NORDVIK

Granliveien 14

2 soverom | 177 kvm | Enebolig



Velkommen til

Granliveien 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Kjenn gleden av å skape noe helt eget, bak en frodig hekk på Gressvik. Alt på én flate, garasje og flere rom i kjeller.

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**86 090,-**
Totalpris	**3 486 090,-**
BRA-i	**177 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

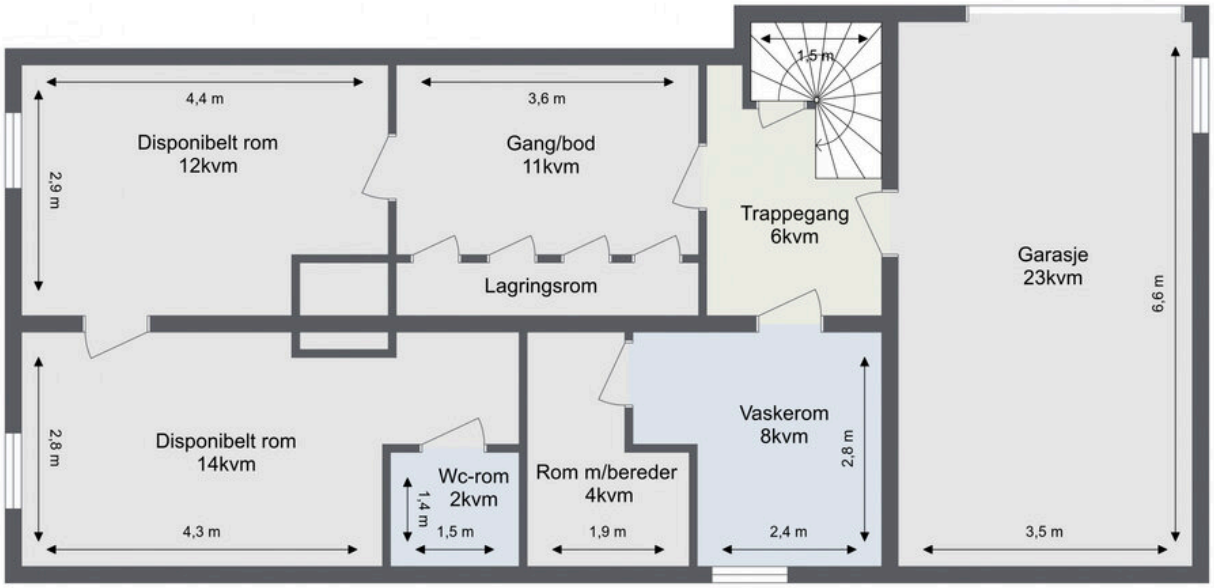
Her får du sjansen til å skape din egen historie. Bak en frodig hekk på Gressvik ligger en enebolig fra 1968, med 177 kvadratmeter fordelt over to plan og en romslig tomt på 900 kvadratmeter. Boligen bærer tydelig preg av sin tid, og har ivaretatt detaljer som skaper personlighet. Med fargede glassdetaljer i inngangsparti og gavl, romslig stue på 34 kvadratmeter og en peis som inviterer til lange kvelder innendørs. Med to soverom, eget bad og kjøkken er grunnstrukturen på plass, og i kjelleren venter ekstra plass i garasje, vaskerom og flere disponible rom. Med en helhetlig oppussing kan boligen tilpasses akkurat slik du ønsker. Beliggenheten er skjermet og grønn, med kort vei til Hurrød skole – en beliggenhet for deg som drømmer om et familiehjem å bygge videre på, over tid



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Granliveien 14, Gressvik
Kjeller



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Granliveien 14, Gressvik
1.etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme




















Whirlpool
Electrolux


MURMURATION
BOSCH



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0119/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr 45, bnr 223 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Inger Johanne Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 505 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 177 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Trappegang, Garasje, Vaskerom, Bod med bereder, Gang, Disp rom 1, Disp rom 2, Wc-rom
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Vindfang, Trappegang, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad 1.etasje
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE
Kjeller: 1,89–1,95 m
1.etg.: 2,34 m

Solforhold
Selger beskriver at det er sol fra tidlig formiddag til sen kveld (sommer).

Innhold
Kjeller:
Trappegang
Garasje
Vaskerom
Bod med bereder
Gang
Disp rom 1
Disp rom 2
Wc-rom

1. etg:
Vindfang
Trappegang
Gang
Soverom 1
Soverom 2
Stue
Kjøkken
Bad 1.etasje

INNVENDIGE FLATER
Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med panel, tapet og mur, med enkelte rom som har MDF-plater.

Himlingene er for det meste utført med malt trepanel og takess. Gulvene består av fliser, laminat, parkett, betong og vegg-til-vegg-teppe. Det er observert en variert slitasje på de ulike overflatene. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Innvendig bod i kjeller

Standard
Turen inn til boligen starter i den grusede innkjørselen, skjermet av tett hekk på begge sider, og fortsetter opp en steintrapp til inngangspartiet. Her møter du et av boligens mest personlige trekk: fargede glassfelt i vindu og dørparti, et gjenkjennelig 70-talls signaturgrep som gir inngangen karakter fra første blikk.

Fra vindfanget leder veien videre inn til den 34 kvadratmeter store stuen, hvor store vindusflater slipper inn dagslys og åpner opp mot hagen og skogen bak. Her er en hvitmalt peis det naturlige samlingspunktet i rommet, klar for vinterkvelder og gode stunder med familien. Stuen har direkte tilgang til den overbygde terrassen mot vest, hvor kveldssolen gir gode forhold for utepils og lange sommerkvelder.

Kjøkkenet ligger i forlengelse av de sosiale rommene, med treverksinnredning, integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Vinduer over benken sikrer godt dagslys under matlaging, og et eget spisebord ved vinduet mot hagen inviterer til rolige måltider med utsikt til grøntarealet utenfor.

Videre inn i boligen finner du to soverom, på henholdsvis 14 og 13 kvadratmeter. Fra det minste soverommet leder en utvendig trapp ned til en markplatting mot øst, hvor morgensolen gir en fin start på dagen. Badet er utstyrt med elektrisk gulvvarme og fliser på gulv og vegger, og gir et solid utgangspunkt for videre modernisering og personlig tilpasning. I kjelleren finner du en romslig garasje på 23 kvadratmeter, vaskerom, bod og to disponible rom på til sammen 26 kvadratmeter, som i dag brukes fleksibelt. Her ligger det gode muligheter for et fremtidig hjemmekontor, treningsrom eller hobbyrom, tilpasset akkurat det du trenger.

Ute preges tomten av gressplen, tett hekk og en naturlig fjellskrent som bakteppe - rammer som gir ro og skjerming gjennom hele året, og plass til å utvikle uteområdet videre etter egne ønsker.

Parkering
Parkering i garasje (integrert i kjellerarealet) og parkeringsplass ute

Modernisering og påkostninger
2020 - Ny drenering rundt huset, 3 sider
2018 - Byttet til automatsikringer (årstall antatt da det ble byttet måler dette år)
2011 - Installert luft til luft varmepumpe
2009 - Baderom
2008 - Ny kjøkkeninnredning
Garasjeport med portåpner
Vinduer og verandadører er skiftet ut, noe ulik dato.
2008-2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full rehabilitering av baderom, sammenslått tidligere adskilte bad og wc rom. Alt arbeid utført av eier, som var faglært rørlegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge eier ble det lagt membran, men uvisst hvilken type. Utført ca 2007. Alt arbeid utført av eier (død), som var faglært rørlegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det har blitt lagt takstein, men uviss alder. Antatt over 30 år.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even O. Jensen AS Lagt ny drenering rundt huset, 3 sider. Utført 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gressvik Elektriske AS Utskrifting til automatsikringer + div. installasjoner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig nett.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført radonmåling.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ildsted/pipe har ikke vært i bruk på noen år, etter installasjon av luft til luft varmepumpe. Det er lagt lokk på pipetopp.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vanninntrenging i underetasjen under en storm i 2019. Sanering utført av forsikringsselskapets samarbeidspart ISS. I ettertid har utvendig drenering blitt skiftet ut (2020).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Litt tregt sluk i kjeller.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført med kjeller. Krypkjeller er ikke til stede. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker, og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med betong og trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Det er registrert flere ulike vindustyper: fastkarm med 2-lags glass, topphengslet med koblede rammer og toppsving med 2-lags glass, med vinduer i ulik alder. Takkonstruksjonen er saltak. Undertaket består av bordtak og takpapp, og taktekking er takstein. Beslag og tilhørende deler er i PVC. Det er oppført terrasse i trekonstruksjon og markplatting.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmepumpen er av merke Fuji electric. Det elektriske anlegget er et åpent og skjult anlegg med 13 sikringer.

OM TOMTEN
Tomten er dels skrående med gruset innkjørsel. Opparbeidet med gressarealer og diverse hekkbeplantning.
Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent og ikke opplyst om.

OVERORDNET VURDERING
Boligen er en enebolig fra 1968 med to etasjer og kjeller. Bygningen er oppført med trekledning og takstein frabyggeåret. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker.
Det er registrert behov for modernisering og påkostninger, da flere bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår. Ytterkledning, eldre vinduer og taktekking med tilhørende deler har behov for vedlikehold og utskiftninger. Omlegging av tak med tilhørende deler kan planlegges, samt vinduer og ytterdører.

På VVS anlegget må det forventes utskiftning/oppgradering ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. El- anlegget anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll for å kartlegge tilstand og eventuelle behov foroppgraderinger. I kjelleren er rom innredet i senere tid, takhøyden oppfyller ikke krav for godkjent bruksareal for varig opphold. Det registreres også forhøyede verdier i lukket veggkonstruksjon mot yttervegg, som indikerer at oppbygning kan være feil utført, men må også sees i sammenheng med drenering- og terrengforhold. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS
LOVLIGHETER/ENDRINGER
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert 1966)
Deler av kjelleren er innredet i senere tid, gjelder opprinnelig bod og tørkerom. Det er også etablert wc-rom i kjeller som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger. Endringer anses som søknadspliktige og bør undersøkes nærmere med kommunen. Det er også nevnt under brann og sikkerhet at takhøyden i kjelleren er for lav for at kjelleren kan være godkjent som rom for varig opphold.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger ikke
Midlertidig brukstillatelse: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
- Oppdragsgiver

- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET
- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 80 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.
- Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Deler av kjelleren er innredet i senere tid. Takhøyden er under 2,0 meter og rom har ingen godkjent alternativ rømningsvei. For godkjent bruksareal i kjeller må takhøyden minimum være 2,0 meter, det må være tilstrekkelig med dagslysinnslipp og godkjente rømningsveier. Slik kjelleren er i dag, kan den ikke brukes for varig opphold.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER
- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder
- Avvik på skorstein: avskalling/fuger/beslag (visuell kontroll).
- Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

ANNET
Vaskerom/vaskekjeller
Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal
brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Wc-rom
Utstyr: Servantinnredning, Gulvstående toalett
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Veggventil

ELEKTRISK ANLEGG/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 1968
Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Vindfang
Antall sikringer: 13
Kontrollpunkter
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 1968
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger
Samsvarserklæring: Gressvik Elektriske, Skiftet
Downlight på kjøkken, 16.5.2023

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel:
Det elektriske anlegget i boligen er fra 1968 og har deler som er fra opprinnelig byggeår. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard. Det anbefales en utvidet el-kontroll av en registrert elektrovirksomhet, spesielt hvis anlegget ikke har blitt kontrollert nylig.

1. Avvik/Årsak: Eldre elektrisk anlegg
Deler av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.
Risiko/Konsekvens: Eldre anlegg kan ha slitasje, begrenset kapasitet og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.
Anbefalte tiltak: Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom anlegget ikkeer kontrollert de senere årene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Grunnmuren er bygget med Leca-blokker, men det er registrert avskallet puss og sprekker som kan føre til økt fuktbelastning. Grunnmursplasten er ikke godt nok festet enkelte steder, noe som kan redusere beskyttelsen mot fukt. Det mangler dokumentasjon på dreneringen, noe som gir usikkerhet om dens tilstand og funksjon. Det anbefales å reparere skader på grunnmuren, sikre grunnmursplasten bedre og forsøke å skaffe dokumentasjon på dreneringen. Videre oppfølging kan være nødvendig for å sikre at grunnmuren beskyttes mot

fukt

2 Terrengforhold
Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert at terrenget rundt boligen har utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren enkelte steder, noe som kan føre til at vann blir stående inntil bygningen. I tillegg ledes takvann ikke effektivt bort fra grunnmuren, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonene under terreng. For å redusere risikoen for fuktproblemer, anbefales det å justere terrenget og forbedre avrenningen av takvann. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

3 Yttervegger
Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1968. Kledningen viser tegn til alder og manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt fuktbelastning og behov for mer vedlikehold enn nyere løsninger. Det er også registrert manglende lufting bak kledningen, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og vurdere tiltak for bedre ventilering.

4 Vinduer og ytterdører
Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm, sidehengslet og topphengslet, med 2-lags glass, fra ulike årganger, inkludert 1968, 1985, 2005, 2006 og 2018. Det er registrert at flere vinduer er modne for utskiftning på grunn av høy alder og naturlig slitasje, noe som kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Det er også påvist at omrammingen rundt vinduene har en utett løsning, som kan medføre fuktproblemer over tid. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes tilstand, samt forbedring av detaljløsningene for å lede vann effektivt bort fra konstruksjonen. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

7.1 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Utenfor stue mot vest
Normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen utenfor stue mot vest er registrert. Det er vurdert å medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon med begrenset gjenværende brukstid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes.

7.2 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Utenfor soverom mot øst
Terrassebordene utenfor soverom mot øst er registrert med større slitasje som følge av alder og værslitasje. Vedlikehold eller utskifting anbefales da slitasje over tid kan medføre oppsprekking, deformasjoner og råteskader.

8 Etasjeskiller
Etasjeskilleren har blitt vurdert med tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte skjevheter og planavvik. Det er målt nivåforskjeller i gulvene, med avvik på opptil 10–20 mm over 2 meter og 12–30 mm over 4 meter. Dette kan føre til at gulvet oppleves ujevnt og påvirker plassering av møbler. Slike avvik er vanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes setninger fra byggeåret. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

9.1.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger
Det er registrert manglende eller minimalt med luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

9.1.2 Bad 1.etasje – Gulv
Det registreres motfall på deler av gulvet, manglende fall rundt sluk og manglende avgrenset oppkant mot dør. Manglende fall på gulv medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med resten av våtrommet, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

9.1.4 Bad 1.etasje – Sanitær og rør
Det er registrert at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

10 Kjøkken
Ventilatoren på kjøkkenet har behov for rens og vedlikehold, da det er registrert oppsamling av fett, støv og smuss som kan redusere funksjonen. Dette kan føre til redusert kapasitet for bortføring av matos og fukt, samt økt risiko for brannspredning. Det anbefales å rengjøre filter, ventilator og avtrekkskanaler i henhold til produsentens anbefalinger, samt gjennomføre jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og redusere brannrisiko.

12.1 VVS-installasjoner
Vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Dette skyldes naturlig aldring og normal slitasje, noe som medfører økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene, samt oppgradering eller utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing må kunne forventes.

12.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen vurderes til å ha passert forventet bruks- og levetid, noe som medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting. Videre er det registrert manglende lekkasjesikring, noe som kan føre til

fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for følgeskader.

12.3 Varmepumpe
Varmepumpen av eldre opprinnelse med begrenset levetid, noe som kan føre til redusert varmeeffekt og økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for service eller vedlikehold. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og få varmepumpen kontrollert av kvalifisert fagperson.

13 Ventilasjon
Det er registrert avvik i ventilasjonssystemet, da det mangler mekanisk avtrekk i wc-rom og vaskerom i kjeller. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
5 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Yttertaket er tekket med takstein er fra opprinnelig byggeår. Undertak, taktekking og tilhørende deler som beslag og takrenner har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og slitasje, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for vanninntrengning. Takrennene er tette, noe som kan føre til vannansamling og skader, spesielt i frostperioder. Enkelte takstein er sprukket, noe som kan redusere takets evne til å beskytte mot vær og nedbør. Basert på observert forhold er taket med tilhørende deler modent for å legges om.

6 Loft / takkonstruksjon
Takkonstruksjon har manglende ventilering, noe som har ført til fuktskjolder og svertesopp/mugg på undertaket og takkonstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens, fuktproblemer og råteskader, og det anbefales å forbedre ventilasjonen og avklare årsaken til fuktbelastningen. Et større vepsebol er også observert, uten tegn til aktivitet, men det kan medføre risiko for stikk og skade på materialer. Det anbefales å fjerne vepsebolet og overvåke området for ny aktivitet.

9.1.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt
Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

11 Rom under terreng
Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert flere avvik som indikerer fuktproblemer, inkludert forhøyede fuktverdier i vegger, saltutslag på murvegger og typisk kjellerlukt. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning, muggvekst og skadeutvikling mot tilstøtende bygningsdeler over tid. Det anbefales å undersøke årsakene til fuktpåvirkningen nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn.
Følger ikke med boligen: Ingen
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Panelovner
Peis/vedovn
Varmepumpe
Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved takstbefaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert.

Selger opplyser at peisen ikke har vært i bruk på flere år og vi anbefaler derfor å få tatt en kontroll av pipe og peis før den evt. tas i bruk igjen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 0 kWh | Strømkostnad forrige år: 17786 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 973,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon 140 L
-Vann
-Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 9696 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1448 kr

Eiendomsskatt
Kr 5 661,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 856 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 424 090,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF Forsikring
Polisenr: 7740014

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og internett. Selger benytter nå Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 900 kvm (Eiertomt)
Tomten på 900 kvadratmeter oppleves som et eget, skjermet univers. En høy, tett hekk omkranser eiendommen på alle kanter og skaper en følelse av å tre inn i sitt eget rom når man kommer inn porten. Terrenget skråner svakt, med en bergknaus og tett skog som naturlig bakteppe mot øst – her kan man plante, bygge og forme uteområdet fritt, enten målet er kjøkkenhage, lekeplass eller nye sittegrupper i solen. Boligen har uteareal på to kanter, en terrasse mot vest og en markplatting mot øst, til sammen 31 kvadratmeter – noe som gir gode solforhold både morgen og kveld. Garasje i kjelleren og god plass i den grusede innkjørselen gjør hverdagslogistikken enkel.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Granliveien ligger i et etablert boligstrøk på Gressvik, omgitt av frodig skog og fjellknauser som gir en naturlig, grønn ramme rundt nabolaget. Herfra er det bare et steinkast til Hurrød skole og SFO – kort nok til en effektiv skolehverdag. Nabolaget preges av variert bebyggelse, fra klassiske 70-tallshus til nyere oppussede eneboliger, og gir et rolig, familievennlig preg uten å ligge langt fra sentrumsfunksjoner på Gressvik og i Fredrikstad for øvrig. For familier som ønsker nærhet til skole, natur og et etablert nabolag å vokse inn i, er dette en beliggenhet med gode langsiktige kvaliteter.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig

Skoler og barnehager
Hurrød barneskole.
Gressvik ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og

eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssoner: 1001 - Bebyggelse og anlegg

REGULERINGSPLANER
27 Ørebekk - Hurrød
Vedtatt: 03.02.1966
Formål: 110 - Boliger
Hensynssoner:

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/45/223:
14.11.2002 - Dokumentnr: 15283 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

12.08.2026 - Dokumentnr: 918153 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.10.2002 - Dokumentnr: 13513 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:45 Bnr:1

14.10.2002 - Dokumentnr: 13513 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 760184 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:45 Bnr:223

01.01.2024 - Dokumentnr: 698099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:45 Bnr:223

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon - 2 visninger og nordvik ekstra medium kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar a kr. 2900 per stk. - 2 stk inkl. i provisjon kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning, ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 147 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Granliveien 14

Nabolaget Ørebekk - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 359 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 3.7 km

Offentlig transport

Hurrød skole Linje 115, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

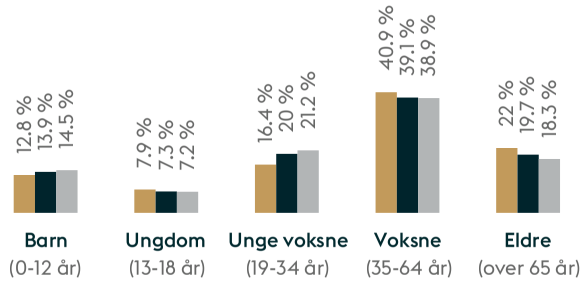
Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år) 81 barn	3 min 0.3 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1... 83 barn	9 min 0.8 km
Gressvik barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Gressvik	11 min
Coop Extra Mascot	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørebekk	1 133	519
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hurrød skole	3 min
Gresvik ungdomsskole	10 min
Trimeriet Fredrikstad	16 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Granliveien 14
1621 Gressvik

Fredrikstad Kommune

Gnr. 45, **Bnr.** 223

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
177 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**0**	**15**	**4**	**0**

Marcus Winther

Befaringsdato : **03/08/2026** Rapportdato : **13/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved bolighandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Granliveien 14, 1621 Gressvik
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 45, **Bnr.** 223
Hjemmelshaver	Andreassen Inger Johanne
Eierform	Selveier
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Tomtestørrelse	Eiet tomt 900 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Morten Andreassen
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	84	-	-	-
1. etg	93	-	-	31
Sum	**177**	**-**	**-**	**31**
Sum BRA	**177**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	1,89–1,95 m
1. etg	2,34 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
Trappegang
Garasje
Vaskerom
Bod med bereder
Gang
Disp rom 1
Disp rom 2
Wc-rom

1. etg:
Vindfang
Trappegang
Gang
Soverom 1
Soverom 2
Stue
Kjøkken
Bad 1.etasje

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med panel, tapet og mur, med enkelte rom som har MDF-plater. Himlingene er for det meste utført med malt trepanel og takess. Gulvene består av fliser, laminat, parkett, betong og vegg-til-vegg-teppe. Det er observert en variert slitasje på de ulike overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
177 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med kjeller. Krypkjeller er ikke til stede. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker, og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med betong og trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Det er registrert flere ulike vindustyper: fastkarm med 2-lags glass, topphengslet med koblede rammer og toppsving med 2-lags glass, med vinduer i ulik alder.

Takkonstruksjonen er saltak. Undertaket består av bordtak og takpapp, og taktekking er takstein. Beslag og tilhørende deler er i PVC. Det er oppført terrasse i trekonstruksjon og markplatting.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Grunnmursplast (alder ukjent)

Etasjeskillere:
Betong, Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak

Undertak:
Bordtak og takpapp

Taktekking:
Takstein

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Topphengslet, Toppsving – 2-lags glass, Koblede rammer

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmepumpen er av merke Fuji electric. Det elektriske anlegget er et åpent og skjult anlegg med 13 sikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Fuji electric

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er dels skrående med gruset innkjørsel. Opparbeidet med gressarealer og diverse hekkbeplantning.

Grunnforhold

Grunnforhold er ikke kjent og ikke opplyst om.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1968 med to etasjer og kjeller. Bygningen er oppført med trekledning og takstein fra byggeåret. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker.

Det er registrert behov for modernisering og påkostninger, da flere bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår. Ytterkledning, eldre vinduer og taktekking med tilhørende deler har behov for vedlikehold og utskiftninger. Omlegging av tak med tilhørende deler kan planlegges, samt vinduer og ytterdører.

På VVS anlegget må det forventes utskiftning/oppgradering ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. El-anlegget anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll for å kartlegge tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger.

I kjelleren er rom innredet i senere tid, takhøyden oppfyller ikke krav for godkjent bruksareal for varig opphold. Det registreres også forhøyede verdier i lukket veggkonstruksjon mot yttervegg, som indikerer at oppbygning kan være feil utført, men må også sees i sammenheng med drenering- og terrengforhold.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert 1966)
- Deler av kjelleren er innredet i senere tid, gjelder opprinnelig bod og tørkerom. Det er også etablert wc-rom i kjeller som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger. Endringer anses som søknadspliktige og bør undersøkes nærmere med kommunen. Det er også nevnt under brann og sikkerhet at takhøyden i kjelleren er for lav for at kjelleren kan være godkjent som rom for varig opphold.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 80 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.
- Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Deler av kjelleren er innredet i senere tid. Takhøyden er under 2,0 meter og rom har ingen godkjent alternativ rømningsvei. For godkjent bruksareal i kjeller må takhøyden minimum være 2,0 meter, det må være tilstrekkelig med dagslysinnslipp og godkjente rømningsveier. Slik kjelleren er i dag, kan den ikke brukes for varig opphold.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder
- Avvik på skorstein: avskalling/fuger/beslag (visuell kontroll).
- Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Vaskerom/vaskekjeller
Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Wc-rom

- Utstyr: Servantinnredning, Gulvstående toalett
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent og ikke opplyst om.
- Alder grunnmur: 1968
- Type grunnmur: Leca-blokker
- Type drenering: Grunnmursplast
- Beskrivelse drenering: Synlig knotteplast
- Alder drenering: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Grunnmuren er bygget med Leca-blokker, men det er registrert avskallet puss og sprekker som kan føre til økt fuktbelastning. Grunnmursplasten er ikke godt nok festet enkelte steder, noe som kan redusere beskyttelsen mot fukt. Det mangler dokumentasjon på dreneringen, noe som gir usikkerhet om dens tilstand og funksjon. Det anbefales å reparere skader på grunnmuren, sikre grunnmursplasten bedre og forsøke å skaffe dokumentasjon på dreneringen. Videre oppfølging kan være nødvendig for å sikre at grunnmuren beskyttes mot fukt.

1. Avvik/Årsak: Avskallet puss/maling og sprekker i grunnmur.

Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren, samt riss og sprekker i deler av grunnmuren. Forholdet skyldes trolig setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Avskallet murpuss gir redusert beskyttelse av murverket mot vær- og fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økt nedbrytning av puss og murverk, samt økt vedlikeholdsbehov. Riss og sprekker kan bidra til økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Dersom bevegelser fortsatt pågår, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på murverket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler. Samtidig bør eventuelle årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

2. Avvik/Årsak: Grunnmursplast mangler topplist enkelte steder

Det registreres at grunnmursplasten stedvis ikke er tilstrekkelig festet mot grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig innfesting kan redusere grunnmursplastens evne til å beskytte grunnmuren mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og redusert funksjon av den utvendige fuktsikringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere innfestingen og feste grunnmursplasten på nytt der dette er nødvendig, slik at løsningen fungerer som forutsatt og gir tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.

3. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, alder eller tidligere utskifting av dreneringen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Eventuelle svakheter, skader eller redusert funksjon kan derfor ikke vurderes eller utelukkes på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller mistanke om redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere.

Bilder



Bilde viser utett løsning mot vindu i grunnmur.



Bilde viser avflasset maling/krakelering på grunnmur.

TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Tomten er lett skrående
- Type terreng: Gruset, Gress
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert at terrenget rundt boligen har utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren enkelte steder, noe som kan føre til at vann blir stående inntil bygningen. I tillegg ledes takvann ikke effektivt bort fra grunnmuren, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonene under terreng. For å redusere risikoen for fuktproblemer, anbefales det å justere terrenget og forbedre avrenningen av takvann. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

2. Avvik/Årsak: Takvann ledes ikke bort fra grunnmur

Det registreres at takneløp på baksiden av boligen ikke er tilstrekkelig tilkoblet avløp.

Risiko/Konsekvens

Når takvann ledes mot eller blir liggende nær grunnmuren, kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Over tid kan forholdet bidra til redusert dreneringsfunksjon og økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og ikke belaster konstruksjonen unødvendig.

Bilder



Bilde viser at taknedløp ikke er tilkoblet videre ned.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1968
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1968
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1968. Kledningen viser tegn til alder og manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt fuktbelastning og behov for mer vedlikehold enn nyere løsninger. Det er også registrert manglende lufting bak kledningen, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og vurdere tiltak for bedre ventilering.

1. Avvik/Årsak: Alder og manglende vedlikehold

Ytterkledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdet skyldes naturlig aldring og mangelfull overflatebehandling over tid.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, blir trevirket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledningen, råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Eldre kledning vil også normalt ha økt behov for vedlikehold og reparasjoner, samt økt risiko for sprekkdannelser, oppfukting, råte og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen på kledningen. Skadde eller svekkede kledningsbord bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid.

2. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Fastkarm; Toppsving/Fastkarm; Sidehengslet; Topphengslet
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass; Koblede rammer
- Årstall: 2006; 2018; ukjent; 1968; 2005; 1985; 2012

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm, sidehengslet og topphengslet, med 2-lags glass, fra ulike årganger, inkludert 1968, 1985, 2005, 2006 og 2018. Det er registrert at flere vinduer er modne for utskiftning på grunn av høy alder og naturlig slitasje, noe som kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Det er også påvist at omrammingen rundt vinduene har en utett løsning, som kan medføre fuktproblemer over tid. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes tilstand, samt forbedring av detaljløsningene for å lede vann effektivt bort fra konstruksjonen. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Omramming, utett løsning

Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vinduene fremstår som en løsning med økt sårbarhet for fuktpåvirkning. Forholdet skyldes utforming av detaljløsningene rundt vindusåpningene, hvor bortledning av vann og beskyttelse av tilstøtende konstruksjoner ikke er optimalt ivaretatt.

Risiko/Konsekvens

Vannbrett og omramming skal bidra til å lede regnvann bort fra vindu og yttervegg. Når detaljløsningene er sårbare for fuktpåvirkning, kan dette føre til økt fuktbelastning på vinduer, omramming og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet medføre forkortet levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindusdetaljene. Ved utskifting eller større vedlikeholdsarbeider bør detaljløsningene forbedres slik at vann ledes mer effektivt bort fra konstruksjonen

TG 3

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1968
- Tekking: Takstein
- Undertak: Bordtak og takpapp
- Type beslag: PVC
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Yttertaket er tekket med takstein er fra opprinnelig byggeår. Undertak, taktekking og tilhørende deler som beslag og takrenner har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og slitasje, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for vanninntrengning. Takrennene er tette, noe som kan føre til vannansamling og skader, spesielt i frostperioder. Enkelte takstein er sprukket, noe som kan redusere takets evne til å beskytte mot vær og nedbør. Basert på observert forhold er taket med tilhørende deler modent for å legges om.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det registreres også råteskade i deler av takutstikk på baksiden av huset.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover. Eventuelle utskiftning av deler til takkonstruksjon kan heller ikke utelukkes.

kr **Pris for utbedring av rommet**
150 000 - 350 000 kr

2. Avvik/Årsak: Takrenner er tette

Det registreres oppsamling av vann, mose og annet materiale i takrennene. Forholdet skyldes manglende rensing og naturlig oppsamling av løv, mose og smuss over tid.

Risiko/Konsekvens

Oppsamling i takrennene kan redusere bortledningen av takvann og føre til overløp med økt fuktbelastning mot takfot, fasader og tilstøtende konstruksjoner. I frostperioder kan oppsamlet vann føre til isdannelse, som kan medføre deformasjoner, oppsprekking og redusert funksjon i takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rense takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende vannavrenning. Jevnlig kontroll og vedlikehold bør utføres for å redusere risikoen for fuktpåvirkning og frostskader.

kr **Pris for utbedring av rommet**
10 000 - 50 000 kr

3. Avvik/Årsak: Enkelte takstein har sprukket

Det registreres flere sprukne takstein på takflaten. Forholdet skyldes trolig alder, værpåvirkning, belastninger eller naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Sprukne takstein kan redusere tekkingens evne til å lede bort vann og beskytte underliggende konstruksjoner mot værpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktbelastning og skadeutvikling i undertak og øvrige takkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut sprukne takstein og kontrollere omkringliggende takflater for tilsvarende skader. Jevnlig kontroll og vedlikehold av tekkingen bør utføres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og begrense videre skadeutvikling.

kr **Pris for utbedring av rommet**
20 000 - 60 000 kr

4. Avvik/Årsak: Tak over garasje

Det registreres at takkonstruksjon over garasje har mistet feste og løsnet fra yttervegg

Risiko/Konsekvens

Dette kan føre til vanninntrengning og ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom den løsner ytterligere kan den dette ned og føre til skade på personer eller biler nedenfor.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre takutstikk for å unngå ytterligere skader.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 150 000 kr

Bilder



Bilde viser utglidning fra yttervegg, av takkonstruksjon over garasje.



Bilde viser stikktaking i takutstikk, hvor det er påvist råteskade.



Bilde viser takrenner som er fulle av mose



Bilde viser sprukket takstein.

TG 3

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Lufteventiler
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1968
- Dampsperre: Nei
- Fuktmåling: 7% (Undertak og konstruksjon)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Takkonstruksjon har manglende ventilering, noe som har ført til fuktskjolder og svertesopp/mugg på undertaket og takkonstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens, fuktproblemer og råteskader, og det anbefales å forbedre ventilasjonen og avklare årsaken til fuktbelastningen. Et større vepsebol er også observert, uten tegn til aktivitet, men det kan medføre risiko for stikk og skade på materialer. Det anbefales å fjerne vepsebolet og overvåke området for ny aktivitet.

1. Avvik/Årsak: Manglende ventilering, fuktskjolder i konstruksjon og undertak

Det registreres at ventileringen på loftet er mangelfull og at isolasjonen stedvis ligger opp mot undertaket. Det observeres svertesopp og/eller mugg på deler av undertaket og takkonstruksjonen. Forholdet skyldes høy fuktbelastning og begrenset uttørking av konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilering kan føre til at varm og fuktig luft blir stående i loftskonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for kondensdannelse, fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak, takstoler og øvrige trekonstruksjoner. Forholdet kan også redusere konstruksjonens evne til uttørking og forkorte levetiden. Svertesopp og mugg indikerer at takkonstruksjonen over lengre tid har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dersom årsaken ikke utbedres, kan forholdet over tid føre til økt risiko for råteskader, videre skadeutvikling og redusert levetid på undertak og øvrige trekonstruksjoner. Når isolasjonen ligger mot undertaket, kan ventilasjonen i takkonstruksjonen bli redusert. Dette kan hindre nødvendig luftutskifting og uttørking, og over tid gi økt risiko for kondensdannelse, fuktpåvirkning og råteskader i undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørking av konstruksjonen. Tiltak vil bidra til å redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og fremtidige råteskader. Det anbefales å avklare årsaken til den forhøyede fuktbelastningen og gjennomføre tiltak som reduserer fuktpåvirkningen. Ventileringen av takkonstruksjonen bør kontrolleres og forbedres ved behov, og berørte områder bør følges opp for å vurdere om ytterligere utbedringer er nødvendige. Det anbefales å sikre en sammenhengende luftespalte mellom isolasjon og undertak for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon i takkonstruksjonen. Samtidig bør konstruksjonen kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Vepse/biebol på loft

Det er observert et større vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt.

Anbefalte tiltak

Fjerne vepsebolet forsvarlig og overvåke området for eventuell ny aktivitet.

Bilder


Bilde viser tydelig kondensdannelse mot oppvarmet side


Bilde viser kondensdannelser rundt loftluke


Bilde viser bie/vepsebol på loft


Bilde viser at isolasjon ligger tett mot undertak, samt misfarget undertak

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR STUE MOT VEST

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) Utenfor stue mot vest
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 80 cm
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen utenfor stue mot vest er registrert. Det er vurdert å medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon med begrenset gjenværende brukstid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

TG 2

7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR SOVEROM MOT ØST

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Markplatting Utenfor soverom mot øst
- Type gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Terrassebordene utenfor soverom mot øst er registrert med større slitasje som følge av alder og værslitasje. Vedlikehold eller utskifting anbefales da slitasje over tid kan medføre oppsprekking, deformasjoner og råteskader.

1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

TG 2

8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Kjeller; 1.etasje
- Type konstruksjon: Betong; Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Etasjeskilleren har blitt vurdert med tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte skjevheter og planavvik. Det er målt nivåforskjeller i gulvene, med avvik på opptil 10–20 mm over 2 meter og 12–30 mm over 4 meter. Dette kan føre til at gulvet oppleves ujevnt og påvirker plassering av møbler. Slike avvik er vanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes setninger fra byggeåret. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

Kjeller

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres.

Risiko/Konsekvens

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og/eller ca. 12–30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

2. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

1.etasje

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres.

Risiko/Konsekvens

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og/eller ca. 12–30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

9.1 BAD 1.ETASJE

TG 2

9.1.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2009

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende eller minimalt med luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull eller mangler. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

TG 2

9.1.2 BAD 1.ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert på hovedgulvet. Det er målt manglende fall rundt sluk, og det er registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 6 mm, noe som ikke oppfyller kravene. Fallforholdene i dusjsone er ikke tilfredsstillende, og det er ikke ivaretatt tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det registreres motfall på deler av gulvet, manglende fall rundt sluk og manglende avgrenset oppkant mot dør. Manglende fall på gulv medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med resten av våtrommet, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

3. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3

9.1.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

1. Avvik/Årsak: Eldre sluk, nyere membran (sluk er ikke skiftet ved oppussing)

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Sluket er av eldre type og det foreligger ingen dokumentasjon på at sluket er skiftet i forbindelse med eventuell rehabilitering av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, og sluket fremstår å være av eldre type, medfører dette økt usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 300 000kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom, bak dusj : **0**%

TG 2

9.1.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Vegghengt toalett, Dusjkabinett, Servantinnredning, Speil over innredning
- Sanitær: Kraner og avløp
- Rør: Vannrør og avløpsrør

Utstyr

- Vegghengt toalett
- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

TG 2

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent type
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Malt trepanel tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap, Oppvaskmaskin
- Integrerte hvitevarer: Steketopp, Stekeovn, Micro
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Ventilatoren på kjøkkenet har behov for rens og vedlikehold, da det er registrert oppsamling av fett, støv og smuss som kan redusere funksjonen. Dette kan føre til redusert kapasitet for bortføring av matos og fukt, samt økt risiko for brannspredning. Det anbefales å rengjøre filter, ventilator og avtrekkskanaler i henhold til produsentens anbefalinger, samt gjennomføre jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og redusere brannrisiko.

1. Avvik/Årsak: Ventilator har behov for rens/vedlikehold

Kjøkken

Filter og ventilator fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold. Det registreres oppsamling av fett, støv og smuss som kan redusere ventilatorens funksjon.

Risiko/Konsekvens

Manglende rengjøring og vedlikehold kan føre til redusert kapasitet for bortføring av matos og fukt fra kjøkkenet. Oppsamlet fett i filter og ventilator kan også øke risikoen for brannspredning ved en eventuell brann på komfyr eller i kjøkkenområdet

Anbefalte tiltak

Det anbefales rengjøring av filter, ventilator og eventuelle tilgjengelige avtrekkskanaler i henhold til produsentens anbefalinger. Jevnlig vedlikehold bør gjennomføres for å opprettholde funksjon og redusere brannrisiko.

TG 3

11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 25% (Bunnsvill/påforing)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i disp rom 1 og 2. Målt fuktverdi er 25% ved bunnsvill/påforing.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert flere avvik som indikerer fuktproblemer, inkludert forhøyede fuktverdier i vegger, saltutslag på murvegger og typisk kjellerlukt. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning, muggvekst og skadeutvikling mot tilstøtende bygningsdeler over tid. Det anbefales å undersøke årsakene til fuktpåvirkningen nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

1. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Saltutslag og kappilært oppsug

Det registreres saltutslag på murvegger. Saltutslag skyldes fukttransport gjennom murverket. Det registreres tegn til fukt i gulv mot grunn. Forholdet skyldes trolig fuktvandring fra grunnen eller fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Saltutslag indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fukttransport kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Fukt i gulv mot grunn kan over tid føre til skadeutvikling i gulvoverflater og underliggende konstruksjoner. Ved vedvarende fuktpåvirkning øker risikoen for nedbrytning av materialer, biologisk vekst og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dersom omfanget øker eller det registreres ytterligere tegn til fuktproblemer, bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Omfanget av eventuelle skader bør også kontrolleres.

3. Avvik/Årsak: Lukt / kjellerlukt

Det registreres typisk kjellerlukt i kjelleren. Forholdet skyldes trolig høy fuktbelastning, begrenset ventilasjon eller fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Kjellerlukt kan være en indikasjon på forhøyet fuktinnhold i rommet eller omkringliggende konstruksjoner. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan dette over tid bidra til biologisk vekst, dårligere inneklima og økt risiko for skadeutvikling i bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til lukten. Eventuelle tiltak bør rettes mot å redusere fuktbelastningen og forbedre luftutskiftingen i rommet.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Bunnsvill/påforing.

Fuktverdi: 25%

Bilder



Bilde viser fuktmåling i påforet veggkonstruksjon.



Bilde viser fuktutslag på kjellervegg i garasje.

TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1968
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Under trapp
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 1.etasje)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 Vesentlige avvik

Vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Dette skyldes naturlig aldring og normal slitasje, noe som medfører økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene, samt oppgradering eller utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing må kunne forventes.

1. Avvik/Årsak: Anlegget er fra opprinnelig byggeår

Det vurderes at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes naturlig aldring av deler av anlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2004
- Plassering: Bod i kjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 Vesentlige avvik

Varmtvannsberederen vurderes til å ha passert forventet bruks- og levetid, noe som medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting. Videre er det registrert manglende lekkasjesikring, noe som kan føre til fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for følgeskader.

1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

TG 2

12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Fuji electric
- Årstall: ukjent
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Varmepumpen av eldre opprinnelse med begrenset levetid, noe som kan føre til redusert varmeeffekt og økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for service eller vedlikehold. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og få varmepumpen kontrollert av kvalifisert fagperson.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmepumpe med begrenset levetid

Det vurderes at varmepumpen er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmepumpens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmepumper har gradvis økt risiko for redusert varmeeffekt, slitasje, driftsstans og lekkasjer etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til redusert energieffektivitet, økt vedlikeholdsbehov og behov for reparasjon eller utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidige reparasjoner eller utskifting av varmepumpen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Manglende vedlikehold/servicehistorikk (Innen de siste 5 år)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på service, vedlikehold eller periodiske kontroller ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens vedlikeholdshistorikk og tekniske tilstand. Uten regelmessig service kan varmepumpen få redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid. Eventuelle feil eller begynnende slitasje kan også bli oppdaget senere enn nødvendig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes, bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

TG 2 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert avvik i ventilasjonssystemet, da det mangler mekanisk avtrekk i wc-rom og vaskerom i kjeller. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere fuktbelastning.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Dette gjelder wc rom og vaskerom i kjeller.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1968
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Vindfang
- Antall sikringer: 13

Kontrollpunkter

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1968
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Gressvik Elektriske, Skiftet Downlight på kjøkken, 16.5.2023

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel:

Det elektriske anlegget i boligen er fra 1968 og har deler som er fra opprinnelig byggeår. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard. Det anbefales en utvidet el-kontroll av en registrert elektrovirksomhet, spesielt hvis anlegget ikke har blitt kontrollert nylig.

1. Avvik/Årsak: Eldre elektrisk anlegg

Deler av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

Risiko/Konsekvens

Eldre anlegg kan ha slitasje, begrenset kapasitet og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom anlegget ikke er kontrollert de senere årene.

Total: 15 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren er bygget med Leca-blokker, men det er registrert avskallet puss og sprekker som kan føre til økt fuktbelastning. Grunnmursplasten er ikke godt nok festet enkelte steder, noe som kan redusere beskyttelsen mot fukt. Det mangler dokumentasjon på dreneringen, noe som gir usikkerhet om dens tilstand og funksjon. Det anbefales å reparere skader på grunnmuren, sikre grunnmursplasten bedre og forsøke å skaffe dokumentasjon på dreneringen. Videre oppfølging kan være nødvendig for å sikre at grunnmuren beskyttes mot fukt.

2 Terrengforhold

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert at terrenget rundt boligen har utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren enkelte steder, noe som kan føre til at vann blir stående inntil bygningen. I tillegg ledes takvann ikke effektivt bort fra grunnmuren, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonene under terreng. For å redusere risikoen for fuktproblemer, anbefales det å justere terrenget og forbedre avrenningen av takvann. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

3 Yttervegger

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1968. Kledningen viser tegn til alder og manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt fuktbelastning og behov for mer vedlikehold enn nyere løsninger. Det er også registrert manglende lufting bak kledningen, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og vurdere tiltak for bedre ventilering.

4 Vinduer og ytterdører

Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm, sidehengslet og topphengslet, med 2-lags glass, fra ulike årganger, inkludert 1968, 1985, 2005, 2006 og 2018. Det er registrert at flere vinduer er modne for utskiftning på grunn av høy alder og naturlig slitasje, noe som kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Det er også påvist at omrammingen rundt vinduene har en utett løsning, som kan medføre fuktproblemer over tid. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes tilstand, samt forbedring av detaljløsningene for å lede vann effektivt bort fra konstruksjonen. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

7.1 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Utenfor stue mot vest

Normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen utenfor stue mot vest er registrert. Det er vurdert å medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon med begrenset gjenværende brukstid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes.

7.2 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Utenfor soverom mot øst

Terrassebordene utenfor soverom mot øst er registrert med større slitasje som følge av alder og værslitasje. Vedlikehold eller utskifting anbefales da slitasje over tid kan medføre oppsprekking, deformasjoner og råteskader.

8 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har blitt vurdert med tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte skjevheter og planavvik. Det er målt nivåforskjeller i gulvene, med avvik på opptil 10–20 mm over 2 meter og 12–30 mm over 4 meter. Dette kan føre til at gulvet oppleves ujevnt og påvirker plassering av møbler. Slike avvik er vanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes setninger fra byggeåret. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

9.1.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende eller minimalt med luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

9.1.2 Bad 1.etasje – Gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet, manglende fall rundt sluk og manglende avgrenset oppkant mot dør. Manglende fall på gulv medfører at bruks- og lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med resten av våtrommet, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

9.1.4 Bad 1.etasje – Sanitær og rør

Det er registrert at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

10 Kjøkken

Ventilatoren på kjøkkenet har behov for rens og vedlikehold, da det er registrert oppsamling av fett, støv og smuss som kan redusere funksjonen. Dette kan føre til redusert kapasitet for bortføring av matos og fukt, samt økt risiko for brannspredning. Det anbefales å rengjøre filter, ventilator og avtrekkskanaler i henhold til produsentens anbefalinger, samt gjennomføre jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og redusere brannrisiko.

12.1 VVS-installasjoner

Vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Dette skyldes naturlig aldring og normal slitasje, noe som medfører økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene, samt oppgradering eller utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing må kunne forventes.

12.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen vurderes til å ha passert forventet bruks- og levetid, noe som medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting. Videre er det registrert manglende lekkasjesikring, noe som kan føre til fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for følgeskader.

12.3 Varmepumpe

Varmepumpen av eldre opprinnelse med begrenset levetid, noe som kan føre til redusert varmeeffekt og økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for service eller vedlikehold. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og få varmepumpen kontrollert av kvalifisert fagperson.

13 Ventilasjon

Det er registrert avvik i ventilasjonssystemet, da det mangler mekanisk avtrekk i wc-rom og vaskerom i kjeller. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Total: 4 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Yttertaket er tekket med takstein er fra opprinnelig byggeår. Undertak, taktekking og tilhørende deler som beslag og takrenner har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og slitasje, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for vanninntrengning. Takrennene er tette, noe som kan føre til vannansamling og skader, spesielt i frostperioder. Enkelte takstein er sprukket, noe som kan redusere takets evne til å beskytte mot vær og nedbør. Basert på observert forhold er taket med tilhørende deler modent for å legges om.

6 Loft / takkonstruksjon

Takkonstruksjon har manglende ventilering, noe som har ført til fuktskjolder og svertesopp/mugg på undertaket og takkonstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens, fuktproblemer og råteskader, og det anbefales å forbedre ventilasjonen og avklare årsaken til fuktbelastningen. Et større vepsebol er også observert, uten tegn til aktivitet, men det kan medføre risiko for stikk og skade på materialer. Det anbefales å fjerne vepsebolet og overvåke området for ny aktivitet.

9.1.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

11 Rom under terreng

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert flere avvik som indikerer fuktproblemer, inkludert forhøyede fuktverdier i vegger, saltutslag på murvegger og typisk kjellerlukt. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning, muggvekst og skadeutvikling mot tilstøtende bygningsdeler over tid. Det anbefales å undersøke årsakene til fuktpåvirkningen nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

13/08/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Andreassen	9578-5999-4-1721170	2026-08-02 16:09:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granliveien 14, 1621 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Inger Johanne Andreassen

Fullmektige
Morten Andreassen for Inger Johanne Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7740014
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full rehabilitering av baderom, sammenslått tidligere adskilte bad og wc rom. Alt arbeid utført av eier, som var faglært rørlegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge eier ble det lagt membran, men uvisst hvilken type. Utført ca 2007. Alt arbeid utført av eier (død), som var faglært rørlegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det har blitt lagt takstein, men uviss alder. Antatt over 30 år.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even O. Jensen AS Lagt ny drenering rundt huset, 3 sider. Utført 2020.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gressvik Elektriske AS Utskrifting til automatsikringer + div. installasjoner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig nett.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført radonmåling.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ildsted/pipe har ikke vært i bruk på noen år, etter installasjon av luft til luft varmepumpe. Det er lagt lokk på pipetopp.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vanninntrenging i underetasjen under en storm i 2019. Sanering utført av forsikringsselskapets samarbeidspart ISS. I ettertid har utvendig drenering blitt skiftet ut (2020).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Litt tregt sluk i kjeller.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger ingen.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mangler.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med om dette finnes.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke kjent.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter eller konflikter.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Eiertomt.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0119/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Andreassen	**2026-08-02**

Identifikasjon

Morten Andreassen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Granliveien 14, 1621 GRESSVIK**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326675**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147936354**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **223**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 793 kWh**



Granliveien 14, 1621 GRESSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Granliveien 14, 1621 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. juli 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 223 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,02.07.2026

Til informasjon!

Eiendom: 45/223 Granliveien 14

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

30687/5046919 Geomatikk
45/223 DSE

Nr. 5002.

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side

Onsøy ..... kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av _____ gate/vei nr. _____ (gr.nr. _____ br.nr. _____)

Parsellen er betegnet _____ gate/vei nr. _____ (gr.nr. _____ br.nr. _____)

År 19 67 den 22. 3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr. 256 **av gnr. 45, bnr. 1, "Ørebekk østre".**

Forretningen er forlangt av **Onsøy kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingssjefen**

i nærvær av kartvitne **Per Wedvik og Tom Delås.**

5000. 391/66. R. A.

Ved forretningen møtte: [1])

Grunneier: Onsøy kommune v/oppmålingsvesenet.

Leier: Arne Andreassen. (møtte ikke.)

Grensebeskrivelse:

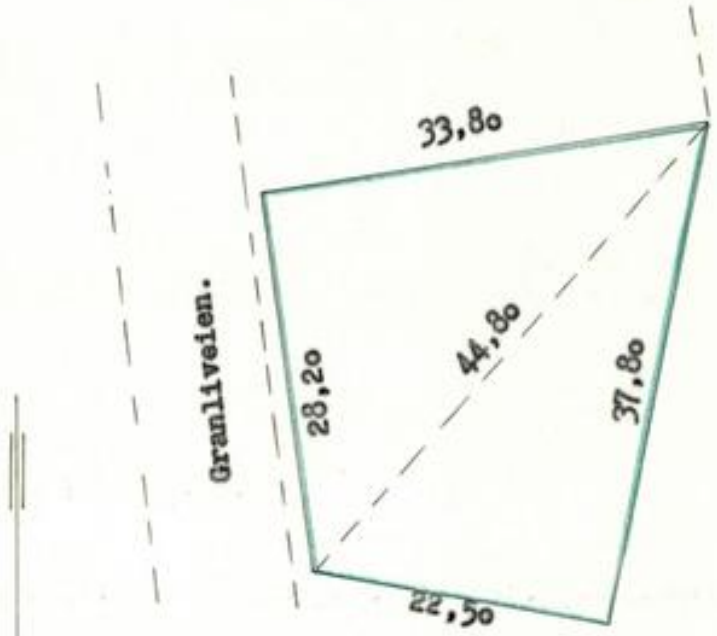
Delet begynner i parsellens nordvestre hjørne merket med rør i mark, og går 33,8o m i østlig retning til kryss i fjell. Derfra 37,8o m i syd sydvestlig retning til kryss i fjell, og 22,5o m i vestlig retning til E.verk-stolpe. Videre 28,2o m i nord nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Per Wedvik. (sign.) kartvitne	Jakob Henriksen. (sign.) oppmålingssjef

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med areaoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

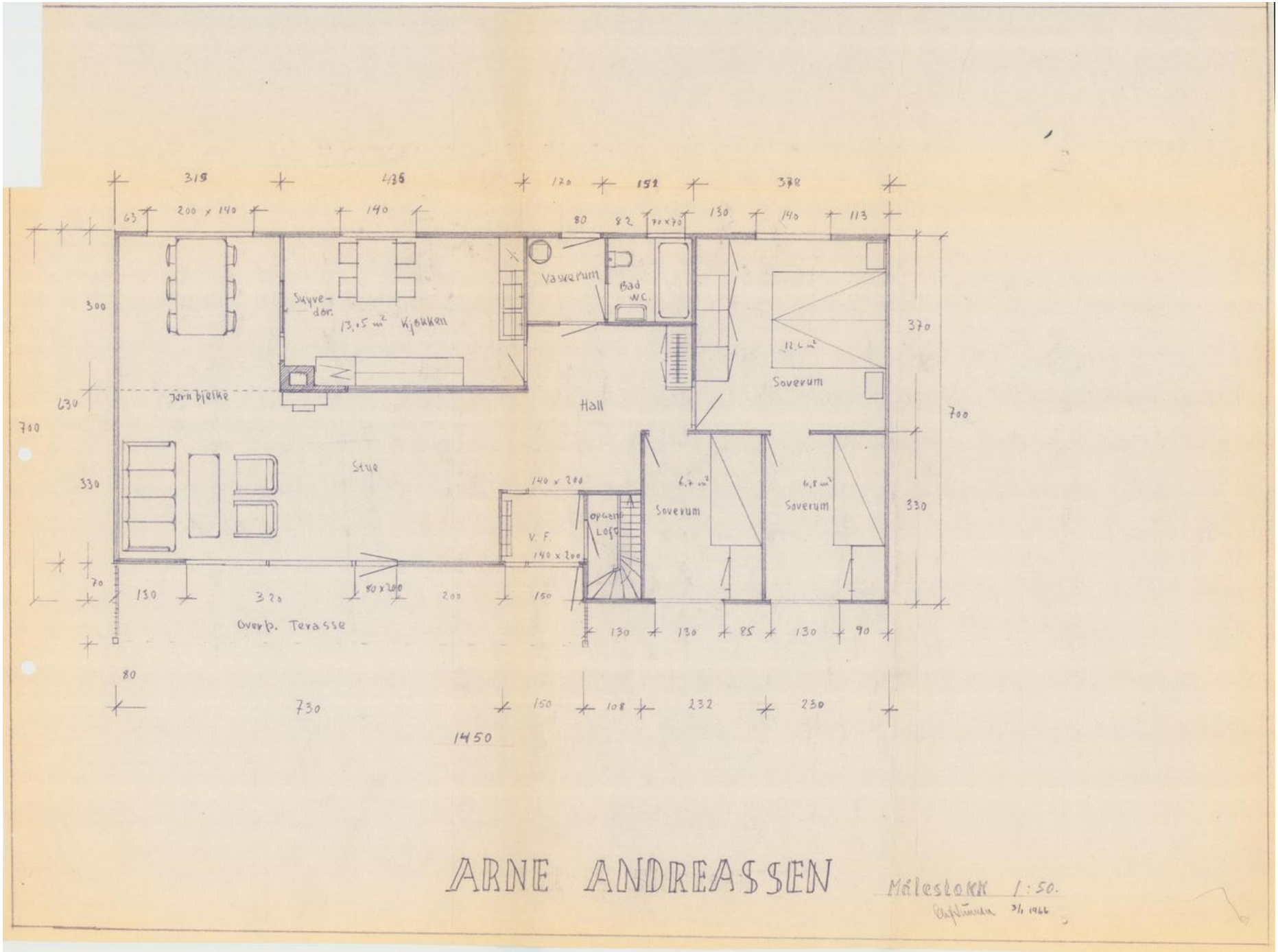
For inntegning eller innliming av kart.

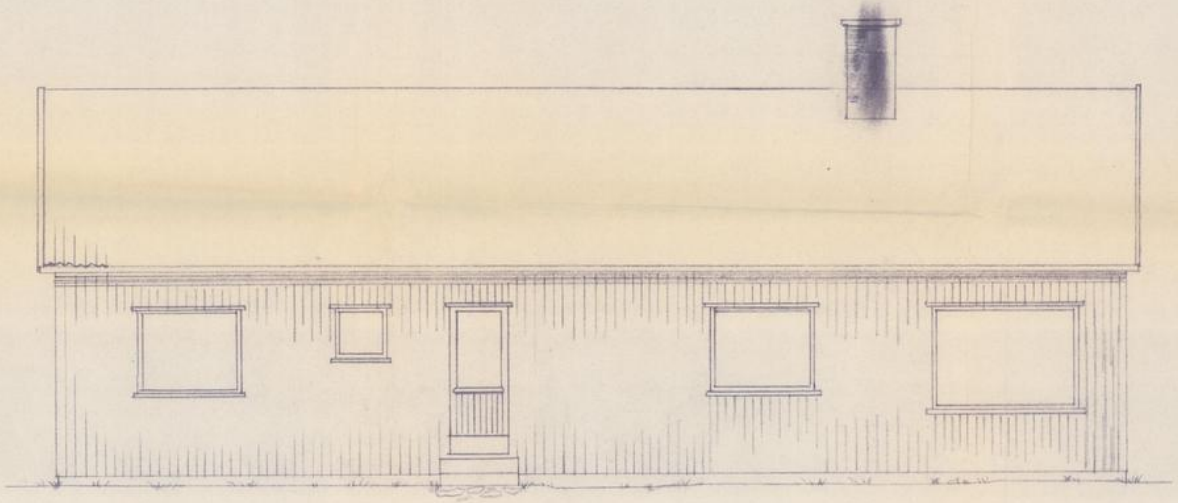
Areal= 900 m2
M.= 1: 500



Påtegninger: [1])

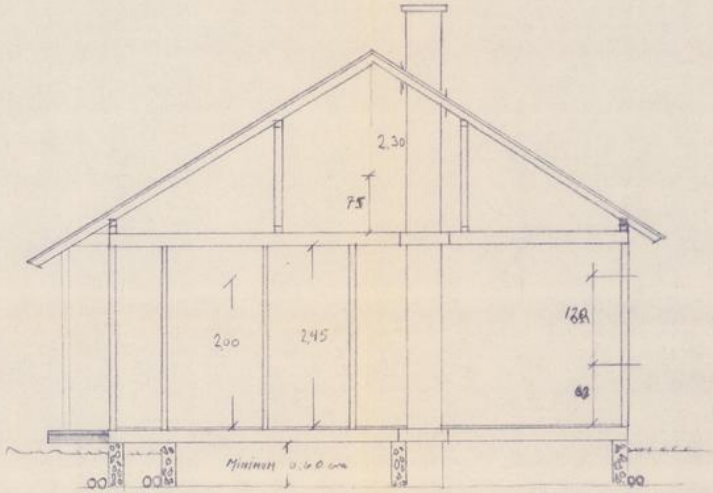
[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ejourføring o.s.v.


Vaskerum
Bad W.C.
Soverom
Hall
Stue
Soverom
Soverom
Overb. Terrasse
ARNE ANDREASSEN
Målestokk 1:50.



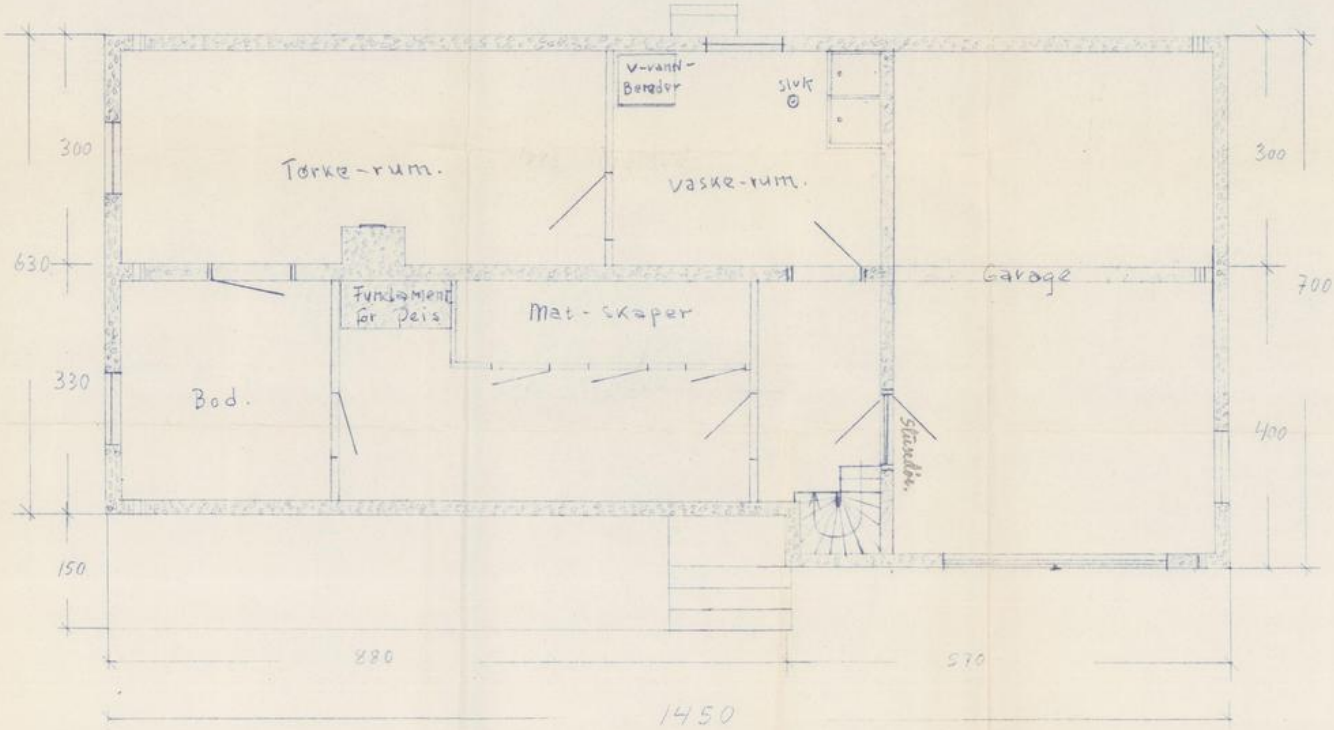
Fasade – Nord - Vest.

Enebolig Grunnflate 95,30 m²
Boligflate 89 m²
Målestokk 1:50.



Snitt

ARNE ANDREASSEN

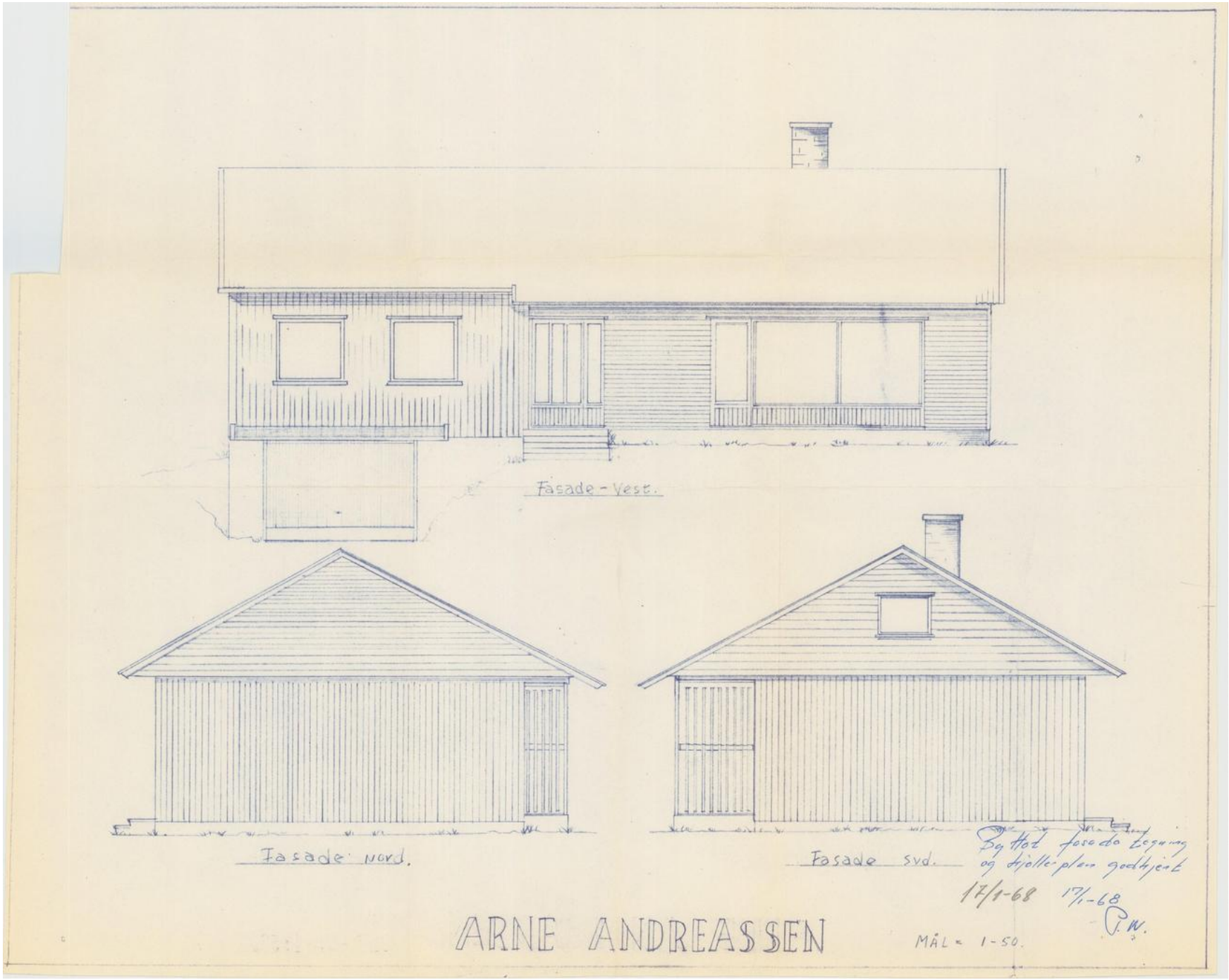


Grunnplan Målestokk 1:50.

Byttet fasade tegning og fjellerplan godkjent
17/1-68
17/1-68 P.W.

ARNE ANDREASSEN

Målestokk 1:50.


Fasade - Vest.
Fasade nord.
Fasade syd.
Byttet fasade tegning og tjelle-plan godkjent
17/1-68 17/1-68
G.W.
ARNE ANDREASSEN
MÅL = 1-50.

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/223/0/0

Eierrepresentant: Andreassen Inger Johanne

Regningsmottaker: Andreassen Inger Johanne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	223	Oppgitt areal	900 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Granliveien 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147936354	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		160

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDREASSEN INGER JOHANNE	Seierstensgata 2	1608 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60	ESkatt Bolig	1 769 200,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 5 661,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 27 634,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/90/0/0

Eierrepresentant: Rønning Remi

Regningsmottaker: Rønning Remi

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLHAUG	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	90	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	654,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Theodor Josefsens vei 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Åle søndre	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147947097	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		160

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOHLBERG KAROLINE KOLSTAD	THEODOR JOSEFSENS VEI 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
RØNNING REMI	THEODOR JOSEFSENS VEI 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 375 800,00 0/00	kr 3,20	01.08.2026	1/1	0	kr 4 402,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.08.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.08.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.08.2026	1/1	0	kr 10 513,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.08.2026	1/1	0	kr 8 151,00

kr 30 607,00

Eiendomsstatus, ordre 9323753

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	**Bnr:** 223	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Granliveien 14, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	90.4 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 27 Ørebekk - Hurrød	**Vedtatt:** 03.02.1966	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest27_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten
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 være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.07.2026

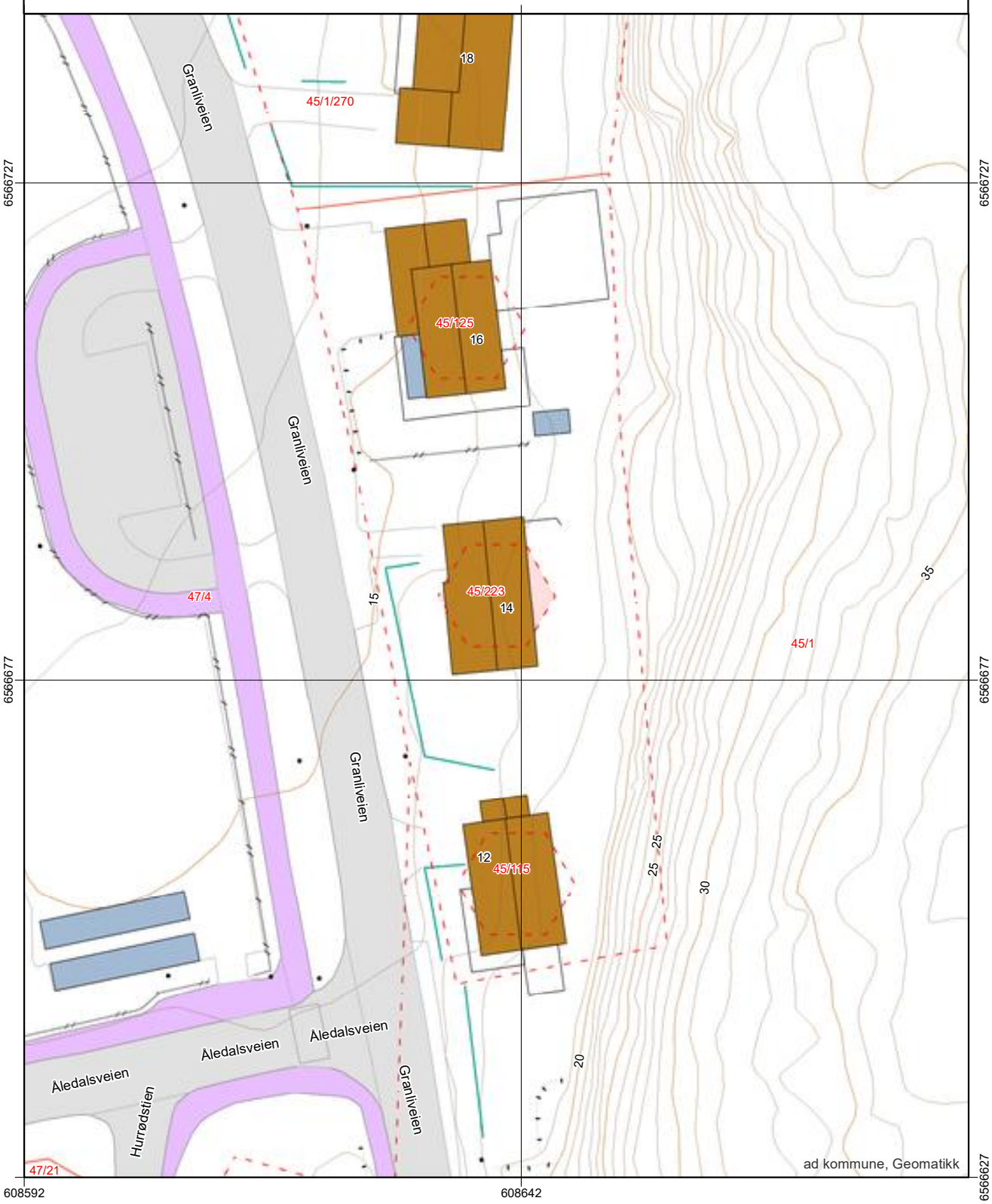
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-01

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

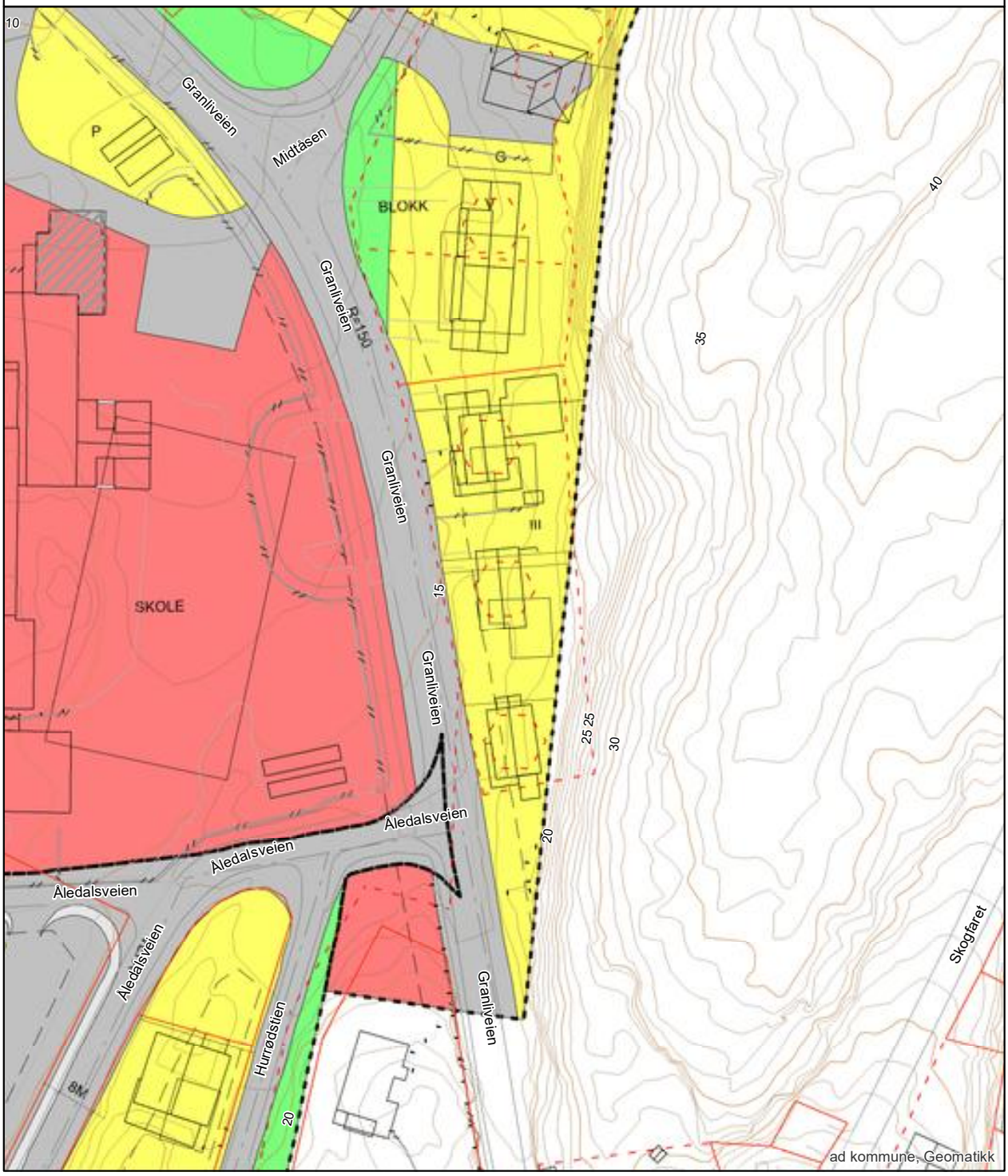
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

Planident: 27
Ikrafttredelsesdato: 3.2.1966
Plannavn: Ørebekk - Hurrød

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

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



Grunnkart

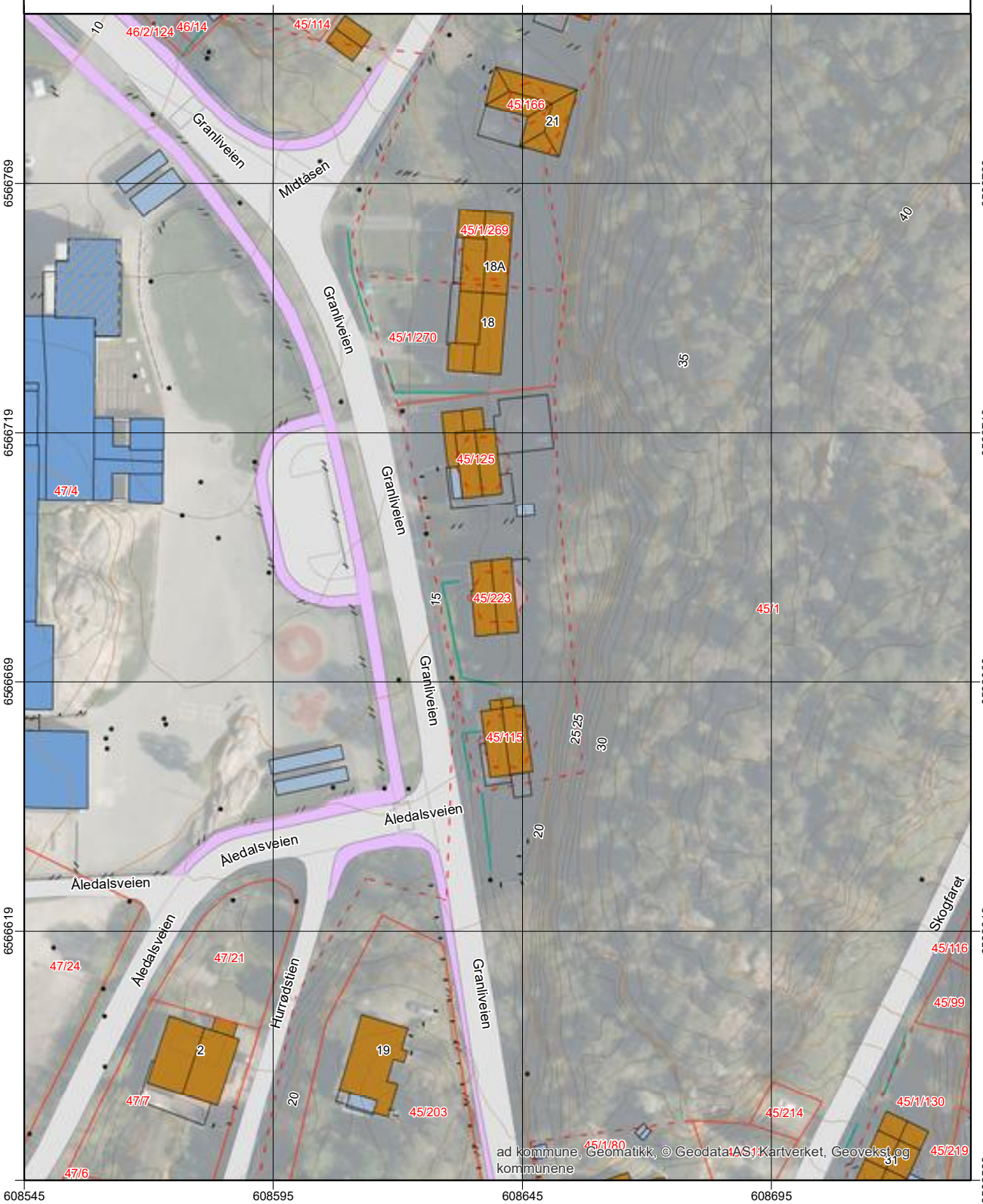
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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



Oversiktskart

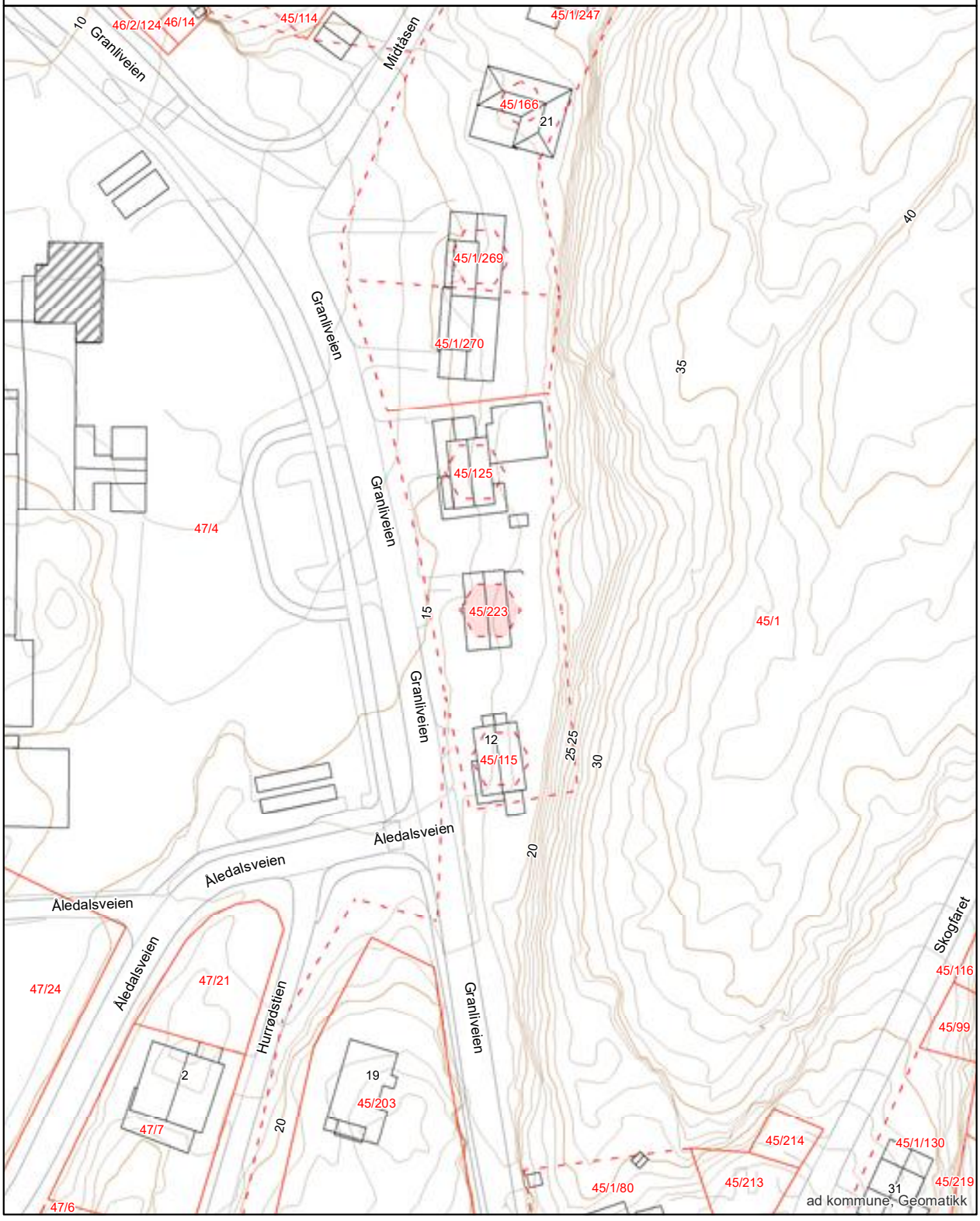
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

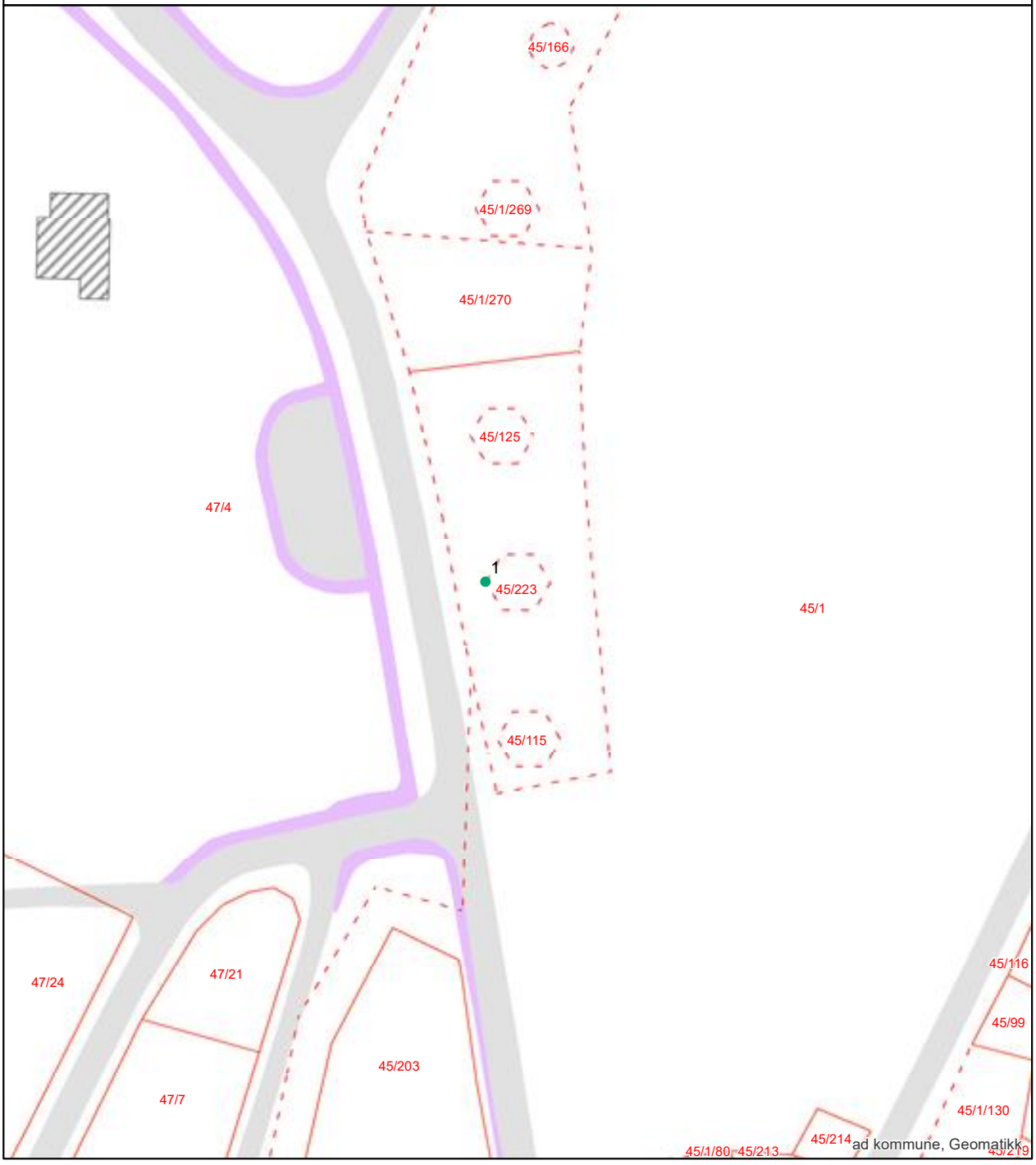
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.7.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
90.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566686.00306	608634.102922	Ikke spesifisert	35.41	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-45/223/0

Bruksnavn		Beregnet areal	90.4
Etablert dato	10.10.2002	Historisk oppgitt areal	900.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGER JOHANNE ANDREASSEN	15074346631	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.09.2018	24.09.2018	2018/8568	
GF - Grunneiendom fra feste	11.10.2002			
DL - Kart- og delingsforretning	10.10.2002		j353/02	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147936354	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147936354: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	160.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	160.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	12.07.2023	12.07.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	160.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	80.0	0.0	80.0	0.0
K01	0	80.0	0.0	80.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Granliveien	14		1621 GRESSVIK

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Granliveien 14, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/223/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DZH9255
Matrikkel: 3107-45/223/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Inger Johanne Andreassen



Adresse:
Granliveien 14, 1621
GRESSVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	GRESSVIK ELEKTRISKE AS	Ikke spesifisert	2023-05-25
5S Samsvarserklæring	GRESSVIK ELEKTRISKE AS	Ikke spesifisert	2023-05-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

TINGLYST
14 OKT. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 13513

Prt.koll
J. nr.
L. nr.
side

Dagb. nr. 1473
Onsøy Sorenskriverembede

Onsøy kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. ..... br.nr. .....)

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. ..... br.nr. .....)

År 19 67 den 22. 3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr. 256 av gnr. 45, bnr. 1, "Ørebekk østre".

Forretningen er forlangt av Onsøy kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Doknr: 13513 Tinglyst: 14.10.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Per Wedvik og Tom Delås.

5000. 381/66. R. A.

Ved forretningen møtte: [1])

Grunneier: Onsøy kommune v/oppmålingsvesenet.

Leier: Arne Andreassen. (møtte ikke.)

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens nordvestre hjørne merket med rør i mark, og går 33,8o m i østlig retning til kryss i fjell. Derfra 37,8o m i syd sydvestlig retning til kryss i fjell, og 22,5o m i vestlig retning til E.verk-stolpe. Videre 28,2o m i nord nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

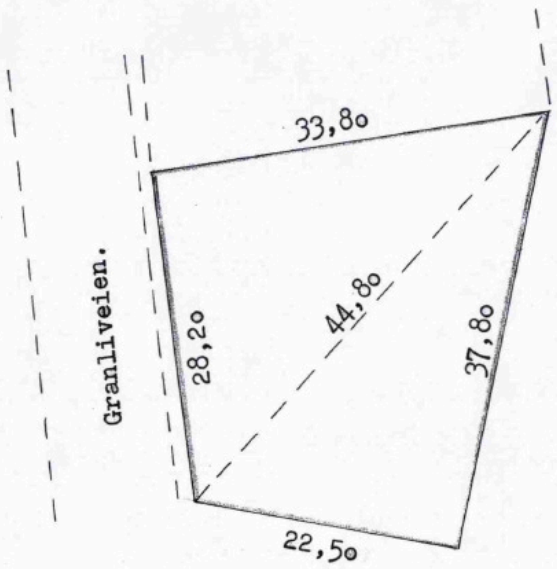
Per Wedvik.
kartvitne

Jakob Henriksen.
oppmålingssjef

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

Areal= 900 m2
M.= 1: 500



Påtegninger: [1])

Tinglyst ved Onsøy sorenskriverembete
-2 MAI 1967 Dagbok nr. 1473
Innført i grunnboken.
Gebyr betalt med kr. 20.-

Etter rekvisisjon av 20. september 2002, jnr. 353/2002, fra Fredrikstad kommune v/eiendomsavdelingen, er det den 10. oktober avholdt delingsforretning over tidligere fnr. 256 av gnr. 45 bnr. 1 i h. h. t. delingslovens forskrifter del 1.6.

Parsellen er tildelt gnr. 45 bnr. 223

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 10. oktober 2002

Tor Heines
leder

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

20.-

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

Dok. avg. ker. 900

856
TINGLYST
14 NOV. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15283

SKJØTE

Innsender (returadresse)
Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Granliveien 14	45	223			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei X Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei X Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhet	1. Bebygd	2. Ubebygd

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom B	Fritids-eiendom F	Forretning/kontor V	Industri I	Landbruk L	Off. vei K	Annet A

Type bolig:

Frittliggende enebolig FB	Tomanns-bolig TB	Rekkehus/kjede RK	Blokk-leilighet BL	Annet A	

Kjøpesum:

Kr. 36.000,-	Utlyst til salg på det frie marked: Ja X Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-priasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet
X					

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1 / 1

Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
010642[redacted]	Arne Roger Andreassen	1/1

Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon for andre tomter i området.

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Overdragelsen av gnr.45 bnr.223 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

Festekontrakten på gnr. 45 bnr.223 skal slettes.

Doknr: 15283 Tinglyst: 14.11.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpers/Erververs underskrift ved innløsning av festetomt:

Sted , dato
Fredrikstad.....2002

Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arne Andreassen.	Arne Roger Andreassen

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e ?		
Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) patner(e) bruker som felles bolig?		
Ja	Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad 25.10. 2002

Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ, EIENDOM	Svein Øibo Eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registret partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

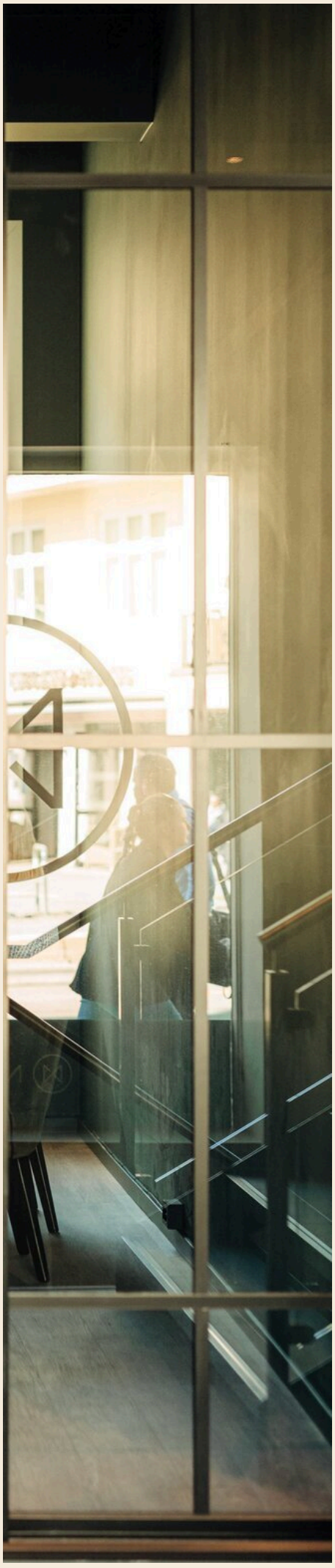
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

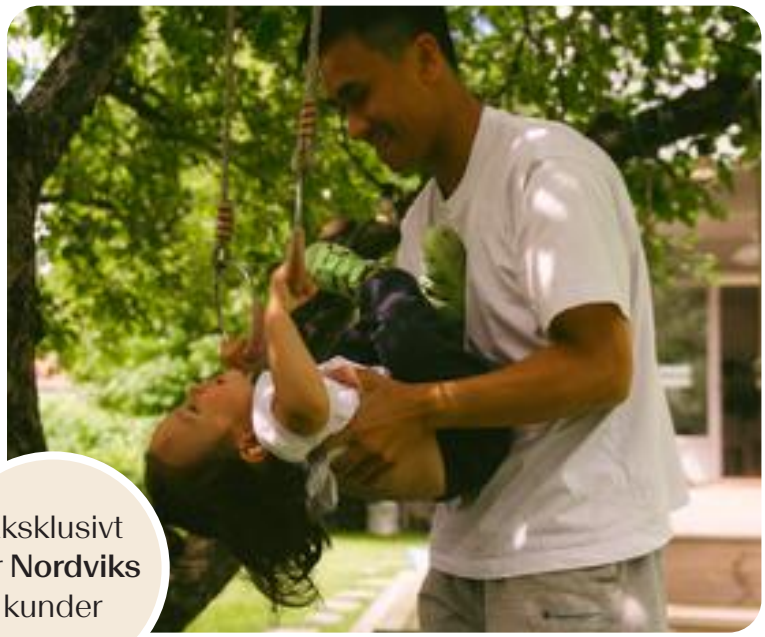
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Granliveien 14 1621 GRESSVIK
Matrikkel: Gnr 45, bnr 223 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891