

Severin Hurrøds vei 20



Velkommen til

Severin Hurrøds vei 20



Salgsoppgaven produsert 31. januar 2025

Gressvik

Pen og romslig tomannsbolig med deilig hage og solrike uteplasser.
Familievennlig på Gressvik nær grøntområder og skole.

Prisantydning	4 700 000,-
Omkostninger	138 350,-
Totalpris	4 838 350,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	167 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1973
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no


20





Kort fortalt

- På Gressvik, 3 km vest for Fredrikstad sentrum, finner vi Severin Hurrøds vei 20.
- Boligen ligger landlig til mellom et grøntområde, barneskolen og idrettshallen. Gressvik er som en komplett småby med alt du trenger i hverdagen i tillegg til ferge til sentrum og Gamlebyen, marinaer og badeplasser. Boligen er del av en tomannsbolig fra 1973 og ligger i enden av en blindvei. Den fikk et tilbygg i 2000, har blitt oppgradert i trinn helt frem til 2024 og fremstår som meget pen og velholdt. Den skrånende, frodige hagen byr på flere solrike uteplasser — to mot vest og en mot øst. Du har utsikt både mot grøntområder og idrettsplasser. Inne møter du en pen, elegant og litt sommerlig bolig som innholder store åpne oppholdsrom, lekkert bad, gode lagringsplasser og 4 soverom.

Arealer og innhold

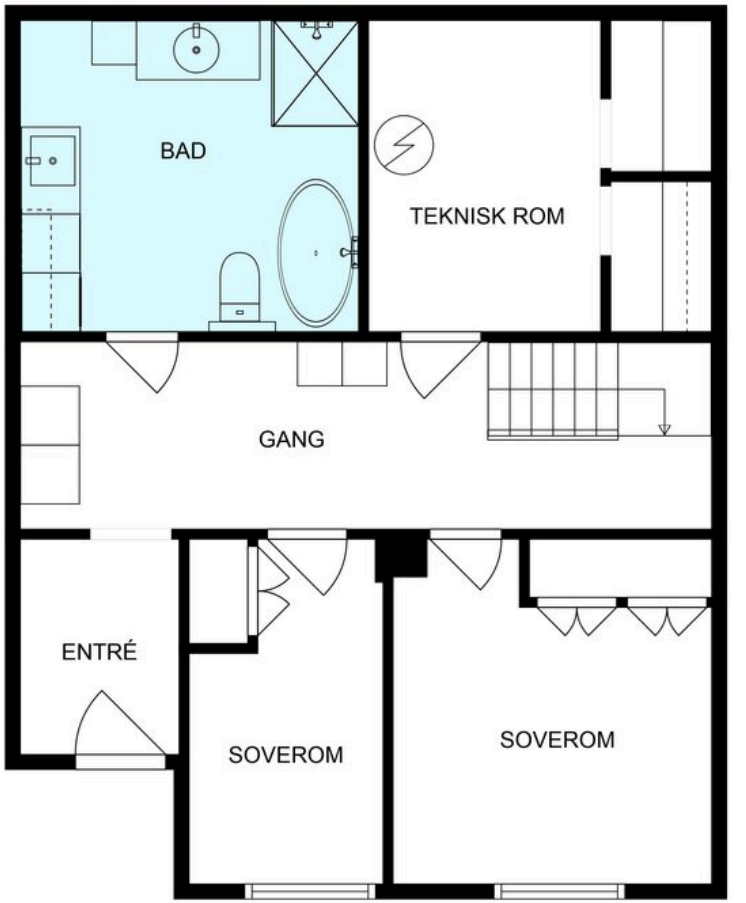
BRA-i:	146 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	167 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entrè, Gang, Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, Bod
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue/kjøkken med utgang til veranda, soverom, Stue med utgang, Bod, Soverom 2
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 29 kvm.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet


20







Kort fortalt

- På Gressvik, 3 km vest for Fredrikstad sentrum, finner vi Severin Hurrøds vei 20.
- Boligen ligger landlig til mellom et grøntområde, barneskolen og idrettshallen. Gressvik er som en komplett småby med alt du trenger i hverdagen i tillegg til ferge til sentrum og Gamlebyen, marinaer og badeplasser. Boligen er del av en tomannsbolig fra 1973 og ligger i enden av en blindvei. Den fikk et tilbygg i 2000, har blitt oppgradert i trinn helt frem til 2024 og fremstår som meget pen og velholdt. Den skrånende, frodige hagen byr på flere solrike uteplasser — to mot vest og en mot øst. Du har utsikt både mot grøntområder og idrettsplasser. Inne møter du en pen, elegant og litt sommerlig bolig som innholder store åpne oppholdsrom, lekkert bad, gode lagringsplasser og 4 soverom.








LE JARDIN

Standard

I gangen henger du fra deg og går videre inn i hallen. Det flislagte gulvet flyter gjennom rommene. Standarden er god, og du føler en slags sommerlig letthet i de fint balanserte fargetonene og friske veggpanelet. Underetasjen rommer to fine soverom, en stor bod og badeværelset. Dette ble bygget i 2021 og er like lekkert som det er romslig. Vegger og gulv prydes av store varme fliser. Innredningen bærer moderne trefronter og en frittliggende porselensvask. Her finner du både dusjsone og badekar. En vegg har utslagsvask, benk og skap og fungerer som et utmerket vaskerom. I enden av hallen leder en åpen trapp opp til stuen. Denne forbinder etasjene på en god måte.

Stue og kjøkken ligger samlet på en åpen flate, men kjøkkenet ligger bak en vegg og peisestuen hviler bak en oppmurt pipe og frittstående peisovn. Sonene er dermed så adskilt at man finner både avstand og ro. På denne store flaten flyter et vakkert, lunt og behagelig heltregulv mens veggene rundt er slette og grønnblå. Endeveggen fylles opp av store vinduer og terrassedør ut mot den lange balkongen hvor du kan nyte solen til den går ned. De store vinduene gir rommet rikelig med naturlig lys og skogsutsikt. Fra spisestuen har du fin kontakt med kjøkkenet. Innredningen fra 2023 er fullintegrert og moderne og strekker seg over to motstående vegger med slette, grå fronter. Stekesonen ligger i en øy og har integrert avtrekk. Mens du kokkelerer, kan du fint konversere med ektefelle, barn eller gjester mens de sitter på benkens tre sitteplasser eller ved spisestuebordet. Fra kjøkkenet går du videre inn i tilbygget fra 2000. Her finner du en luftig stue som også godt kan benyttes til arbeidsrom. Flatene er nymalte og pene, og himlingen er åpen med en deilig takhøyde. Oppe i mønet slippes ekstra lys inn gjennom et flott trekantvindu. Det er herfra du går ut på plattingen i hagen og nyter morgensolen. Her ute sitter man lunt og godt, og det er perfekt sted for å nyte et måltid. Ved siden av ligger et soverom med stor integrert garderobe. Boligens fjerde soverom er det største. Her finner vi en svært sjarmerende integrert garderobe, perfekt tilpasset og spesielt bygget — dessuten med en fin hylle ved vinduet. Her fins loftslemmen, for det er fin lagringsplass på loftet. Dette er en forbausende romslig bolig, med plass til en over middels stor familie.


LE JARDIN HISTORIQUE
ASKIM
























ÄSKIM


















































20















Informasjon

Severin Hurrøds vei 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0157/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Lisbeth Hjelde

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
118 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
138 350,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 818 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 838 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entrè, Gang, Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, Bod
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue/kjøkken med utgang til veranda, soverom, Stue med utgang, Bod, Soverom 2
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Solforhold

Selger opplyser at det er morgen og formiddagssol på terrassen på baksiden av boligen fra cirka kl.10-15. Solen går så rundt huset. Det kan fortsatt være mulig å få solglimt på plenen på baksiden av huset etter dette. Terrassen vil da havne i skyggen av huset. Solen kommer rundt på verandaen på fremsiden av boligen cirka kl.15.00, og blir der til solen forsvinner bak åsen ca kl.20.00.

Standard

I gangen henger du fra deg og går videre inn i hallen. Det flislagte gulvet flyter gjennom rommene. Standarden er god, og du føler en slags sommerlig letthet i de fint balanserte fargetonene og friske veggpanelet. Underetasjen rommer to fine soverom, en stor bod og badeværelset. Dette ble bygget i 2021 og er like lekkert som det er romslig. Vegger og gulv prydes av store varme fliser. Innredningen bærer moderne trefronter og en frittliggende porselensvask. Her finner du både dusjsone og badekar. En vegg har utslagsvask, benk og skap og fungerer som et utmerket vaskerom. I enden av hallen leder en åpen trapp opp til stuen. Denne forbinder etasjene på en god måte.
Stue og kjøkken ligger samlet på en åpen flate, men kjøkkenet ligger bak en vegg og peisestuen hviler bak en oppmurt pipe og frittstående peisovn. Sonene er dermed så adskilt at man finner både avstand og ro. På denne store flaten flyter et vakkert, lunt og behagelig heltregulv mens veggene rundt er slette og grønnblå. Endeveggen fylles opp av store vinduer og terrassedør ut mot den lange balkongen hvor du kan nyte solen til den går ned. De store vinduene gir rommet rikelig med naturlig lys og skogsutsikt. Fra spisestuen har du fin kontakt med kjøkkenet. Innredningen fra 2023 er fullintegrert og moderne og strekker seg over to motstående vegger med slette, grå fronter. Stekesonen ligger i en øy og har integrert avtrekk. Mens du kokkelerer, kan du fint konversere med ektefelle, barn eller gjester mens de sitter på benkens tre sitteplasser eller ved spisestuebordet.
Fra kjøkkenet går du videre inn i tilbygget fra 2000. Her finner du en luftig stue som også godt kan benyttes til arbeidsrom. Flatene er nymalte og pene, og himlingen er åpen med en deilig takhøyde. Oppe i mønet slippes ekstra lys inn gjennom et flott trekantvindu. Det er herfra du går ut på plattingen i hagen og nyter morgensolen. Her ute sitter man lunt og godt, og det er perfekt sted for å nyte et måltid. Ved siden av ligger et soverom med stor integrert garderobe.
Boligens fjerde soverom er det største. Her finner vi en svært sjarmerende integrert garderobe, perfekt tilpasset og spesielt bygget — dessuten med en fin hylle ved vinduet. Her fins loftslemmen, for det er fin lagringsplass på loftet. Dette er en forbausende romslig bolig, med plass til en over middels stor familie.

Parkering

Det er flere muligheter for biloppstillingsplass. Det er plass til 4 biler inne på tunet, og mulighet for å parkere en bil i garasjen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:

2000: Bygget tilbygg. Kledd om til ny kledning på nordvegg. Lagt ny takpapp. Ny drenering. Skiftet vindu på kjøkken og hovedsoverom i 1. etasje.
2013: Malt hus, garasje, dører og vinduer utvendig.
2018: Satt inn ny skyvedørsgarderobe på soverommet i tilbygget.
2020: Lagt ny takpapp på hus og garsje, samt etablert nytt pipebeslag. Bygget om garasjeport til dører, og malte denne. Etablert tujahekk.
2021: Ny varmtvannsspreder. Byttet sikringer fra skrusikringer til automatsikringer, og byttet gulvtermostat i underetasjen. Totalrenovering av badet. Malt hus, garasje, dører og vinduer utvendig.
2023: Pusset opp stue og kjøkken; Revet vegg mellom kjøkken og stue for åpen løsning, satt opp gipsplater og malt vegger og tak av maler, satt inn nytt kjøkken med nye hvitevarer, og satt inn spotter i taket. Erstattet gulvbelegg på kjøkkenet med heltre gulv. Sliping og behandlet gulvet i hele 1. etasje (utenom bod). Skiftet utebelysning. Monterte ny varmepumpe og skiftet verandadør. Malte soverom og ekstra stue i 1. etasje, samt helsparklet og malte soverom i underetasjen.
2024: La nytt laminatgulv på de to soverommene i underetasjen. Skiftet vinduer på soverommene i underetasjen. Hovedsoverom i 1. etasjen ble helsparklet og malt, og gangen ble malt. Beiset veranda og terasse. Skiftet lamper i de fleste rom, og etablert brytere til dimming. Skiftet stikkontakter på soverommene i underetasjen. Satt opp rekkverk på terasse. Fylte på med singel. Satt inn ny skyvedørsgarderobe i gangen.
2025: Diverse malerarbeider innendørs, som å male vinduer innvendig i ekstra stue, på kjøkkken og soverom i tilbygg, samt vegger på soverom. Montert ny solskjerming i stue. Malt trapp. Etablert waterguard.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2021. Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappa.
Arbeid utført av: Ryen Rørservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Utført av Ryen Rørservice AS i forbindelse med totalrenovering av badet i 2021.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse: Tidligere eier (før 2010) opplyste i egenerklæringsskjema at det var gamle merker etter fuktinnsig i kjeller/underetasje. Det ble gjort ny drenering høsten 2000 av tidligere eier. På nåværende tidspunkt (i 2024) er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og har sett synlig saltgjennomslag i vegg mot grunn (bod) av takstmann.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Beskrivelse: Etter mye regnvær høsten 2019 dryppet det vann fra taket i stuen og fra taket på soverom i utbygg. Da håndtverkere ikke klarte å finne ut hvor lekasjen var, ble det lagt ny takpapp på hus og garasje, samt satt inn nytt beslag rundt pipe februar/mars 2020. Arbeidene ble utført av taktekker i Dag Prosjekt AS. Har mail fra taktekkeren med beskrivelse av arbeidene.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Takstmann har funnet at ildfast stein har sprekker og at pipen har

rennemerker etter sotvann. Se takstrapport for mer informasjon.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Takstmann har funnet sprekker i deler av grunnmur. En større sprekk er funnet i garasjen, men det har ikke blitt observert at den har blitt større de siste 14 årene

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Det har vært sølvkre i boligen tidligere, men det har ikke blitt observert sølvkre etter badet ble pusset opp i 2021. Det har vært mus i garasjen. Takstmann har funnet spor etter veps og mus på loftet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2021: Skiftet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskapet (Elektroinstallatør Kjærsund AS). 2021: Elektriske arbeider i forbindelse med totalrenovering av badet deriblant innsetting av spotter i taket og etablering av stikkontakter (Omikron Elektro AS). 2021: Skiftet gulvtermostat i underetasjen (Omikron Elektro AS). 2023: Elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue, deriblant etablering av stikkontakter og innsetting av spotter i taket (Omikron Elektro AS). 2023: Skiftet utebelysning (Omikron Elektro AS). 2023: Etablering av stikkontakt ved skifting av varmepumpe (Omikron Elektro AS). 2024: Skiftet lamper og etablerte nye brytere med dimming i de fleste rom, og skiftet stikkontakter på soverom i underetasjen (Råde Elektro AS). 2025: Etablert stikkontakt til vannstopper og skiftet en stikkontakt i gang i underetasjen (Omikron Elektro AS). Arbeid utført av Elektroinstallatør Kjærsund AS, Omikron Elektro AS, Råde Elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Beskrivelse: Utført EL-tilsyn av Elvia i 2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: 2000: Ble bygd på et påbygg som innehold ekstra stue, soverom og bod. Bordkledning på nordveggen ble da byttet, samt at vinduer på kjøkken og hovedsoverom i 1.etasje ble byttet. 2013: Malt huset, garasjen, vinduer og dører utvendig (egeninnsats). 2020: Skiftet takpapp og beslag pipe (faglært). Endret garasjeport til dører (egeninnsats). 2021/2022: Malt huset, garasjen, vinduer og dører utvendig (egeninnsats). 2024: Byttet vinduer på soverommene i underetasjen (faglært). Satt opp rekkverk på terrasse (egeninnsats). Beiset terrassegulv og veranda (egeninnsats). Arbeid utført av Dag Prosjekt AS, Myrstad Bygg & VVS AS

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Beskrivelse: Det har vært opp til debatt om man skal etablere en ny hovedfartsåre på Gressvik mellom Mascot på Ørebekk og Ålekilen for å avlaste Storveien som går gjennom Gressvik. Ideen ble lansert allerede i 1946, men har fått protester fra statsforvalter, fylkeskommune og statens vegvesen grunnet. Dette grunnet økt trafikk, ikke redegjørelse for avbøtende tiltak som skal til for å veie opp for trafikkøkningen, og at man mister dyrket jord og får oppsplitting av landbruksarealer. Åledalslinja er per nå ikke en del av bypakkeprosjektene og det foreligger per i dag ingen finansiering av vei gjennom Åledalen.

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

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:

Boligen er sannsynlig fundamentert på leire og på oppfylte steinmasser/fjell. Det er isolerte yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående og dels liggende trekledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Støpt gulv på grunn og etasjeskille av tre i boligen og gruset gulv i garasjedel.
Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom.
Yttertaket er tekket med undertak og takpapp. Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking - undertak:
- Undertak av trepanel, besiktiget i fra loft. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er registrert svertesopp i nedre del av undertak og spor etter lekkasje på undertaket(spesielt i område rundt pipe), fukt ble registret på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales en kontroll av taktekke og å kartlegge årsaken for fukt i undertak. For høy fukt over tid har en negativ innvirkning på innemiljøet og vil kunne skape helseproblemer.

Nedløp og beslag:
- Renner, nedløp og beslag av stål. Dels nye renner, nedløp og beslag i fra slutten av 90-tallet og 2000 iflg. tidligere prospekt. Nytt beslag til pipe i 2020 iflg. eier Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann er stedvis ført i rør ned i i grunn, det forutsettes at vannet ledes til en separat overvannsledning og ikke ned i kloakkledningen. Dette er ikke kontrollert av undertegnede og bør undersøkes nærmere. Konsekvens/tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelasting mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Ved kraftig regnvær kan store mengder takvann som er ført ned i kloakkledning overbelaste kloakknettet. Dette kan føre til tilbakeslag av kloakk i kjellere og andre lavtliggende områder, og i verste fall forurense vassdrag.

Veggkonstruksjon:
- Dampsperren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt. Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, skadedyr kan
gnage i treverk, ledninger, kabler og liknende som kan føre til skader i boligen. I tillegg kan lukt fra døde gnagere være sjenerende. En nærmere kontroll anbefales. Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå ytterligere soppdannelse, skader og dårlig innemiljø i boligen. Stige til loft bør utbedres for å

etablere en sikker adkomst til loft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nytt bindingsverk og kledning på tilbygg i 2000. Tidligere eier opplyser av nordvegg er etterisolert og kledd om i 2000, samtidig med tilbygg. Malte boligen utvendig i 2021, vinduene, terrassedør, ytterdør og garasjedør og garasjen ble også malt iflg eier. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Vindtett er ikke tilstrekkelig festet, vil føre til varmetap. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng/vannbrett/takpapp/tredekke. Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.
Nedre del av kledning mot garasje blir stående i snø, påse at bløt snø fjernes for å ungå ytterligere fuktpåkjenning. Konsekvens/tiltak. Musesperre må etableres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Trevirke med for liten lufting, for liten avstand mot beslag, snø ol. vil kreve hyppigere vedlikehold da det er mer utsatt for fukt og råteskader. Kledninger av alle slag bør avsluttes i størrelsesorden 0,3 m fra bakkenivå for å hindre oppfukting og nedsmussing av kledningen på grunn av snøakkumulasjon og vannsprut.
Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder med liten fare for snøfonndannelse og uten spesielt store slagregnspåkjenninger dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten ikke gjør at det spruter fra jord eller vanndammer. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng/vannbrett/takpapp/tredekke og bordkledning, denne avstanden gir en begrenset levetid. Vindtett bør utbedres grunnet varmetap. Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen.

Takkonstruksjon/Loft
- Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, isolert mot oppholdsrom. Adkomst til loft over hoveddel via nedtrekkbar loftsluke på soverom.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Stige til loftsluke er ikke tilpasset romhøyden og er for lang. Det er spor etter veps og mus, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.
Dampsperren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.
Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, skadedyr kan gnage i treverk, ledninger, kabler og liknende som kan føre til skader i boligen. I tillegg kan lukt fra døde gnagere være sjenerende. En nærmere kontroll anbefales.
Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå ytterligere soppdannelse, skader og dårlig innemiljø i boligen.
Stige til loft bør utbedres for å etablere en sikker adkomst til loft.

Takkonstruksjon tilbygg
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilstøtende pulttak, en del med kaldt loft og en annen med lukket konstruksjon.
Adkomst til kaldtloft via inspeksjonsluke på vegg.
Årstall: 2000 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er svertesopp på undertak, dette tyder på kondensdannelse og redusert

ventilering.
Kaldtloft ble inspisert fra inspeksjonsluke. Undertegnede kom ikke inn i gjennom luken, da adkomst i fra stige og i gjennom luken ikke var sikker nok.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
Misfarging/soppdannelse tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.
For liten/vanskelig adkomst for undertegnede til loft for inspeksjon av konstruksjonen, det anbefales å utbedre adkomst for inspeksjon om mulig for å avdekke eventuelle skader.
Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke om det er ytterliggere problemstillinger på loft.
Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå ytterligere soppdannelse, skader og dårlig innemiljø i boligen.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er skiftet vinduer etter behov, vinduer i tilbygg og kjøkken og hovedsoverom i 1. etg. i fra 2000, to soverom i u.etg. er i fra 2024.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunner alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskiftning av trevindu er 20-60 år.
Eldre vinduer kan ha et større varmetap.
Tg: 1 på vinduer i fra 2024.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
De fleste vinduene har slitasje grunner alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold av disse. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og normal levetid.
Vinduets bevegelige deler bør smøres.

Dører
Bygningen har malt hovedytterdør, malte veranda/terrassedører i tre og malt tofløyet garasjeport i tre.
Ny dør i tilbygg i fra 2000, ny verandadør i stue fra 2022 er montert i 2023.
Tg: 1 på dør i fra 2022.
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Mindre sår og merker i karmer og dørblad.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Treveranda med adkomst i fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis avflassing av maling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold av rekkverk bør påregnes.

Overflater
Gulv med fliser, vinyl, støp,/sparklet gulv, laminat, behandlet tregulv og ubehandlet tregulv.
Vegger med malt trepanel, malt mur, tapet, sparklet og malte vegger, trepanel, malte vinduer og malte dører.
Himling med malte plater, plater, lasert trepanel og trepanel. Garasje med gruset gulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel i himling.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Flisgulv med stedvise sprekker/riss i fuger.
Bruksmerker i tregulv i 1.etg.
Flere overflater av veggene har merker og sår.
Deler av himlingen mangler på bod, det er påbegynt arbeider deling av bod på gulv og himling og det er saltutslag og manglende overflater på vegger. Stedvis manglende og løs belistning og avslutning av gulv mot terskler. Merk overflater i bodavdelingen er under utbedring, arbeidene er ikke ferdigstilte og ferdigstillelse/utbedringer her må påregnes.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fliser med sprekker/riss i fuger bør utbedres, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering. Overflater bør utbedres og ferdigstilles. Overflater med merker, manglende ferdigstillelse, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0.
Radon

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.
Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Misfarging ut i fra feieluke i u.etg tyder på kondensdannelse/fuktinntrengning i pipen, en nærmere kontroll anbefales.
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

Gruset gulv i garasje.
Årstall: 1974 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gruset gulv i garasje er ikke fuktsikret og det bør påregnes ar gulv er fuktig i tider ved nedbør og snøsmelting.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Påse at garasje er tilstrekkelig ventilert frem til en eventuell fuktsikring av gulv.

Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Rom under terreng som er kontrollert er bodrom med belegg på gulv og vegg mot terreng er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Veggflater i bodrom med flere hull og avflassninger, noen overflater er under utbedring som ikke er ferdigstilte.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Påse at området er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.
Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget eller veggflater mot grunn, fuktutsatt treverk og lagrede gjenstander i kjeller fjernes fra yttervegger og gulv slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Boligen ligger mellom to aktsomhetsområder.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Håndløper bør monteres for å minske risiko for fall og skader.
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Åpninger bør reduseres til 10 cm. en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.
Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Avtrekk med direkte utkast bør monteres i over kokesone og å unngå for stor fuktbelastning på innredning.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av dels kobber og dels rør i rør.
Det er montert nye rør i forbindelse med bad, fordelerskap er plassert i bodrom med magnetventil som lekkasjesikring.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledninger nærmer seg, noen av rørene er ikke tilstrekkelig festet i bodrom og manglende tettehylse på rør til kjøkken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider til kjøkken, bør innhentes og tettehylse monteres.
Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Ingen synlig soilrør ble registrert.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen og avdekke om det finnes eldre soilrør i boligen.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Eldre ventilasjonsluker, mer enn halvpart av forventet levetid er forbigått.
Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom og garasje.
Eldre ventiler har begrenset resterende levetid. Det er ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

Drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Drenert med grunnmursplast på deler av bygget og drenerende masser.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig saltgjennomslag i vegg mot grunn.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Eldre drensrør har overgått til forventede levetid. Synlig saltutslag på vegg mot grunn tyder på fuktvandring i yttervegg, utbedringer og nærmere kontroll bør påregnes for å kartlegge omfanget og forhindre ytterligere saltutslag, dårlig innemiljø og fuktskader.

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Ny grunnmur i tilbygg fra 2000.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekk i mellom boligmur og garasjemur.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.
En større sprekk er funnet i garasjen, dybden av denne er ikke registrert av undertegnede. Sprekker som går gjennom hele veggen kan være mer alvorlige og krever nærmere undersøkelse for å fastslå årsaken (setninger ol.).
Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår.
Ellers utbedres etter behov.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.
Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgave
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i

krypkjeller.
Noe misfarging på stubbloft.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).
Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader.
Grunn bør plastes for å unngå vanndamp fra grunn, vanndamp over tid vil kunne føre til misfarging, fuktskader og et dårlig inneklima.
Kostnadsestimat: 10 000-50 000.

Terrengforhold
Terreng rundt boligen med fjell i dagen, plenareal, grus og heller.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er lagt om etter en tidligere lekkasje i 2020 iflg. eier.
Årstall: 2020 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det ble registrert fukt på nivå gul i en del av undertak på loft under befaring, fare for en utett tekning i dette området.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold av tekking vil kunne føre til ytterligere fukt i undertak og fuktskader.
Risiko for slitasje/skade/utbedringsbehov som kan føre til ytterligere vanninntrengning.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger.
Alle hvitevarer medfølger. Komfyr, mikro, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin på kjøkkenet, vaskemaskin og tørketrommel på bad/vaskerom medfølger i salget. Fastmontert trommel til vannslange medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektriske varmekabler, luft til luft varmepumpe og ved.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 926 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 093,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, grunnleie bolig, avløp og branntilsyn

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra 1289,- pr mnd. Dette er et 500/500 Mbps internettforbindelse og en dekoder til TV.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 659,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 946 395,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 785 580,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr: 80298039

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Viken Fiber. Selger har i dag abonnement 500/500 Bundle internett og 1 dekoder til TV. Kostnad i måneden for dette abonnementet er 1289 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 564 kvm (Festetomt)
I enden av den landlige veien, mellom frodige hekker og furutrær finner du innkjørselen til boligen i enden av rekken. Gårdsplassen er gruset opp mot garasjen. Severin Hurrøds vei 20 er del av en tomannsbolig bygget i 1973. Boligen strekker seg over to etasjer og fremstår velholdt og pen med sin sin lyse, stående kledning. Det ble satt opp et tilbygg i 2020. Nordveggen ble etterisolert og kledd om. Taket ble også lagt om i 2020, mens vinduer er skiftet etter behov, hvorav det nyeste ble satt inn i 2024. Boligen ble sist malt i 2021.
Foran inngangsdøren finner vi en fin steinsatt platting som forløper over i en gruset plass. Her, delvis under den langsgående balkongen, finner du en lun sitteplass — skjermet mot naboen av både tre og hekk. Balkongen over er vestvendt og gir et fint utsyn over åkeren. I hagen på baksiden hviler en fin platting — pent tilpasset det bølgende landskapet. Den glir over i gressplen og svaberg. Tidligere eier har plantet mange ulike typer planter og blomster som vokser opp i de ulike beddene i ulike årstider, det er noe som blomstrer i ethvert bed gjennom året. I retning skolen innrammes hagen av både hekk og furutrær, mens det vokser syriner mot naboen. I utkanten av hagen har man anlagt en uteplass med litt mer skoglig følelse rundt en bålpanne. Alle disse uteplassene er fabelaktige. Du har kontakt med idrettsområdet langt der borte ved Gressvikhallen, og får den gode følelsen av liv og aktivitet, og samtidig er nabolaget stille og vakkert — et sted roen kan senke seg og du hører fugler i trærne. Ved å veksle mellom uteplassene, er du forresten sikret sol hele dagen og til sent på kvelden om sommeren.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 006,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.03.1994
Festetid: 1.januar 2074

Regulering av festeavgift: Konsumprisindeks

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På Gressvik, 3 km vest for Fredrikstad sentrum, finner du tettstedet Gressvik og

Severin Hurrøds vei 20 på grensen til grøntområde med et åkerland bak. Nærmeste naboer er Gressvikhallen og Hurrød skole, også de omkranset av grøntområder. Alle daglige behov – butikker, skole, barnehage og trening dekkes innenfor gang- og sykkelavstand. På Gressvik finner du det meste. Denne vestbredden av Vesterelven og Seutelven rommer marinaer til fritidsbåter, og et stort utvalg av butikker. Her finner du bakeri, takeaway, dagligvare, møbler, klær — alt som tilhører et lite bysentrum. Dessuten går det ferge inn til byen — en vakker tur langs elven. For barnefamilier er dette et praktisk sted å bo. Barneskole og barnehage venter kun noen skritt unna, og til ungdomsskolen er det kun en snau kilometer. Området er særdeles fint om sommeren når skogsbeltene og åkrene bugner. Da er det også mye liv på elven med småbåter i alle slags størrelser. Får du deg båtplass, vil du ha rask tilgang til den vakre skjærgården og Hvaler. Gressvik har dessuten to svært populære badeplasser — Foten og Faratangen. Begge kan sykles til, med det er også greit å kjøre dit. Det fins flere fine turområder på Gressvik — f.eks marka opp til utkikkstårnet på Sprinklet som gir deg en fantastisk utsikt. Gressvikhallen like ved boligen er forresten byens eneste innendørs tennishall, så her er det kort avstander og mye å finne på.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp "Hurrød skole" ligger i svært kort avstand fra boligen, cirka 250 meter på andre siden av idrettshallen hvor det går buss utover Gressvik eller retning Fredrikstad sentrum, linje - 115 Fredrikstad-Øyenkilen-Vikane.
Det er ytterligere busser som går fra Ørebekk cirka 1,5 km fra huset, eksempelvis busstoppet "Ørebekk rv.110" hvor linje 114 Fredrikstad-Manstad-Saltnes-Tomb går.
Ønsker man heller å benytte sjøveien til sentrum eller gamlebyen, er det gratisferge kalt "Byfergen" cirka 2 km fra huset, hvor man kan benytte ruten Ålekilene - Gressvik - Værste - Sentrum - Smertu - Gamlebyen.

Skoler og barnehager

Bamseby barnehage (cirka 700m), Ørebekk barnehage (cirka 1,4 km), Gressvik barnehage (cirka 1,5 km), Trondalen Barnehage (cirka 2,6 km), Skala barnehage (cirka 2,8 km) og Naturbarna avdeling Kilen (cirka 2,9 km).
Barneskole: Hurrød skole i umiddelbar nærhet.
Ungdomsskole: Gressvik ungdomsskole, 1,4 km i gåavstand.
Videregående: Kort kjøre- eller bussavstand til Fredrik II og Glemmen vgs.

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.

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

Boligen ligger i uregulert området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/47/8:
15.03.1994 - Dokumentnr: 2871 - Vilkår i festekontrakt
Gjelder framfeste
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse

15.03.1994 - Dokumentnr: 2871 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 452
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelser om overdragelse

05.09.2024 - Dokumentnr: 1910065 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.10.1965 - Dokumentnr: 304452 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 47,888
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

25.10.1965 - Dokumentnr: 304452 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 47,888
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

15.03.1994 - Dokumentnr: 2871 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 452
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelser om overdragelse

29.11.1985 - Dokumentnr: 12749 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:47 Bnr:4

(FØR EN DEL AV TOMT NR. 110 AV GNR. 50, BNR. 137 M.FL.)

01.01.2020 - Dokumentnr: 265778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:47 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 696892 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:47 Bnr:8

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 400,-

Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 527,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 827,- 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 31. januar 2025

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler

Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22

1607 FREDRIKSTAD

Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Severin Hurrøds vei 20

Severin Hurrøds vei 20

Nabolaget Gressvik vestre/Hurrød - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 323 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 384 elever, 23 klasser	19 min 1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min 4.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Aktium Lading - Mosseveien 109	20 min
Created 2024-03-19 13:46 con:...	22 min

Offentlig transport

Hurrød skole Linje 115, 199	10 min 0.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

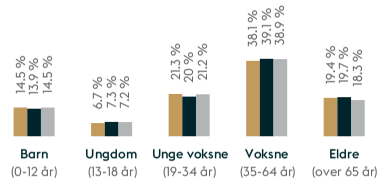
Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1... 83 barn	18 min 1.3 km
Gressvik barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Pancoveien	20 min
Coop Extra Mascot	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gressvik vestre/Hurrød	678	319
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring
- Buss

Sport

Hurrød skole	0.1 km
Gresvik ungdomsskole	19 min
Trimeriet Fredrikstad	26 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	6 min

«Hyggelig nabolag altså. Blide og hyggelig mennesker, hilser når du går forbi :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2024

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 47, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 24.01.2025 Rapportdato: 28.01.2025 Oppdragsnr.: 10596-1442 Referansenummer: ZJ5661

Autorisert foretak: Henrik Hals Sertifisert Takstingeniør: Henrik Hals Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no
958 08 570

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra brukendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er sannsynlig fundamentert på leire og på oppfylte steinmasser/fjell. Det er isolerte yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående og dels liggende trekledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Støpt gulv på grunn og etasjeskille av tre i boligen og gruset gulv i garasjedel.
Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak og takpapp.
Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er lagt om etter en tidligere lekkasje i 2020 iflg. eier.
Undertak av trepanel, besiktiget i fra loft.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Dels nye renner, nedløp og beslag i fra slutten av 90-tallet og 2000 iflg. tidligere prospekt.
Nytt beslag til pipe i 2020 iflg. eier
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Nytt bindingsverk og kledning på tilbygg i 2000.
Tidligere eier opplyser av nordvegg er etterisolert og kledd om i 2000, samtidig med tilbygg.
Malte boligen utvendig i 2021, vinduene, terrassedør, ytterdør og garasjedør og garasjen ble også malt iflg eier.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, isolert mot oppholdsrom.
Adkomst til loft over hoveddel via nedtrekkbar loftsluke på soverom.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilstøtende pulttak, en del med kaldt loft og en annen med lukket konstruksjon.
Adkomst til kaldtloft via inspeksjonsluke på vegg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet vinduer etter behov, vinduer i tilbygg og kjøkken og hovedsoverom i 1. etg. i fra 2000, to soverom i u.etg. er i fra 2024.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte veranda/terrassedører i tre og malt tofløyet garasjeport i tre.
Ny dør i tilbygg i fra 2000, ny verandadør i stue fra 2022 er montert i 2023.
Tg: 1 på dør i fra 2022.
Treveranda med adkomst i fra stue.
Hellelagt terrasse på boligens fremside og en treplatting/-veranda på boligen bakside.
Rekkverk til terrasse er montert i 2024.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med fliser, vinyl, støp,/sparklet gulv, laminat, behandlet tregulv og ubehandlet tregulv.
Vegger med malt trepanel, malt mur, tapet, sparklet og malte vegger, trepanel, malte vinduer og malte dører.
Himling med malte plater, plater, lasert trepanel og trepanel.
Garasje med gruset gulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel i himling.
Vegger på 4 soverom, stue/kjøkken og stue med utgang.
Malte flater, malt trepanel malt mur og malte vinduer.
Malt på to soverom og trappegang i u.etg. i 2024/2025 og stue/ kjøkken i 2023. Stue/ kjøkken er malt av håndverker.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Nytt bjelkelag i tilbygg i 2000.
Målt 6 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom 2 i u.etg.
Målt 13 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom 1 i 1.etg..
Gruset gulv i garasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Rom under terreng som er kontrollert er bodrom med belegg på gulv og vegg mot terreng er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

Gå til side

VÅTROM

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer fra boligmappa.
Veggene har fliser og himling er med malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel.
Det er to stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel,speil med lys, innredning, stålkum med ettgreps blandebatteri i laminatbenkeplate, badekar med dusjutstyr, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 og en måling i eksisterende hull på under 7,8

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med malte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, sprutplater over laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin, platetopp med ventilator og utkast i sokkel og integrert kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av dels kobber og dels rør i rør.
Det er montert nye rør i forbindelse med bad, fordelerskap er plassert i bodrom med magnetventil som lekkasjesikring.
Det er avløpsrør av plast.
Ingen synlig soilrør ble registrert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i u.etg.
Det er varmekabler i trappegang, frem til trapp, på bad og klargjort med varmekabel i bod(ikke ferdigstilt)
Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på leirgrunn og på fjell/stenmasser, området består også av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.
Drenert med grunnmursplast på deler av bygget og drenerende masser.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Ny grunnmur i tilbygg fra 2000.
Terreng rundt boligen med fjell i dagen, plenareal, grus og heller.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

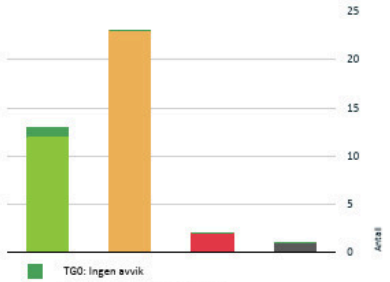
Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

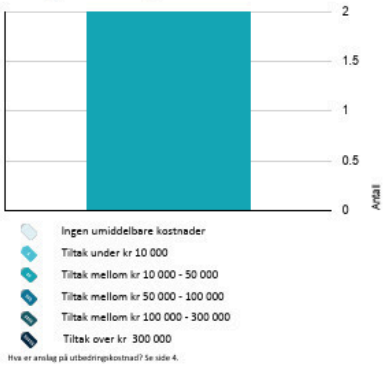
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 51 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7.8 ---.- Ingen Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

Sammendrag av boligens tilstand

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - undertak — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Gruset gulv i garasje — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken med utgang til veranda > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Årstall er ca. og opplyst i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Tilbygg / modernisering		
1974	Tilbygg	Tilbygget garasje
2000	Tilbygg	Tilbygget Arbeidsrom/stue, bod og soverom

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er lagt om etter en tidligere lekkasje i 2020 iflg. eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ble registrert fukt på nivå gul i en del av undertak på loft under befaring, fare for en utett tekning i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Mangelende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold av tekking vil kunne føre til ytterligere fukt i undertak og fuktskader.
Risiko for slitasje/skade/utbedringsbehov som kan føre til ytterligere vanninntrengning.

TG 2 Taktekking - undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av trepanel, besiktiget i fra loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert svertesopp i nedre del av undertak og spor etter lekkasje på undertaket(spesielt i område rundt pipe), fukt ble registret på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales en kontroll av taktekke og å kartlegge årsaken for fukt i undertak.
For høy fukt over tid har en negativ innvirkning på innemiljøet og vil kunne skape helseproblemer.



Viser målinger i nedre del av "Gultnivå", risiko.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.
Dels nye renner, nedløp og beslag i fra slutten av 90-tallet og 2000 iflg. tidligere prospekt.
Nytt beslag til pipe i 2020 iflg. eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er stedvis ført i rør ned i i grunn, det forutsettes at vannet ledes til en separat overvannsledning og ikke ned i kloakkledningen. Dette er ikke kontrollert av undertegnede og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelasting mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen.
Ved kraftig regnvær kan store mengder takvann som er ført ned i kloakkledning overbelaste kloakknettet. Dette kan føre til tilbakeslag av kloakk i kjellere og andre lavtliggende områder, og i verste fall forurense vassdrag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Nytt bindingsverk og kledning på tilbygg i 2000. Tidligere eier opplyser av nordvegg er etterisolert og kledd om i 2000, samtidig med tilbygg.
Malte boligen utvendig i 2021, vinduene, terrassedør, ytterdør og garasjedør og garasjen ble også malt iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Vindtett er ikke tilstrekkelig festet, vil føre til varmetap.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng/vannbrett/takpapp/tredekke.
Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.
Nedre del av kledning mot garasje blir stående i snø, påse at bløt snø fjernes for å unngå ytterligere fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Trevirke med for liten lufting, for liten avstand mot beslag, snø ol. vil kreve hyppigere vedlikehold da det er mer utsatt for fukt og råteskader.
Kledninger av alle slag bør avsluttes i størrelsesorden 0,3 m fra bakkenivå for å hindre oppfukting og nedsmussing av kledningen på grunn av snøakkumulasjon og vannsprut.
Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder med liten fare for snøfonndannelse og uten spesielt store slagregnspåkjenninger dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten ikke gjør at det spruter fra jord eller vanndammer.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng/vannbrett/takpapp/tredekke og bordkledning, denne avstanden gir en begrenset levetid.
Vindtett bør utbedres grunnet varmetap.
Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

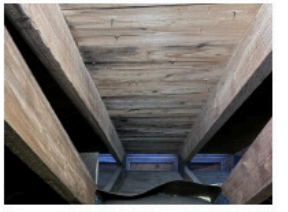
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, isolert mot oppholdsrom.
Adkomst til loft over hoveddel via nedtrekkbar loftsluke på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Stige til loftsluke er ikke tilpasset romhøyden og er for lang.
Det er spor etter veps og mus, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Dampsperren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.
Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, skadedyr kan gnage i treverk, ledninger, kabler og liknende som kan føre til skader i boligen. I tillegg kan lukt fra døde gnagere være sjenerende. En nærmere kontroll anbefales.
Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå ytterligere soppdannelse, skader og dårlig innemiljø i boligen.
Stige til loft bør utbedres for å etablere en sikker adkomst til loft.





TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilstøtende pulttak, en del med kaldt loft og en annen med lukket konstruksjon.
Adkomst til kaldtloft via inspeksjonsluke på vegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er svertesopp på undertak, dette tyder på kondensdannelse og redusert ventilering.
Kaldtloft ble inspisert fra inspeksjonsluke. Undertegnede kom ikke inn i gjennom luken, da adkomst i fra stige og i gjennom luken ikke var sikker nok.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Misfarging/soppdannelse tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.
For liten/vanskelig adkomst for undertegnede til loft for inspeksjon av konstruksjonen, det anbefales å utbedre adkomst for inspeksjon om mulig for å avdekke eventuelle skader.
Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke om det er ytterliggere problemstillinger på loft.
Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå ytterligere soppdannelse, skader og dårlig innemiljø i boligen.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er skiftet vinduer etter behov, vinduer i tilbygg og kjøkken og hovedsoverom i 1. etg. i fra 2000, to soverom i u.etg. er i fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.
Tg: 1 på vinduer i fra 2024.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.
Vinduets bevegelige deler bør smøres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte veranda/terrassedører i tre og malt toffløyet garasjeport i tre.
Ny dør i tilbygg i fra 2000, ny verandadør i stue fra 2022 er montert i 2023.
Tg: 1 på dør i fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mindre sår og merker i karmer og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treverande med adkomst i fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis avflassing av maling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av rekkverk bør påregnes.

TG 1 Terrasse/treplatting

Hellelagt terrasse på boligens fremside og en treplatting/-veranda på boligen bakside.
Rekkverk til terrasse er montert i 2024.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, vinyl, støp,/sparklet gulv, laminat, behandlet tregulv og ubehandlet tregulv.
Vegger med malt trepanel, malt mur, tapet, sparklet og malte vegger, trepanel, malte vinduer og malte dører.
Himling med malte plater, plater, lasert trepanel og trepanel.
Garasje med gruset gulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisgulv med stedvise sprekker/riss i fuger.
Bruksmerker i tregulv i 1.etg.
Flere overflater av veggene har merker og sår.
Deler av himlingen mangler på bod, det er påbegynt arbeider deling av bod på gulv og himling og det er saltutslag og manglende overflater på vegger. Stedvis manglende og løs belistning og avslutning av gulv mot terskler. Merk overflater i bodavdelingen er under utbedring, arbeidene er ikke ferdigstilte og ferdigstillelse/utbedringer her må påregnes.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med sprekker/riss i fuger bør utbedres, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering. Overflater bør utbedres og ferdigstilles. Overflater med merker, manglende ferdigstillelse, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0.

TG 1 Overflater vegger

Vegger på 4 soverom, stue/kjøkken og stue med utgang.
Malte flater, malt trepanel malt mur og malte vinduer.
Malt på to soverom og trappegang i u.etg. i 2024/2025 og stue/ kjøkken i 2023. Stue/ kjøkken er malt av håndverker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Nytt bjelkelag i tilbygg i 2000.
Målt 6 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom 2 i u.etg.
Målt 13 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom 1 i 1.etg..

TG 2 Gruset gulv i garasje

Gruset gulv i garasje.

Årstall: 1974 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gruset gulv i garasje er ikke fuktsikret og det bør påregnes ar gulv er fuktig i tider ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påse at garasje er tilstrekkelig ventilert frem til en eventuell fuktsikring av gulv.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Boligen ligger mellom to aktsomhetsområder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Misfarging ut i fra feieluke i u.etg tyder på kondensdannelse/fuktinntrengning i pipen, en nærmere kontroll anbefales.
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng som er kontrollert er bodrom med belegg på gulv og vegg mot terreng er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i undereteg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Veggflater i bodrom med flere hull og avflassninger, noen overflater er under utbedring som ikke er ferdigstilte.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Påse at området er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.
Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget eller veggflater mot grunn, fuktutsatt treverk og lagrede gjenstander i kjeller fjernes fra yttervegger og gulv slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utluftng. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Noe misfarging på stubbloft.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).
Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader.
Grunn bør plastes for å unngå vanndamp fra grunn, vanndamp over tid vil kunne føre til misfarging, fuktskader og et dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.
Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer fra boligmappa.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er med malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel,speil med lys, innredning, stålkum med ettgreps blandebatteri i laminatbenkeplate, badekar med dusjutstyr, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 og en måling i eksisterende hull på under 7,8





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL VERANDA

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, sprutplater over laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin, platetopp med ventilator og utkast i sokkel og integrert kjøleskap med fryser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL VERANDA

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekk med direkte utkast bør monteres i over kokesone og å unngå for stor fuktbelastning på innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av dels kobber og dels rør i rør.
Det er montert nye rør i forbindelse med bad, fordelerskap er plassert i bodrom med magnetventil som lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledninger nærmer seg, noen av rørene er ikke tilstrekkelig festet i bodrom og manglende tettehylse på rør til kjøkken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider til kjøkken, bør innhentes og tettehylse monteres.
Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Ingen synlig soilrør ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen og avdekke om det finnes eldre soilrør i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Eldre ventilasjonsluker, mer enn halvpart av forventet levetid er forbigått.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom og garasje.
Eldre ventiler har begrenset resterende levetid. Det er ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i u.etg.
Det er varmekabler i trappegang, frem til trapp, på bad og klargjort med varmekabel i bod(ikke ferdigstilt)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

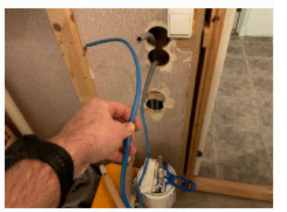
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

En kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales. Arbeider på bod er påbegynt men ikke ferdigstilte, utbedringer bør påregnes om denne delen av anlegget skal tas i bruk.
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.





TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på leirgrunn og på fjell/stenmasser, området består også av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med grunnmursplast på deler av bygget og drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig saltgjennomslag i vegg mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Eldre drensrør har overgått til forventede levetid. Synlig saltutslag på vegg mot grunn tyder på fuktvandring i yttervegg, utbedringer og nærmere kontroll bør påregnes for å kartlegge omfanget og forhindre ytterligere saltutslag, dårlig innemiljø og fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Ny grunnmur i tilbygg fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mellom boligmur og garasjemur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.
En større sprekk er funnet i garasjen, dybden av denne er ikke registrert av undertegnede. Sprekker som går gjennom hele veggen kan være mer alvorlige og krever nærmere undersøkelse for å fastslå årsaken (setninger ol.).
Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med fjell i dagen, plenareal, grus og heller.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

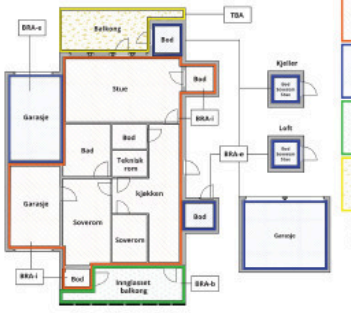
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	88			88	29
Underetasje	58	21		79	10
SUM	**146**	**21**			**39**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken med utgang til veranda, Soverom , Stue med utgang, Bod , Soverom 2		
Underetasje	Entré , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskille er ikke tilstrekkelig utført mellom enhetene. Mangler brannsikker fuge mellom gips og trevirke og det er kun ett lag gips.
Brannskille mellom enhetene har lavere brannmotstand enn dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kledd om nordvegg og tilbygg i 2000. tilbygg er oppført i 2000.
2020 ny takpapp og pipebeslag og garasjetak.
2021 sikringer og v.v.bereder
2021 Bytt bad.
Malt utvendig i 2021, malte vinduene også. Garasje ble også malt.
2023 Nytt kjøkken, åpnet opp til stue/kjøkken, downlights, slipte gulv og oljet gulvet på kjøkkendel er nytt. Malt vegger i 2023.
Varmepumpe er montert i 2023
Verandadør er montert i 2023.
Soverom nede ny laminat 2023 og sparklet og malt vegger 2024/25.
Malt trappegang i 2024.
Skiftet to vinduer i 2024.
Sparklet og malt soverom i 2.etg(ikke tb) i 2024.
Beistet veranda og terrassedekke i 2024.
Det er klamret ledninger til downlights og lagt tilbake isolasjon etter befaring i 2024.
Magnetventil er montert som lekkasjesikring på bod til v.v.bereder og fordelerskap på vann.
Rekkverk terrasse satt opp 2024 (Eget arbeid).
Sparklet og malt vinduskarmer i stue og kjøkken og malt vinduskarmer og terrassedør i utbygg og soverom i utbygg i 2025 (Eget arbeid).
Malt innvendig trapp og gelender 2025 (Eget arbeid).
Solskjerming innvendig stuevinduer og verandadør 2025 (Eget arbeid).
Soverom nede ny laminat 2024 og sparklet og malt vegger 2023, sluttført 2024/2025 (Eget arbeid).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	130	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Lisbeth Hjelde	Kunde
28.10.2024	Henrik Hals	Takstingeniør
	Lisbeth Hjelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	47	8		0	564.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Severin Hurrøds vei 20

Hjemmelshaver
Lisbeth Hjelde, framfester. Fredrikstad Kommune, fester. Mathilde Elisabet Hurrød Rosseland, Hans Severin Hurrød og Alf Håkon Hurrød, hjemmelshavere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Severin Hurrøds vei, Gressvik.
Kort vei til Gressvik Torg hvor det finnes fasiliteter som frisør, optiker, klesbutikker, skobutikk med mer.
Det er gangavstand til Hurrød barneskole og til Gressvik ungdomsskole. Barnehager i nærområdet.
Videre er det kort vei til ulike butikker på Ørebekk, f.eks. matbutikker, bakeri, fiskebutikk, treningssenter, Maxsbo, Obs bygg og apotek.
Til Fredrikstad sentrum er det sykkelavstand, det går også busser jevnlig, eller byfergen som gratis frakter deg fra fergeleie ved Bruket, til Værste området, til brygga i sentrum, Smertu og Isegran på Kråkerøy og til Gamlebyen.
Fra eiendommen er det også kort vei til turområder i Gressvikmarka med mange turstier og kafe på Sprinkelet ved Trondalen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen. , private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.
Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Skrående tomt med gruset adkomst, beplantning, plenareal og dels naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2010

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra nåværende eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik, Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr 47 - Bnr 8
3107 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZJ5661

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0157/24

Selger 1 navn
Lisbeth Hjelde

Gateadresse
Severin Hurrøds vei 20

Poststed
GRESSVIK

Postnr
1621

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 14
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 80298039

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0157/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2021. Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappa.
Arbeid utført av: Ryen Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utført av Ryen Rørservice AS i forbindelse med totalrenovering av badet i 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tidligere eier (før 2010) opplyste i egenerklæringsskjema at det var gamle merker etter fuktinnsig i kjeller/underetasje. Det ble gjort ny drenering høsten 2000 av tidligere eier. På nåværende tidspunkt (i 2024) er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og har sett synlig saltgjennomslag i vegg mot grunn (bod) av takstmann.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Etter mye regnvær høsten 2019 dryppet det vann fra taket i stuen og fra taket på soverom i utbygg. Da håndtverkere ikke klarte å finne ut hvor lekasjen var, ble det lagt ny takpapp på hus og garasje, samt satt inn nytt beslag rundt pipe februar/mars 2020. Arbeidene ble utført av taktekker i Dag Prosjekt AS. Har mail fra taktekkeren med beskrivelse av arbeidene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Takstmann har funnet at ildfast stein har sprekker og at pipen har rennemerker etter sotvann. Se takstrapport for mer informasjon.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Takstmann har funnet sprekker i deler av grunnmur. En større sprekk er funnet i garasjen, men det har ikke blitt observert at den har blitt større de siste 14 årene.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har vært sølvkre i boligen tidligere, men det har ikke blitt observert sølvkre etter badet ble pusset opp i 2021. Det har vært mus i garasjen. Takstmann har funnet spor etter veps og mus på loftet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: 2021: Skiftet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskapet (Elektroinstallatør Kjærsund AS). 2021: Elektriske arbeider i forbindelse med totalrenovering av badet deriblant innsetting av spotter i taket og etablering av stikkontakter (Omikron Elektro AS). 2021: Skiftet gulvtermostat i underetasjen (Omikron Elektro AS). 2023: Elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue, deriblant etablering av stikkontakter og innsetting av spotter i taket (Omikron Elektro AS). 2023: Skiftet utebelysning (Omikron Elektro AS). 2023: Etablering av stikkontakt ved skifting av varmepumpe (Omikron Elektro AS). 2024: Skiftet lamper og etablerte nye brytere med dimming i de fleste rom, og skiftet stikkontakter på soverom i underetasjen (Råde Elektro AS). 2025: Etablert stikkontakt til vannstopper og skiftet en stikkontakt i gang i underetasjen (Omikron Elektro AS).
Arbeid utført av: Elektroinstallatør Kjærsund AS, Omikron Elektro AS, Råde Elektro AS

Document reference: 30-0157/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Utført EL-tilsyn av Elvia i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2000: Ble bygd på et påbygg som innehold ekstra stue, soverom og bod. Bordkledning på nordveggen ble da byttet, samt at vinduer på kjøkken og hovedsoverom i 1.etasje ble byttet. 2013: Malt huset, garasjen, vinduer og dører utvendig (egeninnsats). 2020: Skiftet takpapp og beslag pipe (faglært). Endret garasjeport til dører (egeninnsats). 2021/2022: Malt huset, garasjen, vinduer og dører utvendig (egeninnsats). 2024: Byttet vinduer på soverommene i underetasjen (faglært). Satt opp rekkverk på terrasse (egeninnsats). Belset terrasseguiv og veranda (egeninnsats).

Arbeid utført av: Dag Prosjekt AS, Myrstad Bygg & VVS AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært opp til debatt om man skal etablere en ny hovedfartsåre på Gressvik mellom Mascot på Ørebekk og Ålekilen for å avlaste Storveien som går gjennom Gressvik. Ideen ble lansert allerede i 1946, men har fått protester fra statsforvalter, fylkeskommune og statens vegvesen grunnet. Dette grunnet økt trafikk, ikke redegjørelse for avbøtende tiltak som skal til for å vele opp for trafikkøkningen, og at man mister dyrket jord og får oppsplitting av landbruksarealer. Åledalslinja er per nå ikke en del av bypakkeprosjektene og det foreligger per i dag ingen finansiering av vei gjennom Åledalen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0157/24

Tilleggskommentar

Henviser til takstrapport utarbeidet av Henrik Hals med befaringsdato 28.10.24 for ytterligere informasjon om boligens tilstand.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0157/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Hjelde	e1b5124c800bf7fad7cdef02a7e00be1bb4a27db	19.01.2025 20:56:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

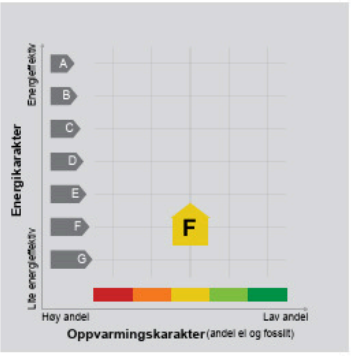
Document reference: 30-0157/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Severin Hurrøds vei 20
Postnummer	1621
Sted	GREGGVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193988296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68748
Dato	19.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 721 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 541 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

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.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FRAMESTE

Ordre nummer 8244748

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3004/47/8/0**
- **Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK**
- **Framfester: Hjelde, Lisbeth:**
- **Informasjon om festetomten: Framester av Fredrikstad kommune.**
- **Festekontrakten er tinglyst den 15.03.1994.**

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	**Kr: 1 006,00**
Neste regulering	**Når: 01.01.2026**
Hvordan reguleres festeavgiften?	**Konsumprisindeks**
Festeavgiften betales?	**Forskuddsvis**
Utløp av framfestekontrakten	**1. januar 2074**
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Forvaltningsstab
Besøksadresse: Bryggeriveien 2-4, 1607 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 05 Bankkonto: 5122 05 77000

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	**Bnr:** 8	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Severin Hurrøds vei 20		
Areal:	564.5 m² *		
Antall boenheter:	1		

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, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

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.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 8
Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Referanse: 30-0157/24

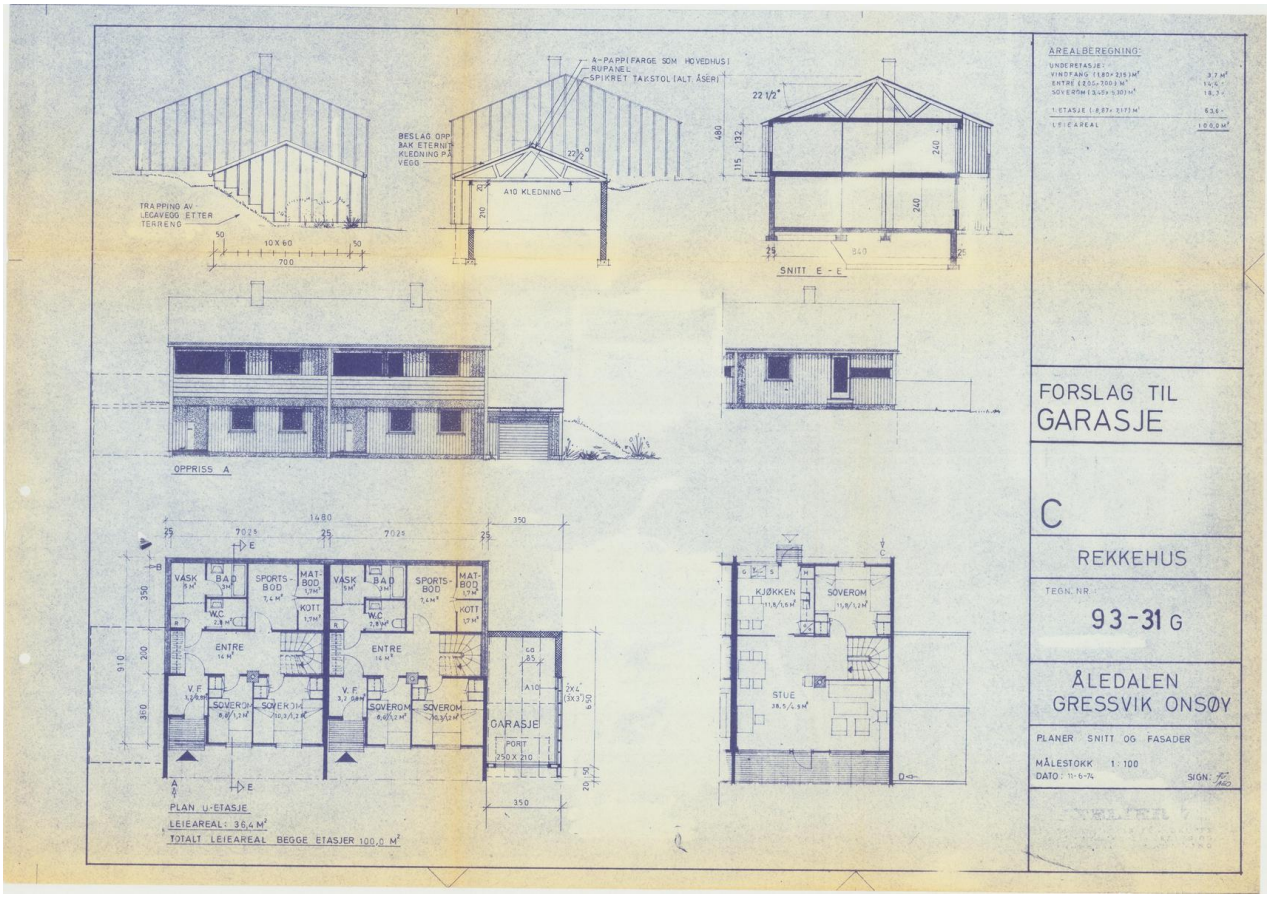
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

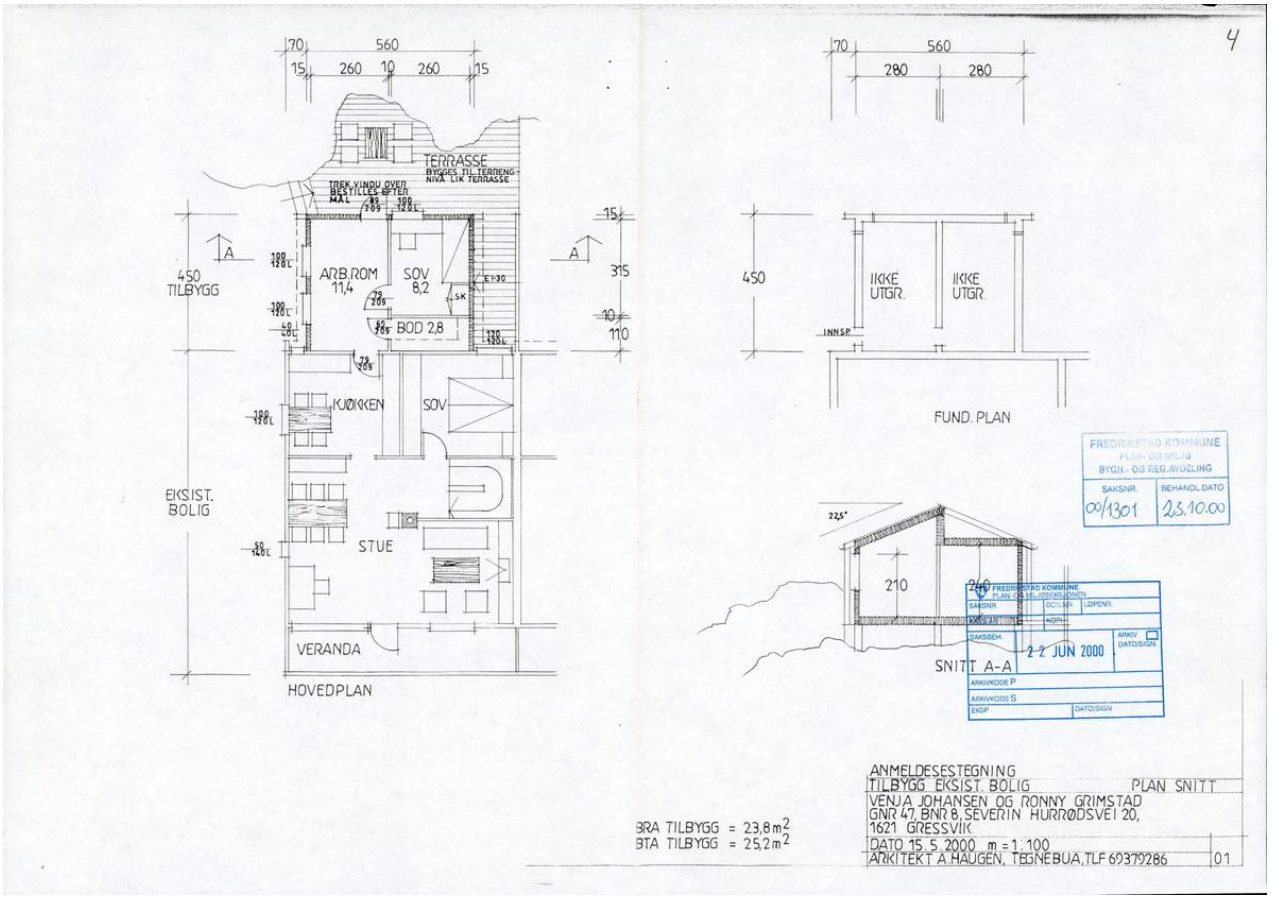
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

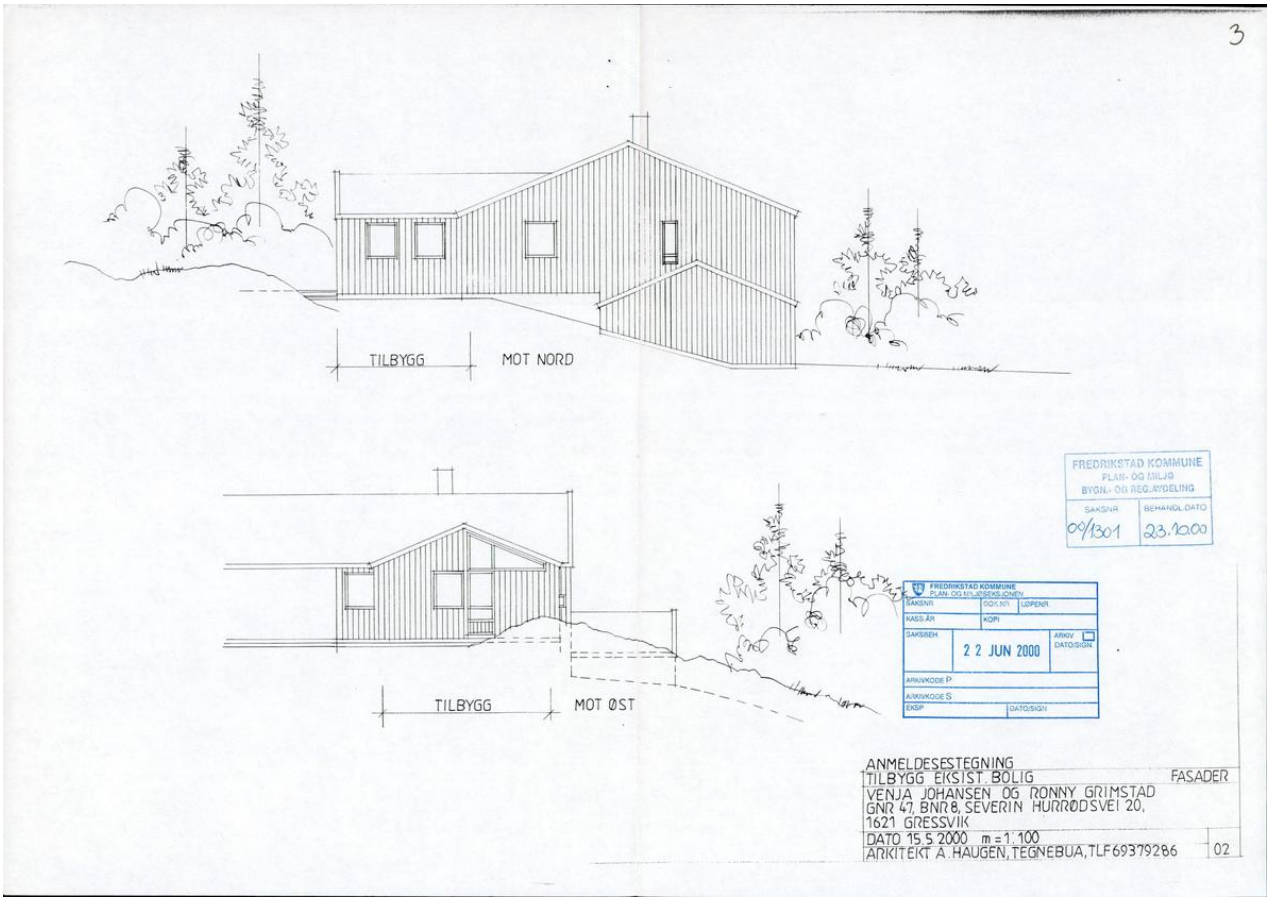
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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


A-PAPPI FARGE SOM HOVEDHUS
RUPANEL
SPIKRET TAKSTOL (ALT. ÅSER)
BESLAG OPP BAK ETERNITT KLEDNING PÅ VEGG
A10 KLEDNING
TRAPPING AV LEGAVEGG ETTER TERRENG
10 X 60
700
SNITT E - E
OPPRISS A
1480
7025
VASK
BAD
SPORTS-BOD
MAT-BOD
KOTT
W.C
ENTRE
V.F
SOVEROM
GARASJE
PORT
250 X 210
PLAN U-ETASJE
LEIEAREAL: 36,4 M²
TOTALT LEIEAREAL BEGGE ETASJER 100,0 M²
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
AREALBEREGNING:
UNDERETASJE:
VINDFANG (180 x 215) M²
ENTRÉ (2,05 x 7,00) M²
SOVEROM (3,40 x 5,30) M²
1. ETASJE (8,87 x 2,17) M²
LEIEAREAL
100,0 M²
FORSLAG TIL
GARASJE
C
REKKEHUS
TEGN. NR.
93-31 G
ÅLEDALEN
GRESSVIK ONSØY
PLANER SNITT OG FASADER
MÅLESTOKK 1:100
DATO: 11-6-74
SIGN:


4
70
560
15
260
10
260
15
TERRASSE
BYGGES TIL TERRENG NIVÅ LIK TERRASSE
TREK VINDU OVEN BESTILLES ETTER MÅL
A
450
TILBYGG
ARB.ROM 11,4
SOV 8,2
BOD 2,8
KJØKKEN
SOV
STUE
VERANDA
EIKSIST. BOLIG
HOVEDPLAN
315
110
70
560
280
280
450
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
INNSP.
FUND. PLAN
22,5°
210
SNITT A-A
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN
SAKSNR
LØPENR.
KASS.ÅR
KOPI
SAKSBEH
ARKIV
DATO/SIGN
22 JUN 2000
ARKIVKODE P
ARKIVKODE S
EKSP
DATO/SIGN
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
BEHANDL.DATO
00/1301
23.10.00
BRA TILBYGG = 23,8 m2
BTA TILBYGG = 25,2 m2
ANMELDESESTEGNING
TILBYGG EIKSIST. BOLIG
PLAN SNITT
VENJA JOHANSEN OG RONNY GRIMSTAD
GNR 47, BNR 8, SEVERIN HURRØDSVEI 20,
1621 GRESSVIK
DATO 15.5.2000 m = 1:100
ARKITEKT A.HAUGEN, TEGNEBUA, TLF 69379286
01


3
TILBYGG
MOT NORD
TILBYGG
MOT ØST
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
BEHANDL.DATO
00/1301
23.10.00
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØSEKSJONEN
SAKSNR
LØPENR.
KASS.ÅR
KOPI
SAKSBEH
ARKIV
DATO/SIGN
22 JUN 2000
ARKIVKODE P
ARKIVKODE S
EKSP
DATO/SIGN
ANMELDESESTEGNING
TILBYGG EIKSIST. BOLIG
FASADER
VENJA JOHANSEN OG RONNY GRIMSTAD
GNR 47, BNR 8, SEVERIN HURRØDSVEI 20,
1621 GRESSVIK
DATO 15.5.2000 m = 1:100
ARKITEKT A.HAUGEN, TEGNEBUA, TLF 69379286
02

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Hjelde Lisbeth

Severin Hurrøds Vei 20

1621 Gressvik

Adresse:	Severin Hurrøds Vei 20 (H - 1 - 1)	**Dato:**	22.01.2025
Bygningsnr:	193988296	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	47 / 8 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	859
Tilsyn:	Utført 28.02.2024		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
22. Januar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**47**	Bnr.:	**8**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Severin Hurrødsvei 20**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.03.2017	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 28.03.2017	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Skatteetaten

Dato
18.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 47 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 946 395
Som sekundærbolig:	kr 3 785 580

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. januar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 8 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 47/8/0/0

Eierrepresentant: Hjelde Lisbeth

Regningsmottaker: Hjelde Lisbeth

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	8	Oppgitt areal	565 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	564,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Severin Hurrøds vei 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Kirkeby	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193988296	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		140

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 5)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HJELDE LISBETH	SEVERIN HURRØDS VEI 20	1621 GRESSVIK	1/1	Framfester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Fester
HURRØD HANS SEVERIN	GAMLE ÅLEVEI 58A	1621 GRESSVIK	1/3	Hjemmelshaver
ROSSELAND MATHILDE E H	HURRØDSTIEN 2	1621 GRESSVIK	1/3	Hjemmelshaver
HURRØD HÅKON	TRONDALSVEIEN 17	1621 GRESSVIK	1/3	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.02.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.02.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.02.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.02.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.02.2025	1/1	0	kr 2 603,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 006,00 k4	kr 1,00	01.02.2025	1/1	0	kr 1 006,00
60	ESkatt Bolig	1 768 500,00 0/00	kr 3,20	01.02.2025	1/1	0	kr 5 659,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.02.2025	1/1	0	kr 3 398,00
							kr 25 752,00

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KTA – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

GRUNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER IREGULERIN GSPLAN



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-reys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsområ.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Stoyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industrivlager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Busshholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for isk
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimaverrnsone
Område for steinbrudd og massouttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-17

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

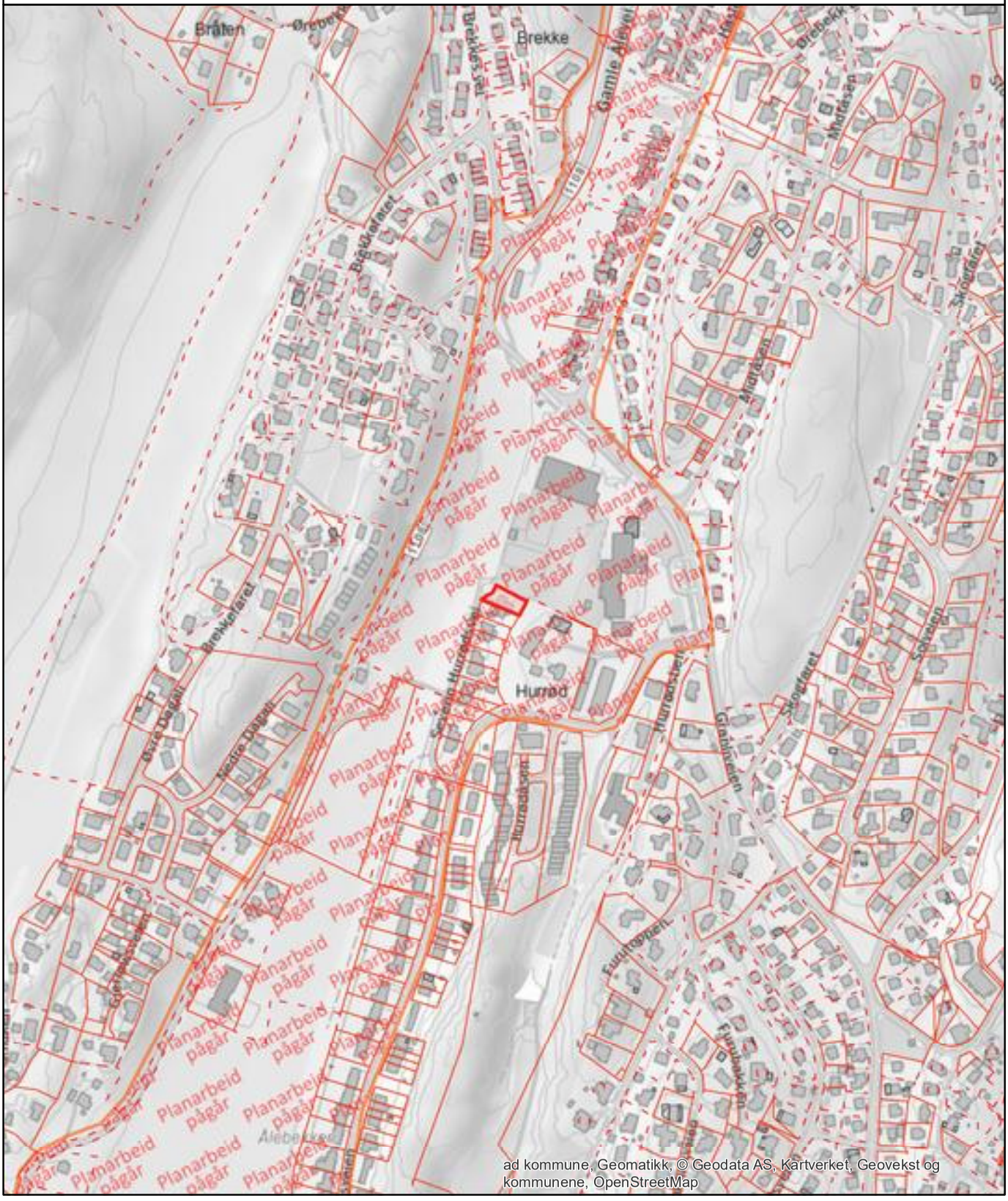
Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-17

N

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

Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

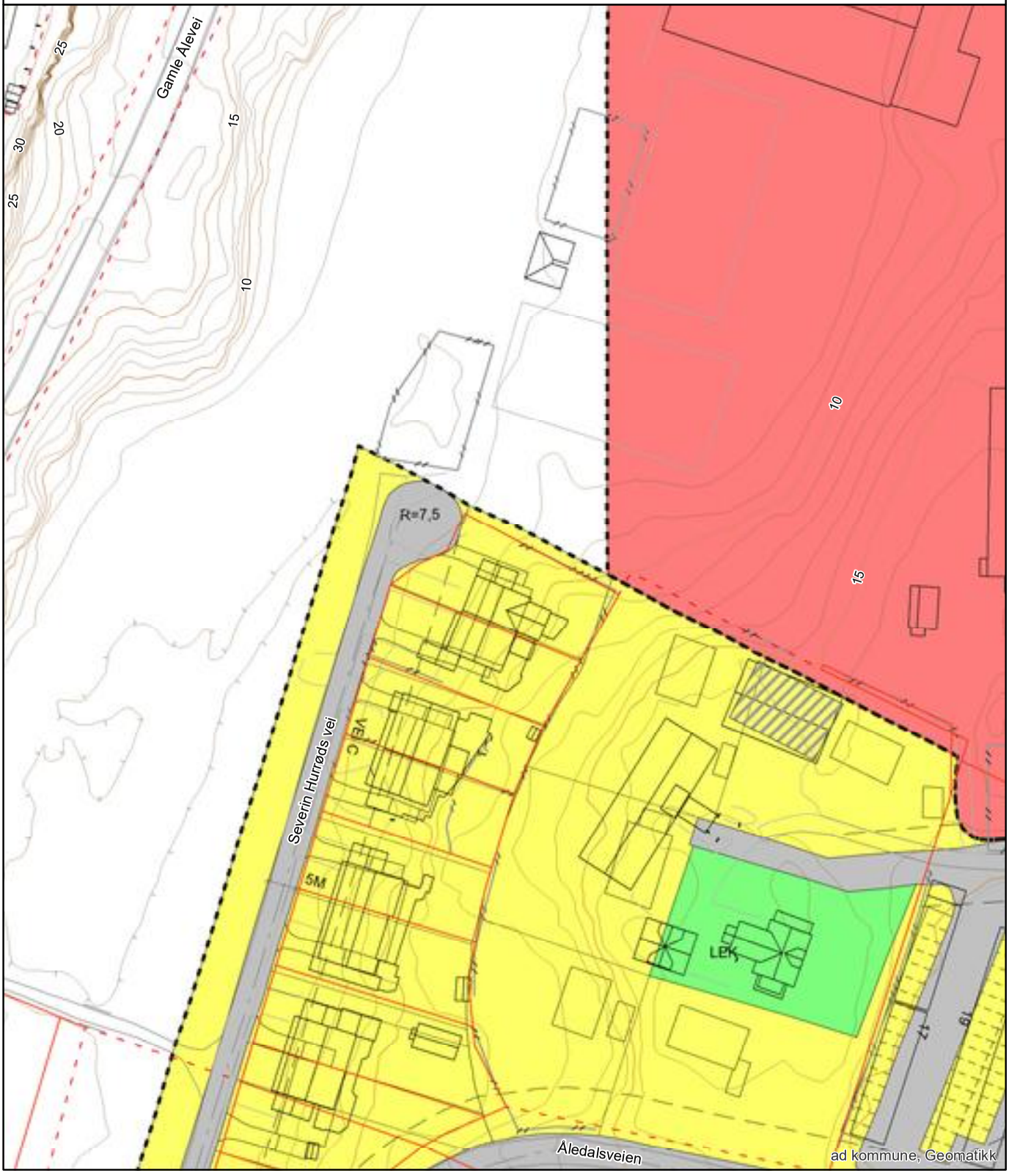
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-17

N

Planident: 63
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1973
Plannavn: Åledalen

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.



Plan nr.: 63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLEDALEN I ONSØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens takvinkel og materialvalg. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger.

§ 4.

Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser.

§ 5.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, søppelkasser osv.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer.

§ 7.

Transformatorkiosker og telefonsentraler skal oppføres slik at de blir liggende utenfor boligområdene og i materialer og farger som virker naturlige i omgivelsene.

§ 8.

Antenne for TV kan kreves utført som fellesantenne for grupper av bebyggelse.

§ 9.

Dagligvarebutikk med eventuelle spesielle servicefunksjoner for feltet kan innredes i hybelhuset rett syd for Hurrød gårdstun.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 9.7 1970.

Oversiktskart

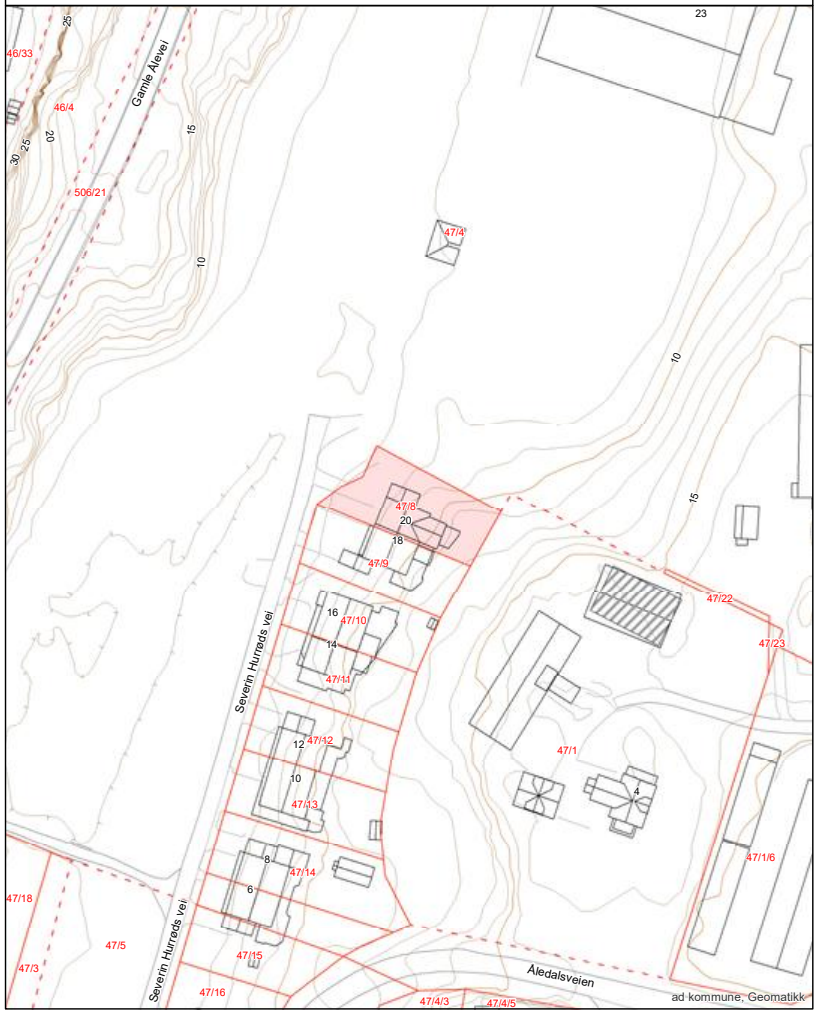
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-17

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

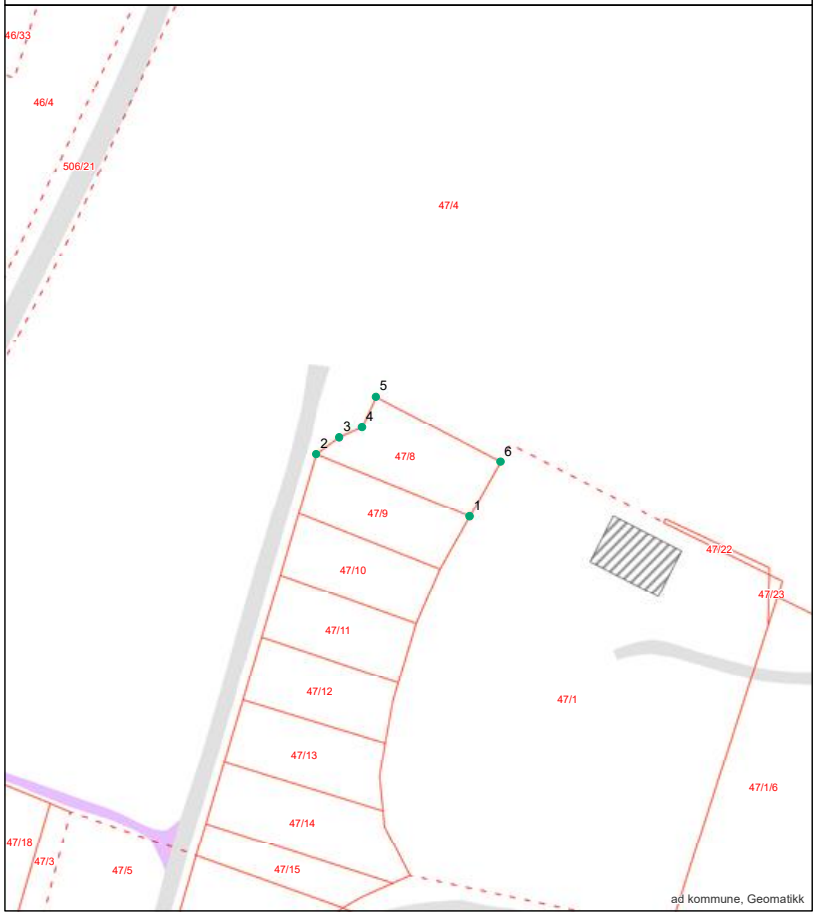
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-17

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 : 17.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566665.20125	608451.199087	Ikke spesifisert	38.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566679.75821	608415.122886	Ikke spesifisert	6.69	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566683.7262	608420.505005	Ikke spesifisert	5.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566686.13781	608425.877055	Ikke spesifisert	7.83	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566693.25528	608429.128435	Ikke spesifisert	33.1	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6566677.95894	608458.457363	Ikke spesifisert	14.69	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-47/8/0

Bruksnavn		Beregnet areal	564.5
Etablert dato	27.11.1985	Historisk oppgitt areal	565.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
HANS SEVERIN HURRØD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
MATHILDE ELISABET HURRØD ROSSELAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1
LISBETH HJELDE		F1 - Framfester	B - Bosatt		1/1
ALF HÅKON HURRØD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	27.11.1985			

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
☑	☐	☐	☐	☐	26.07.1996	564.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193988296	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 193988296: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	140.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	140.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	140.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	83.0	0.0	83.0	0.0
U01	0	57.0	0.0	57.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193988296-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	24.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.10.2000	23.10.2000
IG - Igangsettingstillatelse	20.10.2000	27.02.2004
TB - Tatt i bruk	20.02.2001	27.02.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Severin Hurrøds vei	20		1621 GRESSVIK

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-17

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Severin Hurrøds vei 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/8/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-17

N

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 47 / 8 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Dagb.nr. 1153
Onsøy Sorenskriverembede
25 OKT. 1965
Kr. R.S./B.T.

F e s t e k o n t r a k t.

Stm kr. 4.400,-

Undertegnede fru Martha Hurröd f. 17/2 1906, bortfester herved til Onsöy kommune min faste eiendom gnr. 47 bnr. 4 i Onsöy herred.

Festearealet er beskrevet i kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 29/4 1965, tgl. 30/9 1965.

Arealet er 116.000 m2.

Bortfestet skjer på följende vilkår:

1. Festetiden er 99 år, regnet fra det tidspunkt fylkesmannen i Östfold har godkjent Onsöy kommunes vedtak om inngåelse av festeavtalen. Godkjennelsen er av 5/12 1964.

2. Onsöy kommune har rett til å utparsellere det festede areal til alle sine egne formål, derunder idrettsplass, skolebebyggelse, samt til å foreta frembortfeste for oppföring av boligbygg, forretningsbygg og industriforetak mv.

3. I årlig festeavgift betaler Onsöy kommune kr. 0,15 pr. m2 for det samlede leiede areal, inklusive gröfter og veier, samlet grunnleie pr. år kr. 17.400,- kroner sytten tusen fire hundre. Grunnleien erlegges med virkning fra den i nr.1 nevnte godkjennelse. Den betales förste gang forskudds for resten av kalenderåret ved nevnte godkjenning, senere betales leien for kalenderåret hver 1/7.

   I misligholdelsestilfelle med betaling av grunnleien betaler festeren 5 % p.a. misligholdelsesrente.

   Partene har hvert 10 år rett til å kreve festeavgiften regulert for tiden fremover overensstemmende med endringer i rentenivået og/eller i eiendommens verdi som ikke skyldes leier/fremleier. Regulering kan skje både opp og ned. Det er et tilsvarende råtomtareal som leiekontrakten i dag gjelder som ved reguleringstidspunktene skal være tema. Regulering skal ikke kunne skje med mindre endring utgjör minst 10 - ti - % regnet fra avtalen/siste fastsettelse. I mangel av enighet fastsettes leien ved voldgiftsbehandling som nevnt i nr. 14 ledd 2.

   Det er en betingelse for den ovenfornevnte grunnleie at bortfesteren oppnår prisgodkjenning på leiesummen eller oppnår dispensasjon.

4. Det er avtalt at Onsöy kommune ikke skal stille sin festerett med eventuell påstående bebyggelse til pant for grunnleiens riktige betaling.

   Onsöy kommune skal ikke kunne frembortfeste tomter til lavere grunnleiepris pr. m2 enn den som til enhver tid skal svares til grunneieren. Kommunen er forpliktet til å sikre sitt krav på grunnleien av fremleietager med 1. prioritets pant i festerett til tomt og den på tomten stående bebyggelse.

5. Sålenge det hviler lån til bygnings oppförelse, påbygging, vedlikehold eller konverteringslån vedkommende sådanne på bebyggelse eller på det festede eller frembortfestede areal, skal tomten ikke i den tid kunne forlanges ryddet, likesom festekontrakten ikke kan utlöpe selvom kortere festetid er avtalt.

6. Onsöy kommune overtar selv alle utgifter vedrörende opparbeidelse av veier, kloakk- og vannledning samt utarbeidelse av reguleringa- og delings samt bebyggelsesplan for det leiede areal.

7. Grunneieren skal i leietiden for egen regning ha gjerdeholdet mot naboeiendommer.

8. Det er en betingelse for festekontraktens virksomhet at den ved tinglysingen får 1. prioritet.

9. Kommunen har ved frembortfestingen adgang til å inngå på Den Norske Stats Husbank, Noregs Småbruk- og Bustadbanks og Hypotekbankens til enhver tid oppsette standardvilkår for bevilgelse av lån på bebyggelse på det bortfestede areal eller på frembortfestede tomter. Kommunen er dog, sålenge festeforholdet etter nærværende kontrakt består, uberettiget til å inngå på innlösningsrett for enkeltfester. Kommunen er også uberettiget til å vike prioritet til fordel for nevnte banker med mere enn 1 års grunnleie og er uberettiget til å vike med sin rett til å kreve avgift i fremtiden.

10. Onsöy kommune bærer alle utgifter med denne kontrakts opprettelse, til stempel og tinglysing, til pristakst og skylddeling/ kartforretning.

11. Det er en betingelse for kontraktens virksomhet at Östfold Fylkeslandbruksstyre samtykker i fraskillelsen av det leiede areal samt til anvendelse til det formål arealet er leiet.

12. For 1965 skal bortfesteren ha rett til å forpakte etter en pris av kr. 20,- - kronertjue oo/100 - pr. mål pr. år det av det leiede areal som Onsöy kommune önsker å disponere for slikt formål. Kommunen skal snarest av hensyn til Martha Hurröds höstplöying av arealet gi beskjed om hvilket areal hun for 1965 kan få disponere. For senere år skal fru Martha Hurröd ha tilsvarende rett, kommunen plikter da innen 1/9 hvert år å gi henne beskjed om hva hun kan forpakte for det påfölgende år.

    Forpaktningsavgiften forfaller til betaling for kalenderåret til samme tidspunkt som grunnleien, jfr. nr. 3, og likvideres i den. Den höyeste årlige forpaktningsavgift blir kr. 1.400,-.

    Er det uenighet mellom partene om störrelsen av det areal som forpakteren det enkelte år har disponert, bestemmer Onsöy Jordstyre arealets störrelse med endelig virkning mellom partene.

13. Ved fremtidig eventuell ekspropriasjon av grunn til riksvei over eiendommen, skal leieforholdet bortfalle forsåvidt angår ekspropriasjonsgjenstanden. Leieavgiften skal reduseres forholdsmessig. Grunneieren skal tilkjennes grunnerstatning for ekspropriasjonsgjenstanden som den ikke hadde vært bortleid. Grunnerstatningen tilkommer grunneieren.

14. Dersom grunneieren selger det bortfestede areal, hva enten salget gjelder det hele areal eller enkelte deler av det, har Onsöy kommune forkjöpsrett. For utövelse av denne plikter bortfesteren å forelegge kommunen skriftlig utformet kjöpekontrakt. Meddelelse om at forkjöpsretten benyttes må være avgitt skriftlig innen 1 - en - måned fra kjöpekontraktens mottagelse.

Dersom grunneieren på noen annen måte i levende live enn ved salg önsker å overdra eiendomsretten av det leiede areal, helt eller delvis, plikter bortfesteren å tilby arealet til Onsöy kommune. Kommunen har da innen 14 dager fra skriftlig meddelelse herom, rett til å kreve arealet taksert efter dets fulle verdi i handel og vandel, verdien fastsatt ved voldgiftsskjönn av 3 menn oppnevnt av sorenskriveren i Onsöy. Sorenskriveren oppnevner samtidig rettens formann. Voldgiftsskjönnet er endelig. Rettergangslovens kap. 32 gjelder for behandlingen. Onsöy kommune bærer omkostningene med voldgiftsskjönnet. Innen 14 dager fra underretning om voldgiftsskjönnet, har Onsöy kommune rett til å kreve arealet overtatt til seg mot kontant oppgjör overensstemmende med voldgiftsskjönnets pris, og heftefritt. Kommunen bærer utgifter til stempel, eventuelt skylddeling samt til tinglysing av overdragelsesdokumentene.

Det i nr. 14 nevnte gjelder ikke når erververen er descendent efter Severin Hurröd f. 11/11 1875, bortfesterens avdöde svigerfar, eller er gift med sådan descendent.

15. Onsöy kommune plikter å foreta omlegging av bortfesterens vannledning til hennes bebyggelse fra Hurrödkila, såfremt slik omlegging er nödvendig for festerens bruk. Kommunen plikter, så snart offentlig kloakkledning blir anlagt, vederlagsfritt å tilkoble bortfesterens kloakkavlöp fra hennes bebyggelse til denne.

16. Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, bortfester og fester har hvert sitt.

Onsöy, den 13/10 1965.

ONSÖY KOMMUNE
(stempel)
Johan Andreassen (sign.) Martha Hurröd (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2871/86
Uthentet 2025-01-20 12:44
Side 1 av 6

Sendes tilbake til:

Advokat Knut Skedsmo
Postboks 273
1601 FREDRIKSTAD

Dok. avg 9750,-

TINGLYST
15 MARS 1994
FREDRIKSTAD BYRETT
2871

Skjøte [1]

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	47	8			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [X] Ja [ ] Nei | Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontorer [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Fritliggende enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [X] RK Rekke-hus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner	Utlyst til salg på det frie marked
390.000,-	[ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]
Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
	Fredrikstad kommune	

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
260364 [redacted]	Venja Britt Johansen	½
170564 [redacted]	Ronny Grimstad	½

6. Særskilte avtaler [5]

Doknr. 2871 Tinglyst 15.03.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringer.

Nr. 727 A Rich Andvord

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2871/86
Uthentet 2025-01-20 12:44
Side 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10-4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om sivilstand [7]

[ ] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [X] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato
Fredrikstad, 24. februar 1994

Utstederens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
X
Jans Paus
ordfører

Fredrikstad kommune
Jans Paus
Ordfører

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Notat:

1) For tinglysing skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overdragelsen flere eiendommer, oppgis identitetene i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (unr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr).
Gjelder pantsettelsen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal benyttes.

5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres øverst på side 2.

6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.

7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis forutsatt regnes som felles. Samboere og enker/enkemenn regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jfr. lov av 20. mai 1927 nr. 1. (ektefelleloven).

8) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.

Advokat Knut Skedsmo
MNA

TINGLYST
15 MARS 1994
FREDRIKSTAD BYRETT
2871

FREMFESTEKONTRAKT

1. Fredrikstad kommune frembortfester herved eiendommen gnr. 47 bnr. 8 i Fredrikstad til Venja Britt Johansen fnr. 260364 [redacted] og Ronny Grimstad fnr. 170564 [redacted] og etterkommende eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse.

2. Festetiden er 80 år, regnet fra 01.01.94.

3. Tomten skal benyttes til bolig.

4. Den årlige grunnleie er kr. 451,84 som betales forskuddsvis den 15.04. og 15.10 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 01.03.-15.04.94.

5. Festeavgiften kan reguleres med minst 10 års mellomrom (regnet fra 15.10.86) i samsvar med stigningen i konsumprisindeksen.

6. Bebyggelsen på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde den fullverdiforsikret. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten.

7. Festeren er oppmerksom på at det kan hvile tinglyste og utinglyste heftelser på festeretten. Kommunen skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelse av slike i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold.
Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvikelse eller frafall av rettigheter for festeretten.

8. Den på tomten stående bebyggelse med fremfesterett, mur- og nagelfaste innretninger - og i tilfelle dens assuransesum - skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien med renter og omkostninger. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 15% rente p.a. til betaling skjer.
Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelse med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien, omkostninger og renter.

9. Festeren må tåle at det på hans tomt, også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm - høy og lavspent- og svakstrøm til bebyggelsen på tomten og på andre tomter eller eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleggene utføres enten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/2871/86
Uthentet 2025-01-20 12:44

som jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap eller som luftledninger med tilhørende stolper, stag og barduner. Televerket/el.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene frem til husvegg, og skal til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta tilsyn og arbeide med anleggene. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.

10. Festeren har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen tomt eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.

11. Festeren har ikke rett til å overdra festeretten helt eller delvis til andre uten i forbindelse med samtidig overdragelse av bebyggelsen på tomten.

12. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Fredrikstad kommune. Festeren forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening. Velforeningen skal ha som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Fredrikstad kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Fredrikstad kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas
bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingeng
medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.

13. Festeren betaler alle utgifter til tinglysing.

Kontrakten er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.

Fredrikstad, 25/2 1994

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Ordfører

Fester

Det bekreftes at denne er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.
Advokat Knut Skedsmo
MNA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0157/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Severin Hurrøds vei 20 1621 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 47, bnr 8 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no