORRIGERT:

Hybelhus
ORDRE NR. TYPE:



HYBELHUS
INGVARD IVERSEN AS
 POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
 TELEFON SENTRALB. 17 735

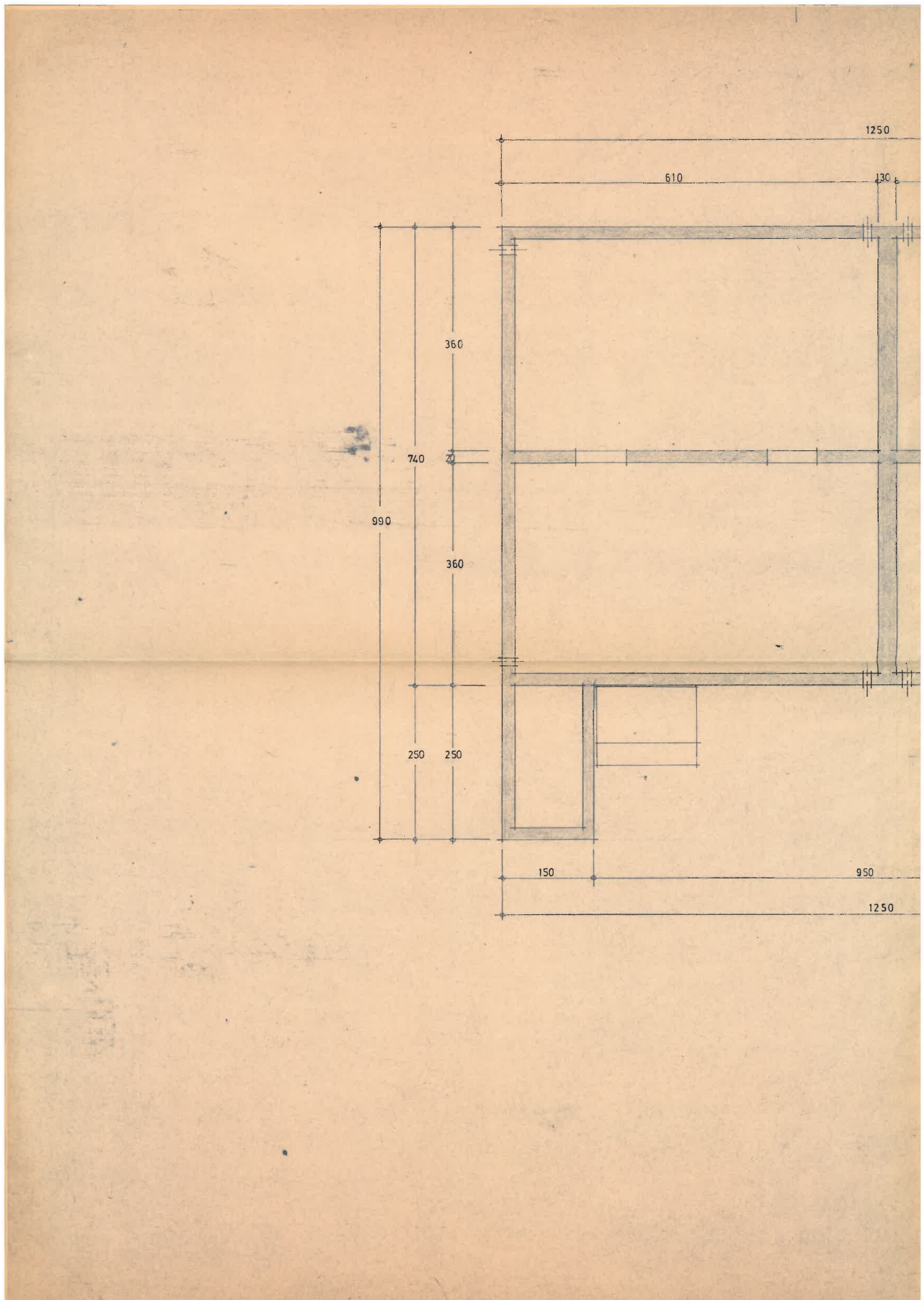


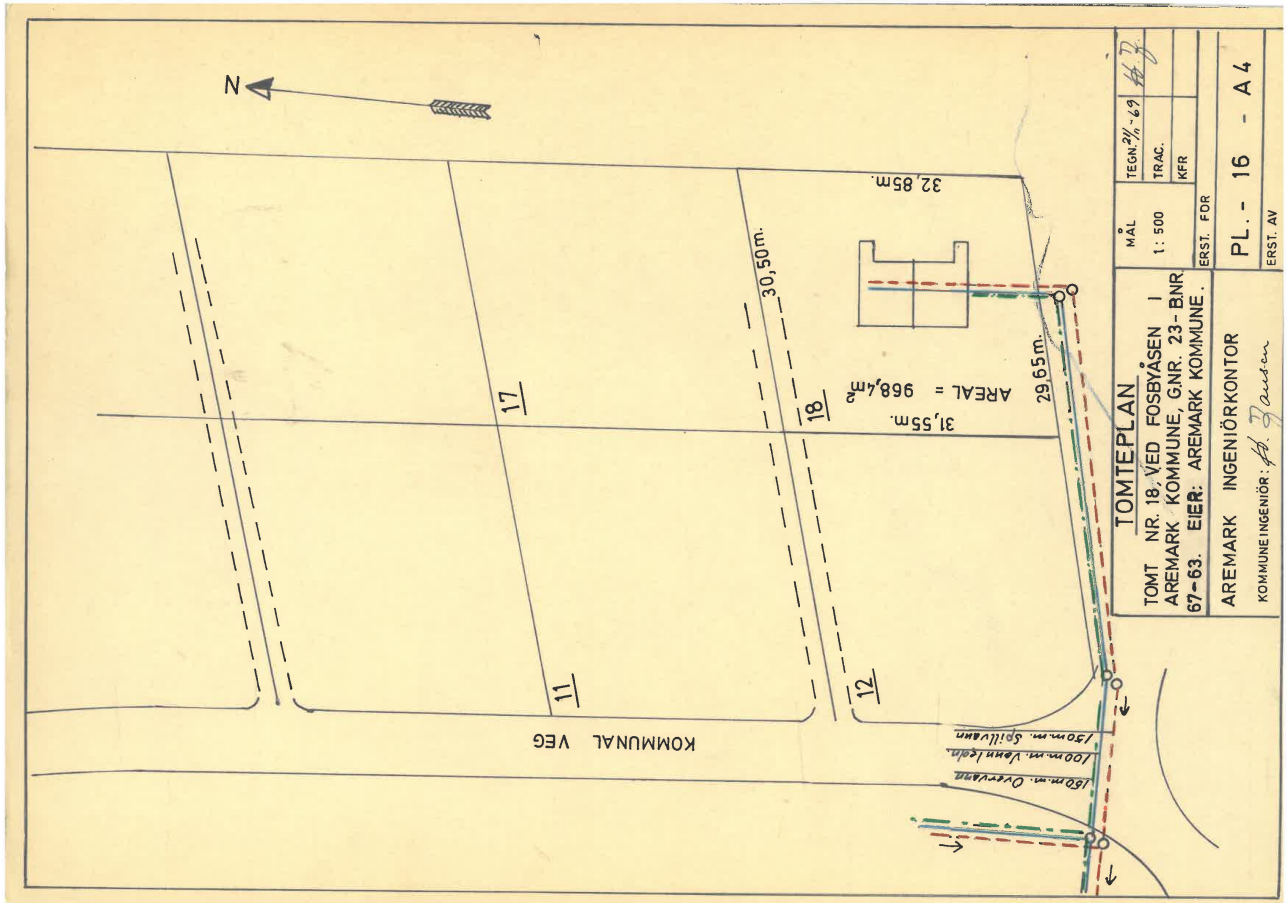
MALESTOKK: 150
 TEGN. AV: pek
 DATO: 18.6.69
 KORRIGERT:

ORDRE NR:

TYPE: hybel hus

AREMARK BYGNINGSRÅD
 GODKJENT 2/21 1978 SAK NR. 3/28





TOMTEPLAN		MÅL	TEGN. 2/6-69
TOMT NR. 18, VED FOSBYÅSEN		1: 500	TRAC.
AREMARK KOMMUNE, GNR. 23-BNR			KFR
67-63. EIER: AREMARK KOMMUNE.		ERST. FOR	
AREMARK INGENIÖRKONTOR		PL.- 16 - A 4	
KOMMUNEINGENIÖR: <i>H. J. Andersen</i>		ERST. AV	



Aremark kommune

Kommunedelplan Fosby sentrum 2014-2026

Bestemmelser til arealdelen

Utarbeidet av: Natur, Utvikling & Design

Revidert: 14.07.2014

§1 Fellesbestemmelser

1.1 Gyldighet

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Vedtatte reguleringsplaner i kommunedelplanområdet er gjeldende. Der det ikke er samsvar mellom kommunedelplanen og vedtatt reguleringsplan før 2014, gjelder kommunedelplanen foran.

1.2 Om plankrav

I områder som på plankartet er markert som fremtidige byggeområder, kan tiltak nevnt i plan og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For andre og mindre typer tiltak skal det vurderes om det skal utarbeides reguleringsplan.

1.3 Forholdet til automatisk fredede kulturminner

I alle uregulerte områder skal alle byggetiltak som berører inngrep i jord eller jordoverflate, varsles til Fylkeskonservatoren med anmodning om vurdering av behov for arkeologiske undersøkelser. Før det gis tillatelse til tiltak i vann som kan berøre automatisk fredede kulturminner i vann, skal det forelegges Norsk Maritimt Museum for vurdering av behov for arkeologiske undersøkelser.

Dersom det under gravearbeider uansett formål på land og i vann, påtreffes automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner. Det skal ved alle arbeider, tas hensyn til kulturminner i tråd med Lov om kulturminner.

1.4 Byggeforbud langs vassdrag

Byggeforbudssone mot Haldenvassdraget gjelder fra vannkanten til linje avsatt i kommunedelplankartet. Innenfor byggeforbudssonen tillates kun oppføring av bebyggelse og anlegg for friluftsliv og allmennheten.

Inntil 100 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved gjennomsnittlig flomvannstand der byggeforbudssone ikke gjelder, skal det tas spesielle hensyn til landskap og verneverdier for vassdraget og kulturmiljøet rundt.

1.5 Utbyggingsavtaler

I områder avsatt til byggeformål må det som hovedregel påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.6 Andre generelle regler for utbygging

- a) Ved planlegging, bygging og opparbeiding skal prinsippet om universell utforming tilstrebes, spesielt i områder med funksjoner for allmennheten.
- b) Det skal tas hensyn til landskap, utsikt og lokal byggeskikk ved utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha en form, bebyggelsesstruktur, plassering og bruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området der den skal oppføres. Generelt gjelder at mønehøyder ikke bør overstige silhuetter/toppflater i landskapet, spesielt på åsrygger/koller.
- c) Hensyn til støy ved opparbeiding og utforming av ny bebyggelse og anlegg skal følge gjeldende retningslinjer om behandling av støy i arealplanleggingen.
- d) Det skal tilstrebes bruk av energisparende løsninger for ny og eksisterende bebyggelse, herunder bergvarmeanlegg og fjern- eller nærvarmeanlegg.
- e) Trygg trafiksikkerhet og – avvikling skal vektlegges.
- f) Det skal tas hensyn til barn og unges behov ved utbygging, herunder behov for erstatning av eksisterende lekearealer.
- g) Ved tiltak på land og til vanns skal det sikres at geotekniske forhold er tilstrekkelig utredet og nødvendige tiltak er innarbeidet. Det gjelder både flom, erosjon og generell stabilitet opp til 200-års flom.
- h) Inntil godkjent reguleringsplan foreligger, gjelder byggegrense 15 meter fra fylkesvei 863 og 50 meter fra fylkesvei 21.

§2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Generelle regler for utbygging i framtidige og eksisterende områder for boligbebyggelse

Til framtidige boligfelt er avsatt:

1. Område mellom Fladebyåsen og sentrumsområdet i sør; B1
2. Område vest for fylkesvei 21 og vannspeilet Hølen; B2
3. Område Avsatt område øst for sentrumsområdet i sør; B3
4. Område mellom boligfeltene Lillebyåsen og Lillebyfeltet; B4

Ved utbygging skal område B1 og B2 prioriteres før felt B3 og B4.

Ved utbygging i eksisterende områder for boligbebyggelse tillates fortetting.

2.1.2 Krav til areal for lek og uteopphold

Leke- og uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering og ha sol på minst 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av uteoppholdsareal

eller lekeplass. For nye boligområder der antallet boenheter overstiger 10, skal det opparbeides minimum 80 m² areal for uteoppholdsareal for beboerne, inkludert nærlekeplass for barn 1-5 år. Før boligfeltet tas i bruk må areal for lek og uteopphold være ferdigstilt.

2.1.3 Krav til utforming

- a. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til framtidig sammensetning i lokalbefolkningen med hensyn på boligstørrelse og boligenes og utearealenes funksjonalitet.
- b. For eneboligtomter skal det være minst 2 biloppstillingsplasser per eiendom, enten i garasje, carport eller terreng. For øvrige boenheter skal det samme antallet være minst 1,5.
- c. Grad av utnyttning: %-BYA = 25%.
- d. Minimum uteoppholdsareal er 50 m².
- e. Ved plassering av boliger mot Aremarksjøen skal det tas spesielt hensyn til landskap og estetikk og utsikt for bakenforliggende boliger. Det tillates ikke gesims- og mønehøyde over henholdsvis 6 og 8 meter.
- f. Garasje med parallell inn-/avkjørsel kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrænse mot kommunal veg.
- g. Det skal være opparbeidet gang- og sykkelvegforbindelse mellom hvert boligfelt og sentrum før det gis brukstillatelse til nye boenheter i hvert boligfelt.

2.2 Sentrumsformål

Det tillates utbygging til følgende arealformål: forretninger, torg/uteoppholdsareal, tjenesteyting og boligbebyggelse. I samme areal inngår nødvendige grøntarealer og parkering til bebyggelsen. Det skal avsettes kantsone mot vassdrag. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter over 3000 m².

Grad av utnyttning: %-BYA=90%. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

Parkering for boenheter skal være enten i garasje, carport eller terreng. Til hver boenhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass og gjesteplasser på minst 0,5.

Antall parkeringsplasser for tjenesteyting og forretninger skal bestemmes skjønnsmessig ved utforming av arealene. Parkeringsarealer skal være ferdigstilte før ny bebyggelse tas i bruk. Det kan opparbeides parkering med mulighet for lading av elektriske biler.

2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates opparbeidet bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

2.4 Fritids- og turistformål/bolig/tjenesteyting

Det tillates utbygging for fritids- og turistformål. Dette kan kombineres med bolig og/eller tjenesteyting. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter. Det skal avsettes tilstrekkelige arealer for grønnstruktur, uteoppholdsareal og parkering. %BYA=80%.

2.5 Næringsbebyggelse

Det tillates næringsvirksomhet. Oppføring av bygg skal tilpasses forholdene på stedet, herunder hensyn til kulturminner, landskap og trafikkhensyn. Det skal avsettes tilstrekkelige

arealer for grønnstruktur, uteoppholdsareal og parkering. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

Dersom det skal gjøres tiltak innenfor området, må det forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold.

2.6 Idrettsanlegg

Det tillates opparbeidet anlegg for idrett. Det skal legges vekt på hensyn til barn og unges interesser og behov. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det tillates oppført nødvendig installasjoner og anlegg for teknisk formål.

2.8 Uteoppholdsareal

Arealene skal opparbeides og driftes som uteoppholdsarealer for det omkringliggende boligfelt.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vei/gangveg

Det tillates opparbeidet kjøreveg og gang- og sykkelveg etter gjeldende normer.

3.2 Parkering

Det tillates opparbeidet parkering for besøkende til småbåthavn/turistbåtbrygge nordøst for Fladebyneset. Det kan opparbeides et mindre uteoppholdsareal for besøkende.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur

Det skal være vegetasjon. Opparbeidelse av turveger og rasteplass for gående og syklende kan gjøres etter godkjent reguleringsplan.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål

5.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål

Det tillates bygge- og anleggstiltak som er en del av stedbunden næring, eller landbruksnæring som er knyttet til eiendommens ressursgrunnlag.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Småbåthavn

Det tillates oppføring av småbåthavn på følgende måte:

- Sørvest for statlig sikret friluftsområde, F1: oppføring turistbåtbrygge.

- Nord for statlig sikret friluftsområde, F1: oppføring av flytebrygge på inntil 20 gjesteplasser for småbåter.
- Nordøst for Fladebyneset: småbåthavn med mulighet for oppføring av anlegg for turistbåt.
- Utvidelse av småbåthavn vest for Fladebyåsen boligfelt tillates inntil totalt 45 plasser.

6.2 Friluftsområde / badeplass

Det skal tas hensyn til allmennhetens bruk av arealene til badeområde. Badestrand tillates opparbeidet. Det tillates ikke oppført faste bygninger, installasjoner og anlegg i strid med formål badeplass.

§ 7. Hensynssoner

7.1 Faresone høyspenningsanlegg

Det tillates ikke inngrep som strider mot gjeldende krav om sikkerhetshensyn for høyspenningsanlegg. Det tillates oppført nødvendig bebyggelse og anlegg for høyspenningsanlegg og –kabler.

7.2 Hensynssone kulturmiljø

Arealene sikres etter plan- og bygningsloven § 11-8 c. Arealene er avsatt for å ta hensyn til kulturmiljø der:

1. automatisk fredede kulturminner inngår i eller i nærheten av hensynssonen over eller under grunnen, og/eller
2. fredede bygninger inngår.

Det tillates ikke tiltak på fredede bygninger eller areal som strider mot verneformålet etter Kulturminneloven. Restaurering og oppføring av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende fredningsformål.

7.3 Båndlegging etter kulturminneloven

Området er fredet etter Kulturminneloven og plan- og bygningsloven § 11-8 d. Ingen terrenginngrep tillates. Etablering av ny skog kan kun skje ved naturlig foryngelse.

7.4 Statlig sikret friluftsområde

Det tillates tilrettelegging for allmennhetens tilgang til utøvelse av friluftsliv. Det tillates opparbeidet småbåthavn inntil 20 gjesteplasser. Det tillates opparbeidet badeområde, turveger, turstier, leirplass med enkel amfi/utescene, parkeringsplass for inntil 20 biler, servicehus på inntil 35 m², opparbeiding av areal for turistbåtbrygge. Servituttavtale for friluftsområdet går foran tiltak i denne bestemmelse 7.4 dersom det ikke er samsvar mellom servituttavtale og tiltak nevnt over i denne bestemmelse 7.4.

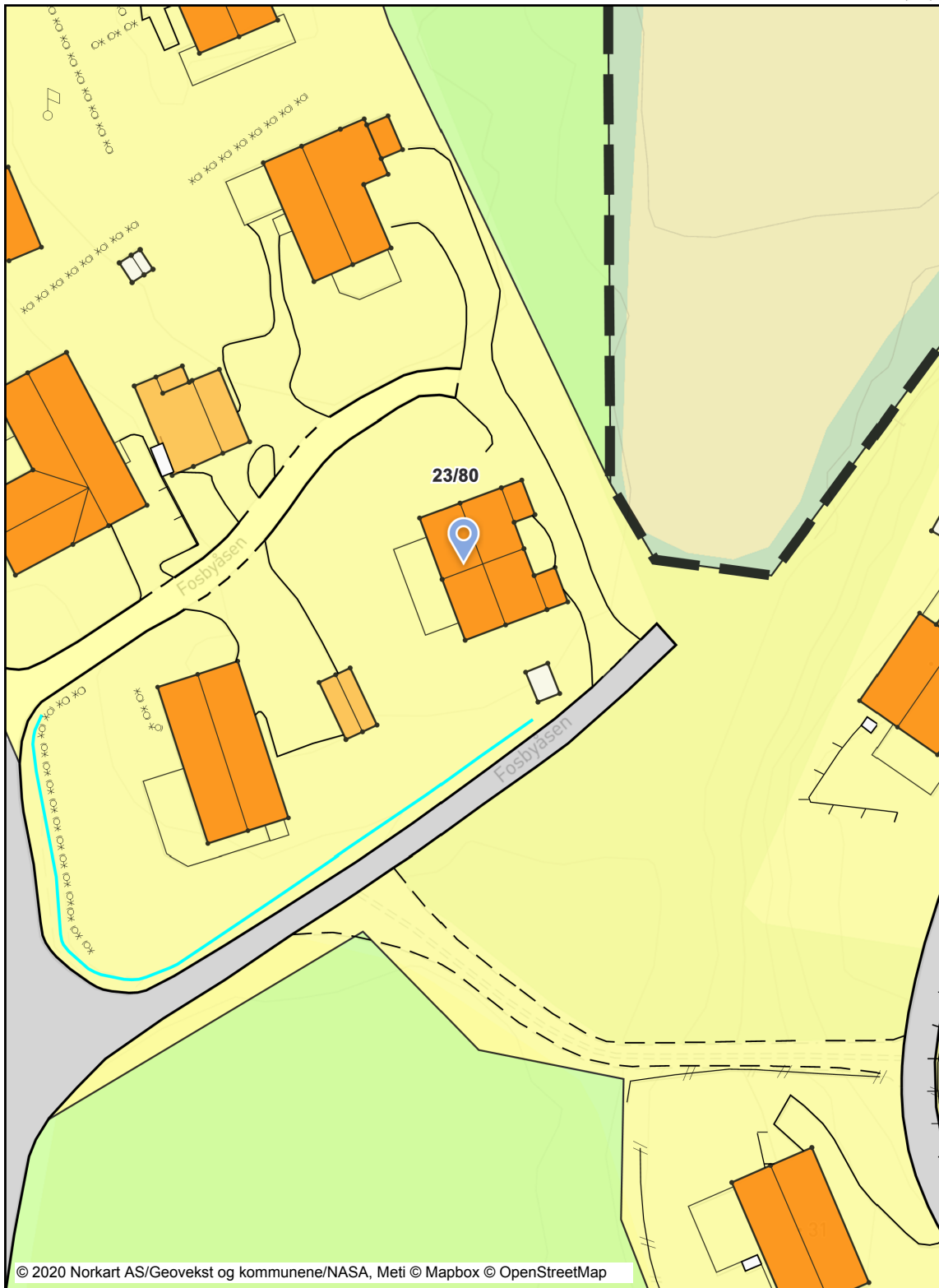


23/80 - kommunedelplanen

Dato: 19.02.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Båndlegginggrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
VEG	
	Annet vegareal
	Middeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykelveg på bro
	Gang/Sykelveg
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant
	Gang/Sykelveg kant på bro
	Gang/Sykelveg kant
	Gangvegkant
	Traktor/Kjerreveg kant
	Vegskulderkant
	Veggroft åpen
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
VEG	
	Stikkrenne
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Idrettsanlegg
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Steingjerde
	Tank
	Tank kant
	Tårn kant
	Vegg frittstående
	Bruavgrensning



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune: **3012 - AREMARK**

Gårdsnummer: **23**

Bruksnummer: **80**

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.02.2020 kl. 12:18

Produsert av: Line Dalene

Attestert av: Aremark kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR.18
Etableringsdato: 16.06.1970
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 23 / 80
Historisk oppgitt areal for 23 / 80

Areal (m2)	Kommentar
94,6	Usikkert areal
968	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		940875560	AREMARK KOMMUNE	Rådhuset	Aremarkveien 2276 1798 AREMARK	1 / 1

Forretninger

Forretningstype

Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
-----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------	----------------------	----------

Omnummerering	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd
		Omnummerert til:	3012 - 23/80		
		Omnummerert fra:	0118 - 23/80		

Annen forretningstype

	25.09.2018	25.09.2018	0119ruk
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Avgiver	0118 - 23/80		0

Skylddeling

	16.06.1970		
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Avgiver	0118 - 23/67		-968
Mottaker	0118 - 23/80		968

Adresser

Adresstype Matrikkeladressenavn
 Matrikkeladresse FOSSBY
 Gårdsnr 23
 Bruksnr 80
 Festenr 0
 Undernr 0
 Kretser Grunnkrets 0103 FOSSBY
 Valgkrets: 1 AREMARK
 Kirkesogn: 02030203 Aremark
 Postnr.område: 1798 AREMARK
 Tetsted: 231 Fosby

Adresstype Adressetilleggsnavn
 Matrikkeladresse
 Gårdsnr 23
 Bruksnr 80
 Festenr 0
 Undernr 1
 Kretser Grunnkrets 0103 FOSSBY
 Valgkrets: 1 AREMARK
 Kirkesogn: 02030203 Aremark
 Postnr.område: 1798 AREMARK
 Tetsted: 231 Fosby

Bygning og bygningssendring

Bygningsnr: 147 031 564

Løpnr:

Bygningssendingskode: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer:
 Bygningstype: Tomanns bolig, vertikaldelt Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig BRA annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk: Midl. brukstillatelse:
 Energikilder: Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:
 Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

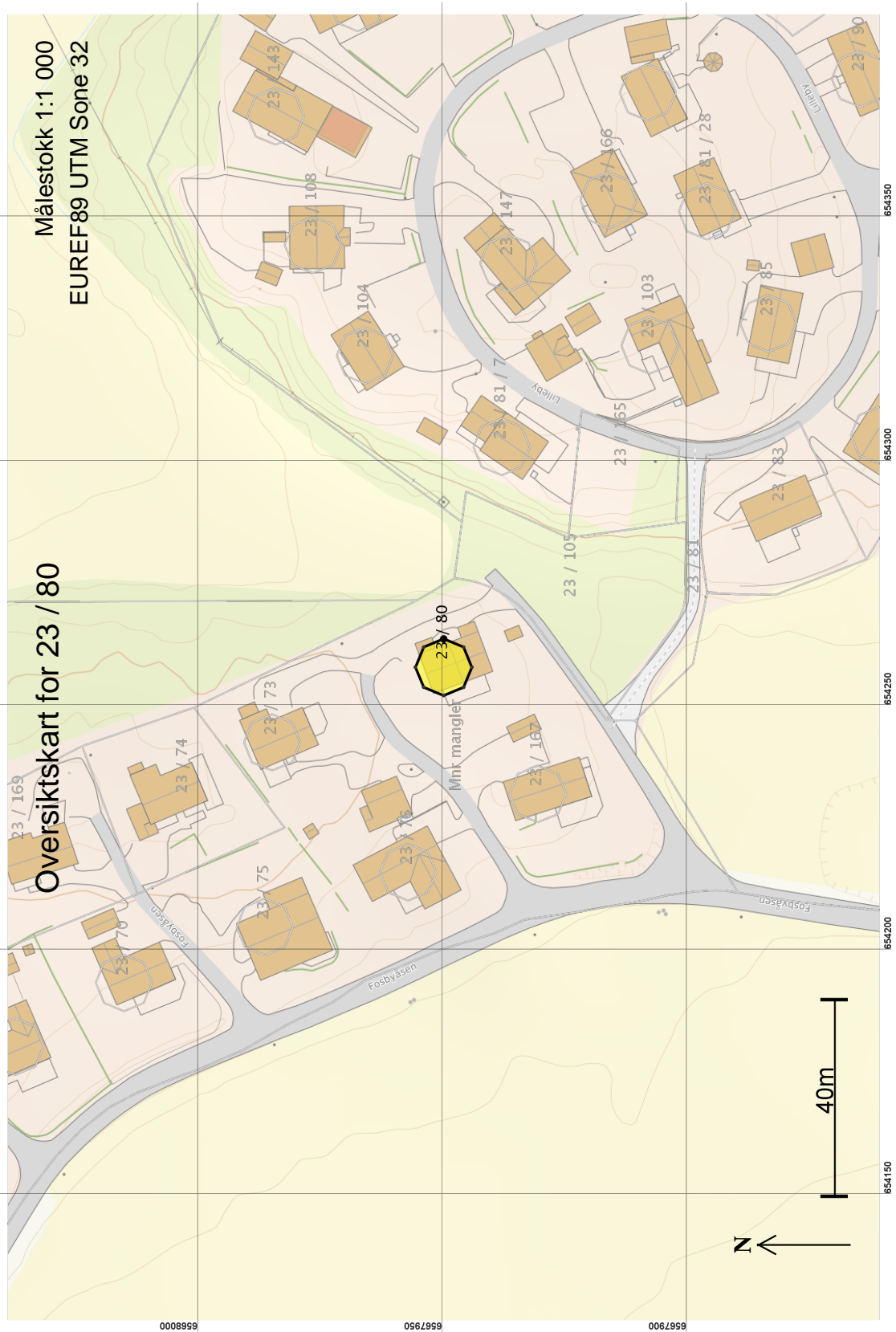
Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23/80	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	23/80

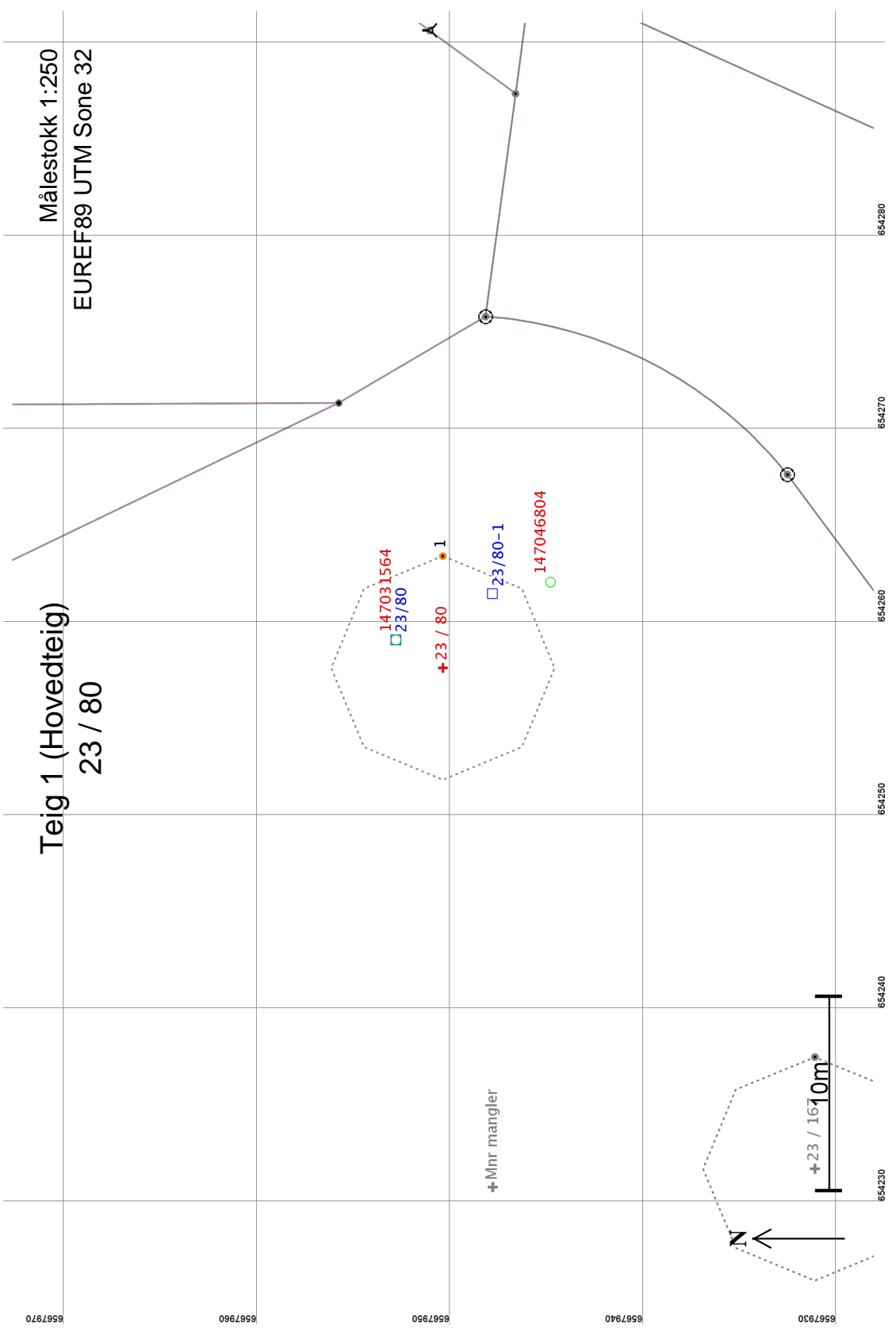
Byggningsnr:	147 046 804	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammeutlatelse:	
Byggningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsutlatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikal delt	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Byggningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					
Etasje							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
H01	1	0.0	0.0	0.0			
Bruksenheter							
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
23/80-1		H0101	Bolig	0	0	0	0
							WC
							0
							Matrikkelenhet
							23/80



19.02.2020 12.18

Matrikelbrev for 3012 - 23 / 80

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 94,6

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6567951

Øst: 654258

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567950,56	654263,34	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt 35,40 Fiktiv grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

Dr.-bok nr. 1297 65. 11/5.
Hvorn. Sorang

L E I E K O N T R A K T .

Undertegnede gårdbruker Johannes Pettersen f.
 leier herved bort en parsell av min eiendom Fosby g.nr.23
 b.nr. 1 i Aremark til Vegvesenet i Østfold.
 På tomten har Vegvesenet i Østfold oppført en garasje
 Grensen for tomten begynner i tomtens nordøstre hjørne i
 en nedsatt jernpel ved vegen, følger denne 23 m. i vestlig
 retning til nedsatt pel, går derfra i sørlig retning
 72 m. til nedsatt pel, går derfra 32 m. i østlig retning
 til nedsatt pel, går derfra i nordøstlig retning 41.5 m
 til nedsatt pel og går derfra 50 m. i nordlig retning til
 utgangspunktet.
 Årlig leieavgift skal være Kr. 200,- som betales forskuddsvis
 hver 1/10.
 Leien kan hvert 10. år reguleres overensstemmende med
 Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks pr. 15/8.
 Leietiden skal være 30 - tretti - år regnet fra 1/10 1964.
 Ved leietidens utløp kan leieren forlange kontrakten fornyet
 for ytterligere 30 - tretti - år på de vilkår og med den
 leie som da er vanlig og rimelig.
 Denne kontrakt blir å tinglyse på eiendommen Fosby g.nr. 23
 b.nr. 1 i Aremark.

Rett kopi bekreftes
Gerd Berit Bjørnes
6372



Som leier:
Moss, den 27. april 1965.



Som eier:
Aremark, den 4/5-1965-

Joh. Pettersen

480

TINGLYST

- 3 NOV. 2004

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 1167

TINGLYST

22 DES. 2004

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6902



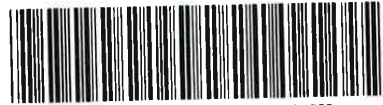
Rettskopi bekrefte
Gerd Berit Bjørnes

ØSTFOLD

603

Simonsen Føyen Advokatfirma DA

RETT KOPPI BEKREFTES
Rebenhoff



Doknr. 6902 Tinglyst: 22.12.2004 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommene										
Kommune nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Ideell andel	Gjelder fests ¹	Amen tinglyst rettighet ²	Dagboknummer for amen tinglyst rettighet	Kommentar	
0101	Halden	165	22		1/1					
0101	Halden	165	57		1/1					
0105	Sarpsborg	2071	1	1	1/1	X		1297 11.05.1965	Leieavtale	
0118	Arenmark	23	1		-		X			
0128	Rakkestad	10	9		1/1					
0137	Våler	50	5		1/1					
0138	Hobøl	34	2		1/1					
0138	Hobøl	34	3		1/1					
0106	Fredrikstad	662	36		1/1					
0128	Bussetad						X	80004018-05-1328	Leieavtale	
								80004018-12-1992	Leieavtale	
								80004018-05-1994	Leieavtale	

¹ Kryss i dette feltet angir at overdragelsen omfatter transport av fastretten og evt. bebyggelse. Godtgjøring fra bortfester er ikke nødvendig, if lov om omdanning av Statens vegvesens produksjonsvirksomhet til statlig aksjeselskap § 3, første ledd.

² Kryss i dette feltet angir at navneendringen omfatter tinglyst rettighet som for eksempel festerett mv. Godtgjøring fra bortfester og andre rettighetshavere er ikke nødvendig, if lov om omdanning av Statens vegvesens produksjonsvirksomhet til statlig aksjeselskap § 2, andre ledd.

Underskrift: _____
 Sted/Dato: _____
 Vegdirektorats underskrift: _____
 Olav Søfteland (Vegdirektør)
 Oslo 17.08.04

1. Eiendommene										
Kommune nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Ideell andel	Gjelder feste	Annen tinglyst rettighet	Dagboknummer for annen tinglyst rettighet	Kommentar	
0128	Rakkestad	104	1				X	307/003/22/11/1072	Ektekapitalavtale	
0128	Rakkestad	104	2				X	307/003/22/11/1072	Ektekapitalavtale	
								307/003/22/11/1072	Ektekapitalavtale	

1 Kryss i dette feltet angir at overdragelsen omfatter transport av festeretten og ert. bebyggelse. Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig, if lov om omdanning av Statens vegvesens produksjonsvirksomhet til statlig aksjeselskap § 3, første ledd.

2 Kryss i dette feltet angir at navneendringen omfatter tinglyst rettighet som for eksempel festerett mv. Godkjenning fra bortfester og andre rettighetshavere er ikke nødvendig, if lov om omdanning av Statens vegvesens produksjonsvirksomhet til statlig aksjeselskap § 2, andre ledd.



Underskrift

Sted/Dato

17.08.04

Olav Sjøteland

Gjentas med maskin el. blokkbokstaver
Olav Sjøteland (Vegdirektør)

ØSTFOLD

Eiendommene										
Kommune nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festntr.	Ideell andel	Gjelder feste ²	Annen tinglyst rettighet	Dagboknummer for annen tinglyst rettighet	Kommentar	Linjenummer i eiendomsversikt
0128	Rakkestad	104	8		1/1					72

RETT KOPPI BEKREFTES
 Pedersen Colloch
 Simonsen Føyen Advokatfirma DA

TINGLYST
 1 1 OKT. 2004
 FREDRIKSTAD TINGRETT
 DAGBOKNR.: 14158
 jph: H. Selvig
 dph.



statlig aksjeselskap § 3, første ledd.

² Kryss i dette feltet angrir at navneendringen omsätter tinglyst rettighet som for eksempel leieforhold mv. Godtjenning fra hjemmelshaver og andre rettighetshavere er ikke nødvendig, jf lov om omrdanning av Statens vegvesens produksjonsvirksomhet til statlig aksjeselskap § 2, andre ledd.

Underskrift	Gjentas med maskin el. blokkbokstaver
Sted/Dato	Olav Søfteland (Vegdirektør)
Ose 17.08.04	Olav Søfteland



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

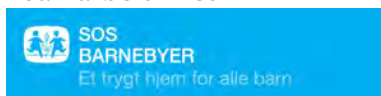
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUSSEKOSTER kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSSEKOSTER

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

PLUSSEKOSTER kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKOSTER.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Hybelhuset, 1798 Aremark
Gnr. 23, bnr. 80 i Aremark kommune

Oppdragsnummer:

32200017

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 69 21 19 50

E-post: lhn@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.03.2020

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	78/20	29.04.2020
Kommunestyret	29/20	29.04.2020

Salg av leiligheter på Fosdal - Gjengs leie

Saksopplysninger

I forbindelse med utarbeidelse av forhåndstakst på Gnr 23: Bnr 2, Fosdal, Aremarkveien 2313 så anbefaler takstmannen at verdisetningen av Fosdal forutsetter oppjustering av husleie til markedsleie. Dette krever vedtak i kommunestyre om justering av husleie til markedsleie for all fremtid.

Et krav ved salg vil være at dagens leiekontrakter videreføres, og leietaker kan bo i boligen så lenge man selv ønsker. For å ansette eiendommens markedsverdi er det vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. På grunnlag av en samlet vurdering har vi som vår endelige konklusjon antatt markedsverdien til 8,5 mill kroner. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Vurdering

Som grunnlag for verdiansettelsene er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Det er fremlagt leiekontrakter og oversikt over oppjusterte leieinntekter pr 2019. Verdiansettelsene baseres forøvrig på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norsk takst, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Aremark og Halden. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold.

På grunnlag av byggeår og slitasjen bygningene utsettes for er det foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Beregningen tar utgangspunkt i hva det ville koste å bygge bygningen i dag; med fradrag i verdien som følge av elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og eventuelle skader. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagens marked er det normale er at teknisk verdi ligger over markedsverdien.

Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antakelser på flere punkter vedrørende årlige kostnader forbundet med drift av eiendommen.

Folkehelse

Et krav ved salg vil være at dagens leiekontrakter videreføres, og leietaker kan bo i boligen så lenge man selv ønsker.

Eiendommen er planlagt presentert i markedet i uke 19.

Rådmannen vil komme tilbake til kommunestyre i etterkant av mulige bud, slik at kommunestyret kan fatte vedtak om salg eller ikke basert på eventuelle bud.

Rådmannens innstilling

Aremark kommunestyre vedtar at samtlige leiekontrakter på Gnr. 23 Bnr. 21 i Aremark kommune kan reguleres fritt ihht husleielovens bestemmelser, herunder til gjengs leie.