

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øyenkilveien 63
1622 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 62/35
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 102 m²
Bod
Bruksareal: 11 m²

Totalt bruksareal (BRA): 113 m²

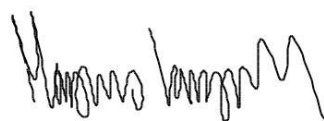
Befaring

Befaringsdato: 09.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.07.2025
Referansenummer	15074003
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0106
Hjemmelshaver/selger	Mariann J Svitsem Høili
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	04.08.2025 13:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øyenkilveien 63
Postnummer/sted	1622 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	62/35/25
Tomt	Festet tomt: 1455 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ukjent.		Ca. 2005.
Bod	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Øyenkilveien i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt adkomst, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over ett plan samt kjeller/krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn i kjellerdel. Første etasje har delvis gulv av betong mot grunn og delvis trebjelkelag. Grunnmur av naturstein og betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Terrasse/verandadører og vinduer med to-lags glass fra ombyggingsår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via østvendt terrasse/inngangsparti. Boligen består av entré, gang, bad, bod, toalettrom, kjøkken/spisestue, to stuer og to soverom. Utgang fra spisestue til sydvendt veranda. Kjelleretasjen består av uinnredet kjellerrom og krypekjeller.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Hovedstoppekran	11	
		Annet	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	12	
		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Forstøtningsmurer		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	102			102	39
	Entré, gang, bad, bod, toalettrom, kjøkken/spisestue, to stuer og to soverom.				Inngangsparti (19 m2) og veranda (20 m2).
SUM	102			102	39
Total bruksareal: 102 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		11		11	
		Bod.			
SUM		11		11	
Total bruksareal: 11 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 98 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod.

Bruk av arealene i boligen fremkommer kun delvis av fremlagte byggetegninger. Lovlighet ifm. bruken av arealene i boligen er derfor ikke kontrollert. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kjellerrom (unntatt krypekjeller) har et gulvareal på ca. 11 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Eiendommen består av to matrikkelenheter. En festet tomt: gnr/bnr 62/35 (438,8 m2), og en eiet tomt: gnr/bnr 62/62 (1015,8 m2). Angitt tomteareal er samlet for begge enhetene.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra ombyggingsår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Gulvstående bidet.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Overflater himling	Det er registrert noe misfarging i ett panelbord i himlingen. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med misfarging. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller betydelige forskjeller.
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 60,6 %, temperatur 19,5 grader C og duggpunkt 11,7 grader C. Måling av trefukt viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt - og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 21 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Flisfuger i dusjsonen har noe misfarging.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Kjøkken

Kjøkken fra ombyggingsår.
Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med malte strietapeter. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Himling i malt, slett flate.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

 Innredning Innredningen har normal bruksslitasje.

 Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

 **TG 2** Overflater gulv Skjøter i laminatgulv har stedvise hevelser. Det er registrert en åpen skjøt ved vegg mot stue 2.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår.
Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling i malt, slett flate.
Veggghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Ventilasjon Rommet har naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Veggflater belagt med malte strietapeter og tapeter.
Himlinger i malte, slette flater, samt himlinger belagt med trepanel.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Laminatgulv har stedvise hevelser i skjøter.
Det er registrert sår i overflaten på laminatgulv i soverom 2 og i gang.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller/krypekjeller.

 **TG 2** Helhetsvurdering TG2 er valgt for hele etasjen med bakgrunn i følgende hovedpunkter:

-Betonggulv mot grunn har stedvise riss/sprekker.
-Det er registrert spor etter treskadeinsekter i bjelkelaget (kjellerens himling). Type insekter og når dette har oppstått er ikke kjent.
-Kryperom har svært begrenset inspeksjonsmulighet. Erfaringsmessig er krypekjellere å betrakte som risikoutsatt med hensyn til fuktproblematikk. Med bakgrunn i dette og konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes.
-Det er registrert munkelus (dyr som trives i høy luftfuktighet) i kjelleren. Høy luftfuktighet gir økt risiko for skader.

Regelmessig ettersyn av kjeller/krypekjeller anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i bod.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Statikk

 **TG 2** Overflater vegger/undertak Undertaket har stedvis misfarging. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Mulig årsak kan være kondens som følge av utilstrekkelig ventilasjon og/eller luftlekkasjer fra varm side.

Konstruksjonsoppbygging Luftespalter mellom taksperrene er stedvis tettet. Dette fører til redusert ventilering av konstruksjonen. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre kondensproblematikk.

 **TGIU** Kontroll av diffusjonssperre Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein i teglstein.
Vedovn plassert i stue 1.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen Skorsteinen er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjen har delvis gulv av betong mot grunn og delvis etasjeskiller av trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue 1, og ca. 10 mm i kjøkken/spisestue.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005, samt fordelerstokker for vannrør plassert i kjelleretasjen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting.

Hovedstoppekran Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.

Annet Tilførselsrør (vann) og avløp fra sluk i kjelleren er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Antar at det er fra tilbyggingsår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
---	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Fasader ink. kledning	Kledningen har stedvis malingsslitasje og misfarging. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Terrasse/verandadører og vinduer med to-lags glass fra ombyggingsår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er fra ombyggingsår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er fra ombyggingsår, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Verandadør i spisestue har svelleskader på utvendig side. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål. Taktekkingen er fra ombyggingsår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket der det ble vurdert som forsvarlig. TG2 er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: -Taktekkingen har generell slitasje og noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. -Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. - Utilstrekkelig lufting kan føre til kondensproblematikk. -Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Verandaen bærer generelt preg av slitasje. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.
--	---	--

Terrasser / platting på terreng

Østvendt terrasse/inngangsparti. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassebord og rekkverk har generell slitasje.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av naturstein og betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	TG2 Gjelder natursteinsmur av eldre dato. Det er registrert stedvise sprekker/riss i fuger mellom steinen.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrenget mot øst har noe fall mot grunnmuren. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av ukjent alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Muren har noe skjevheter. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk - Bod.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler. Kledning og takteking har generell slitasje. Vedlikehold bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Slukkeutstyr er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,34 og 2,41 meter takhøyde i rom for varig opphold.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 04.01.2005.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt informasjon fra brann/feierevesen. Sist utført tilsyn: 14.11.2018. Sist utført feiing/sjekk: 14.11.2018. Det er ikke registrert avvik på enheten.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Datert 11.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

MOELLER		EL-ENTREPRENØR	
Kursfortegnelse		Slevik EL.	
Vedr.:		69 32 66 66	
Kurs nr.	Tekst/Lastbeskrivelse	Verdi Karak.	Verdi [m²]
1	O.V.	50	3x16
2	Overspenningsvern	20	2x4
3	Komfyr	16	2x25
4	Gml soverom	16	2x25
5	Bad	16	2x25
6	Stuer	16	2x25
7	Kjøkken	16	2x25
8	Soverom	16	2x25
9	Ute lys, loft	16	2x25
10	Bad	16	2x25
11	VVB, kjeller	16	2x25
12	Oppvaskmaskin	16	2x25

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Loft - uinnredet / råloft - [Undertak kaldtloft.]



Dører og vinduer - [Verandadør i spisestue.]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]

Egenerklæring

Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK

11 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øyenkilveien 63	Øyenkilveien 63	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg av eiendom som ledd i næringsvirksomhet når boligselger – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008 tror jeg

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79445535

Betingelser for kjøp av boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring frafaller hvis:

- Boligkjøper er i nær familie med selger. Nær familie defineres som ektefelle, søsken, eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje (foreldre, besteforeldre, oldeforeldre og barn, barnebarn, oldebarn).
- Boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, for eksempel ved å ha bodd der tidligere.
- Eiendommen er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål. For eksempel næringseiendom.
- Boligen er under oppføring eller total ombygging.
- Eiendommen er en obligasjonsleilighet eller blir solgt ved tvangssalg eller som konkursbo.
- Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar settes ned og selskapet kan søke erstatning fra deg for sine utbetalinger.



Informasjon om selger

Selger

Høili, Mariann Jeanette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, rate, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

For eksempel oversvømmelse, vann som renner inn ved regnvær, vannskjolder, misfargede overflater, oppsvulmede plater, svarte prikker, mugg, sopp eller "kjellerlukt".

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Feil kan for eksempel være: -Rør lekker vann. -Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør. -Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Er du usikker, kan du sjekke salgsoppgaven fra da du kjøpte boligen. Det er viktig for boligkjøper å vite om eiendommen har en olje- eller parafintank som ikke er forsvarlig sannert. Når disse tankene eldes kan innholdet lekke ut og føre til omfattende og kostbare skader på hus grunn.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Eksempler på fellesområder er garasje, ganger, bodar, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råtne i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råtne i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.) Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjananse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere. Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95067693

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 62 Bnr.: 35 Fnr.: 25 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Øyenkilveien 63
Gatenr: 71647
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 01.07.2025 kl.
14.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2009/216316-2/200 25.03.2009 HJEMMEL TIL FESTE

VEDERLAG: NOK

Omsetningstype: Fritt salg

HØILI MARIANN JEANETTE

SVITSEM

F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1917/900142-2/86 18.12.1917 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 30
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1918/900071-1/86 13.08.1918 FORKJØPSRETT
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER:
WESSMANN J
OG SENERE EIERE AV BNR 35

2009/216316-3/200 25.03.2009 BRUKSRETT
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: DOMINICI
ODDRUN JOHANNE
F.NR:
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/975866-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 62 BNR: 35
FNR: 25

2024/704496-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 62 BNR: 35
FNR: 25

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Siri H.O. Pedersen

Fra: Jonas Strand Mikalsen <jonas.strand.mikalsen@stavlund.no>
Sendt: onsdag 16. juli 2025 10:22
Til: Siri H.O. Pedersen
Emne: Sv: Bestilling av informasjon/ 192250106/ Øyenkilveien 63

Hei, jeg viser til samtale mellom deg og Ingeborg vedrørende opplysninger fra grunneier på følgende eiendom.

Har du mulighet til å fylle ut følgende opplysninger?

_____ Tidligere melding _____

Den 14.07.2025, kl: 13:36, sendte jonas.strand.mikalsen@stavlund.no:

Festeavtale på Øyenkilveien 63, 62/35/25/0 i Fredrikstad kommune - 192250106

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Mariann J Svitsem Høili.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 1301,-
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/År)	Pr. november
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	2034
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	2024
Festeavgiften er regulert iht.: Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)	KPI
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale)	NEI
Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten?	
Hvis ja, til hvilken pris?	
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten?	JA
Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	NEI
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr. —
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	6501 06 67059
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	Tomtens størrelse pr. i dag er 438,8 m ²

Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser?	NEI
Eierskiftegebyr kr?	
Kontonummer for betaling?	
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn Tlf E-post
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?	NEI
Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	JA
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

STAVLUND AS

Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Mobil: +47 94 16 90 89

E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

46-194
Stempelpapir nr. 6.

10 kroner



For paalydende beløp
over 500 indtil 1000 kroner.

Carstensen.

Hansen

Grundkontrakt.-

Undertegnede J. Wessmann vitterliggjør herved, at jeg, av min parcel gaards no. 62, br. no. 35 av Ødegaard søndre av Møklegaard, har bortforpaktet en tomt til tomtarbeider Ole Hansen.-

Tomten begrændses saaledes:

I vest støter den til hovedveien i 27.40 m. længde, gaar derfra fra det nordlige hjørne i østlig retning 17 meter til Chr. Paulsens eiendom og begrændses i øst i en længde av $29\frac{1}{2}$ meter av denne; derfra gaar den sydlige grændselinien i 15 meters længde tilbake til hovedveien.- Hjørnepunkterne er markeret med hugne kryds i stene.-

Leieren har at holde tomten forsvarlig indhegnet.- Den aarlige avgift utgjør Kr. 30.- - tretti kroner - fra 14 April 1916 at regne. Leien betales hvert 14 April. Første gang 14 April 1917.-

Leietiden skal for Ole Hansen og senere eiere av tomten vare i 100 aar.-

For grundavgiften forbeholdes grundeieren panteret, næst efter laan til boligbanken, stort Kr. 2000.-, i de paa tomten til enhver tid staaende huser, som ikke maa bortføres uten grundeierens samtykke. Yderligere fremleie maa ikke finde sted.-

Skulde grundavgiften ikke bli betalt i rette tid er grundeieren berettiget til uten dom eller indførsel og indhegnet

av lösningensret, at bortsælge de paa tomten værende huse ved offentlig auktion for iutbringende at søke skadesløs betaling for forfalden grundavgift med paaløbne omkostninger.-

I søksmaalstilfælde vedtas Onse forlikskommission og ting som rette/forum efter varsel som for indenbygdsboende forkyndt paa den leiede tomt.-

Onse 22 Oktober 1917.-

Ok. Engbressen
som Leier

Til vitterlighet:

Ridar Forstmann
Paul Nilsen

W. Wefermann
som Leier

Undertegnede grundeier erklærer herved at saalænge laan av Smaabruk og Boligbanken paahviler husene paa nærværende tomt skal tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, grundavgiften ikke kunne forhøies, og banken eller komunen, for tilfælde fæsteled ighet., være berettiget, om fornödiges til at anta ny fæster paa de oprindelige vilkaar for den gjenværende del av laanets tilbakebetalingstid.-

Desuten skal leieren ha ret til ved leietidens utløp at indlöse tomten efter dens værdi paa indlösningstiden, forsaavidt ikke grundeieren vil overta de huser, som er opført paa tomten, efter lovlig skjön.-

Onse den 24 Oktober 1917.-

W. Wefermann

Til vitterlighet:

Hr. Ole Hansen Kjøllegaard er bevilget et lån i Den Danske
Stats Smaabank og Boligbank på kr. 2000.00, og at nævnevende grundkær-
brakt derfor kan tinglyses i henhold til lov om Smaabank og Boligbank
af 23 juli 1915 § 78 altskens.

Onsø arbejdsnævnd for smaabank og boligbank den 17 december 1917.

M. J. L. Andersen.

Stort inden Retten ved ~~Eske~~ ^{Eske} thinget for
Hansen ^{Onsø} Sorenskriver den 18/12 1917, behørig certifi-
keret og indført i Pantebog No. 46-294, hvilket attesteres,
idet samvirket vedt.

A. Tomken, der har givet af 25.

1. Udlån mellem H. J. Jørgensen
af 62, R. 35.

B. Af 62, R. 14. Aflygningen i den
smaabank R. 35 er aflyst.

2. J. H. Jørgensen, H. 1/1 1898, har taget
Pantebogen til en J. H. Jørgensen
Fiskeribod. Efter hans død kigger
den R. 14 og 15 i Fiskeribod.

3. Aflygningen til J. H. Jørgensen for
H. 1500.00, H. 12/12 1898.

4. Udlånsprækens betalt, H. 7/12 1909.

5. J. H. Jørgensen, H. 27/3 1915, J. H. R. 27
har taget aflygningen til Jørgensen med Boet.
Det skal dog være for Jørgensen
Udlåns betalt det til Jørgensen Jørgensen.

6. J. H. Jørgensen, H. 27/6 1916, J. H. R. 19 skal
Jørgensen ha Skat og Skat Jørgensen
Udlåns og J. H. Jørgensen til en udlåns betalt. Betalt
Jørgensen Udlåns.

7. Grundbetalt Jørgensen.

C. G. 62, B. 173, M. 142
L. 142, B. 142, M. 142

8. Delekanhokkoy, Tilly, bei Delekanhokkoy,
H. 142, B. 142, M. 142.

W. 142, B. 142, M. 142.

L. 142, B. 142, M. 142.



Eiendomsstatus, ordre 8623857

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 62	Bnr: 35	Fnr: 25	Snr: 0
Adresse:	Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	438.8 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 305 Øienkilen II	Vedtatt: 26.01.1990	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. - 305.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

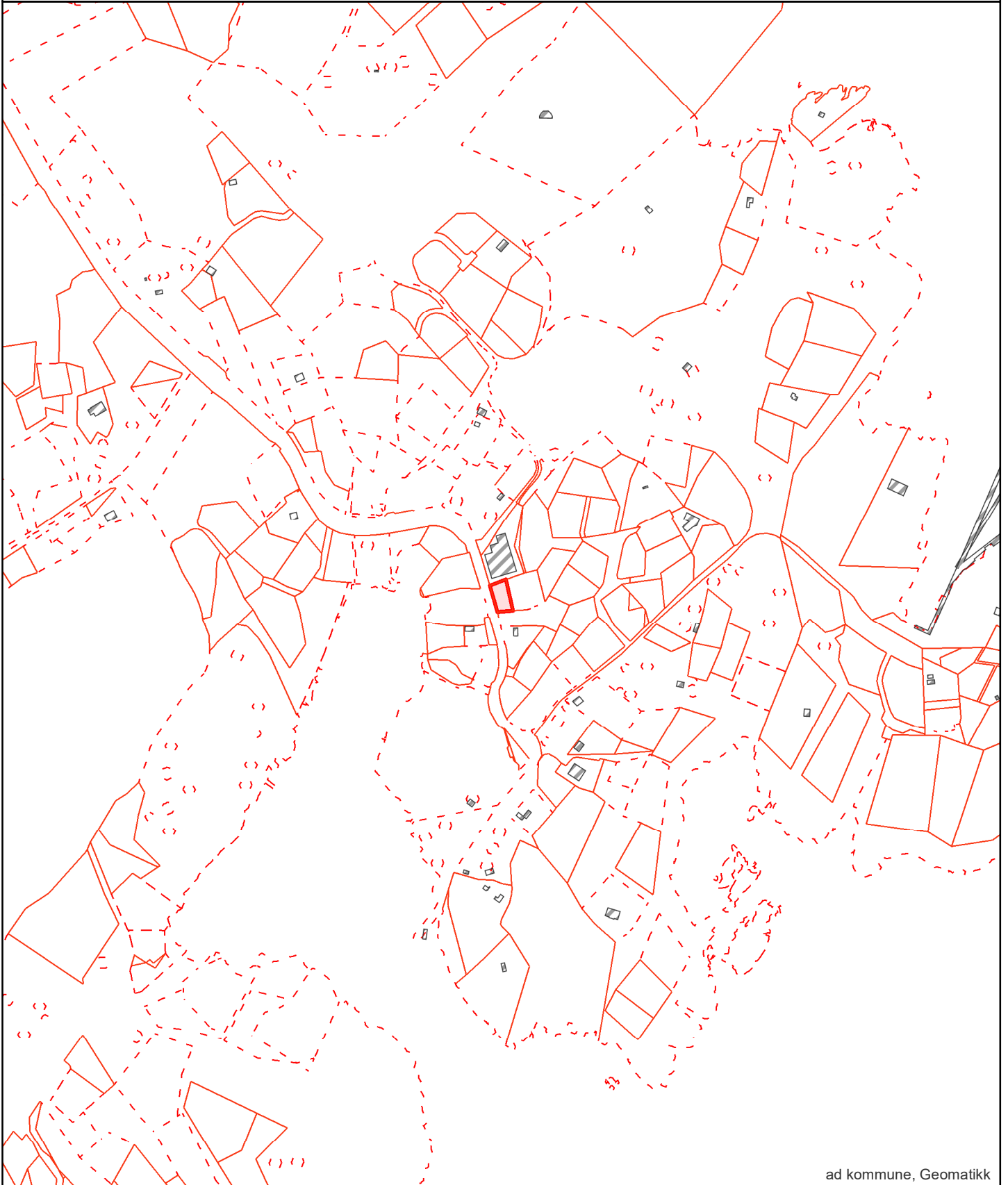
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-01



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

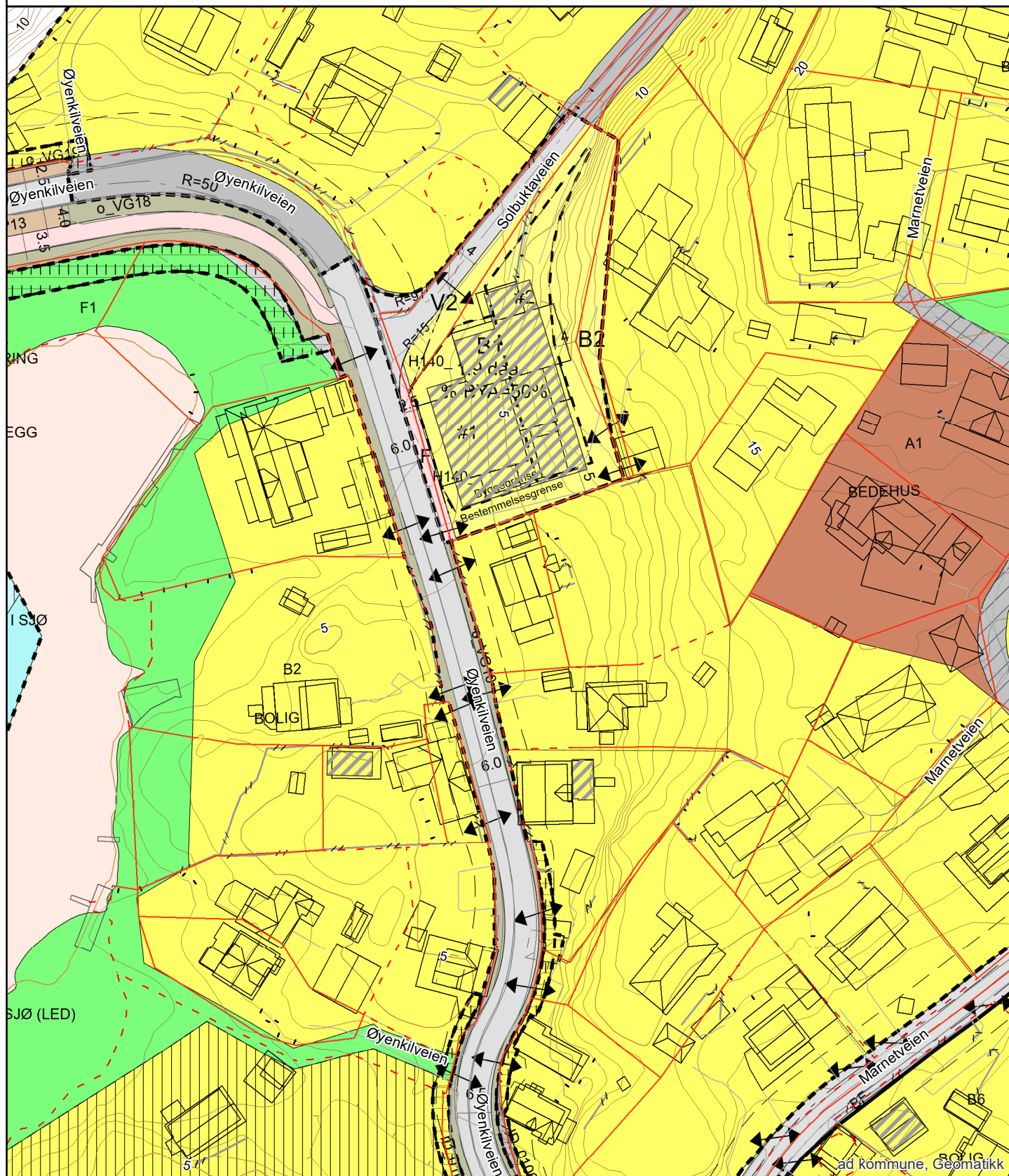
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



Planident: 305
Ikrafttredelsesdato: 26.1.1990
Plannavn: Øienkilen II

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.





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 62 / 35 / 25 / 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 brensel tanker 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

Oversiktskart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 62/62/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 62/62/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31



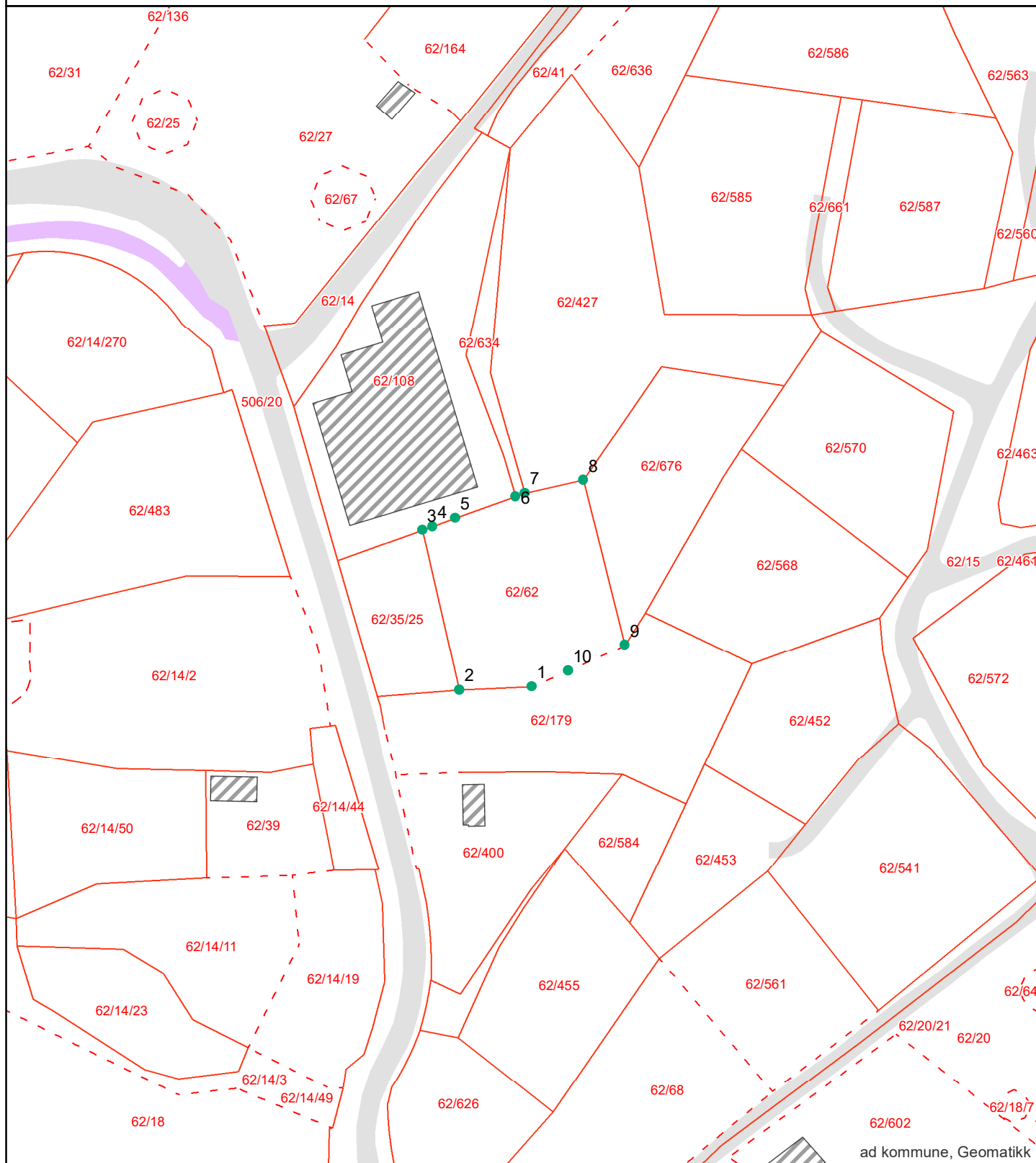
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 : 31.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1015.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560765.10339	605784.794602	Fjell	13.27	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6560764.53	605771.539837	Ikke spesifisert	30.13	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6560793.84679	605764.69079	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6560794.52863	605766.576089	Ikke spesifisert	4.46	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6560796.04131	605770.77479	Ikke spesifisert	11.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6560799.97692	605781.80959	Ikke spesifisert	1.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6560800.60637	605783.559124	Mur	11.03	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6560803.01206	605794.320486	Jord	31.24	Grensepåle		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6560772.7166	605801.890019	Jord	11.4	Grensepåle		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6560768.08472	605791.479984	Ikke spesifisert	7.33	Ukjent		Beregnet	200	0

Oversiktskart



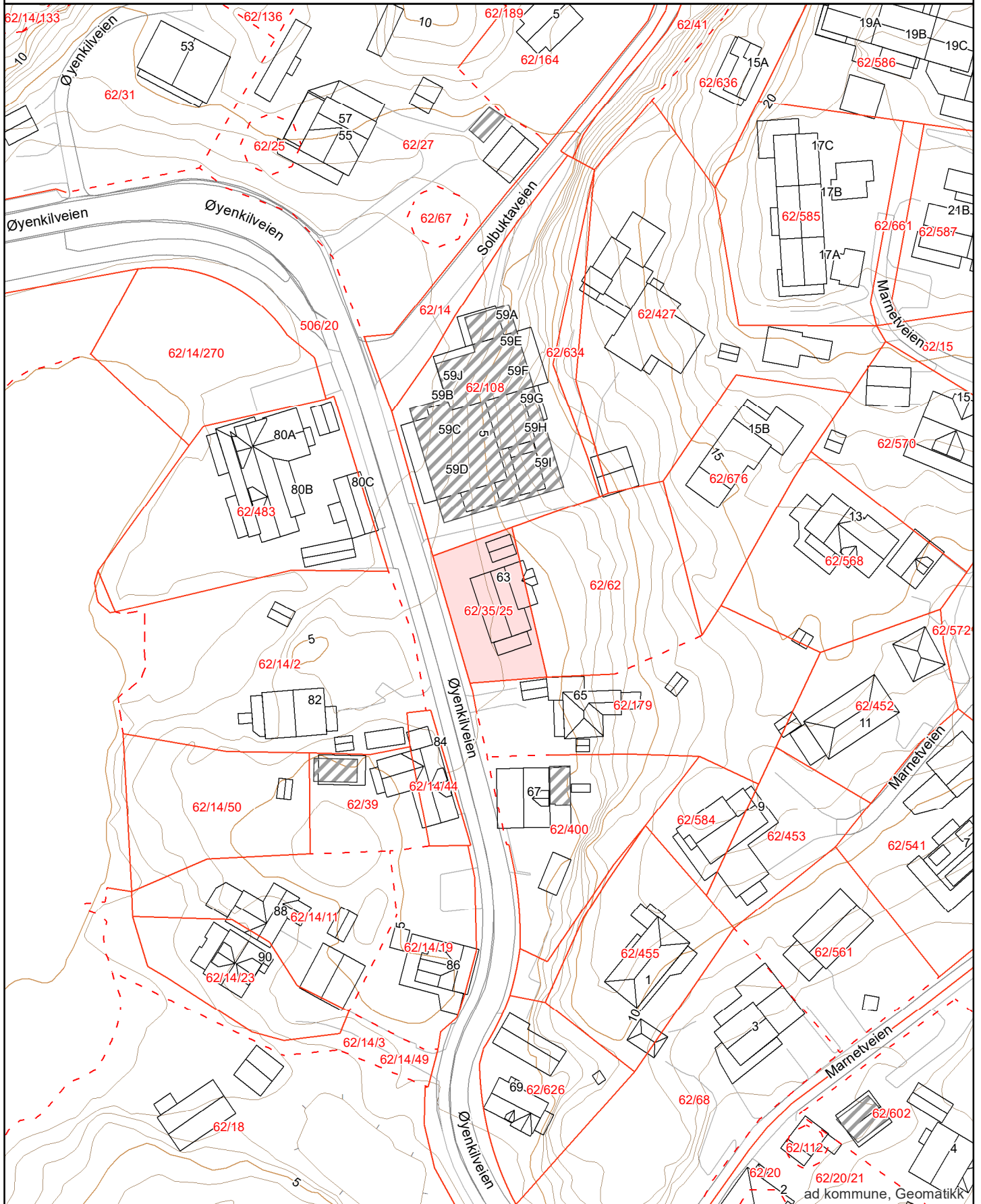
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



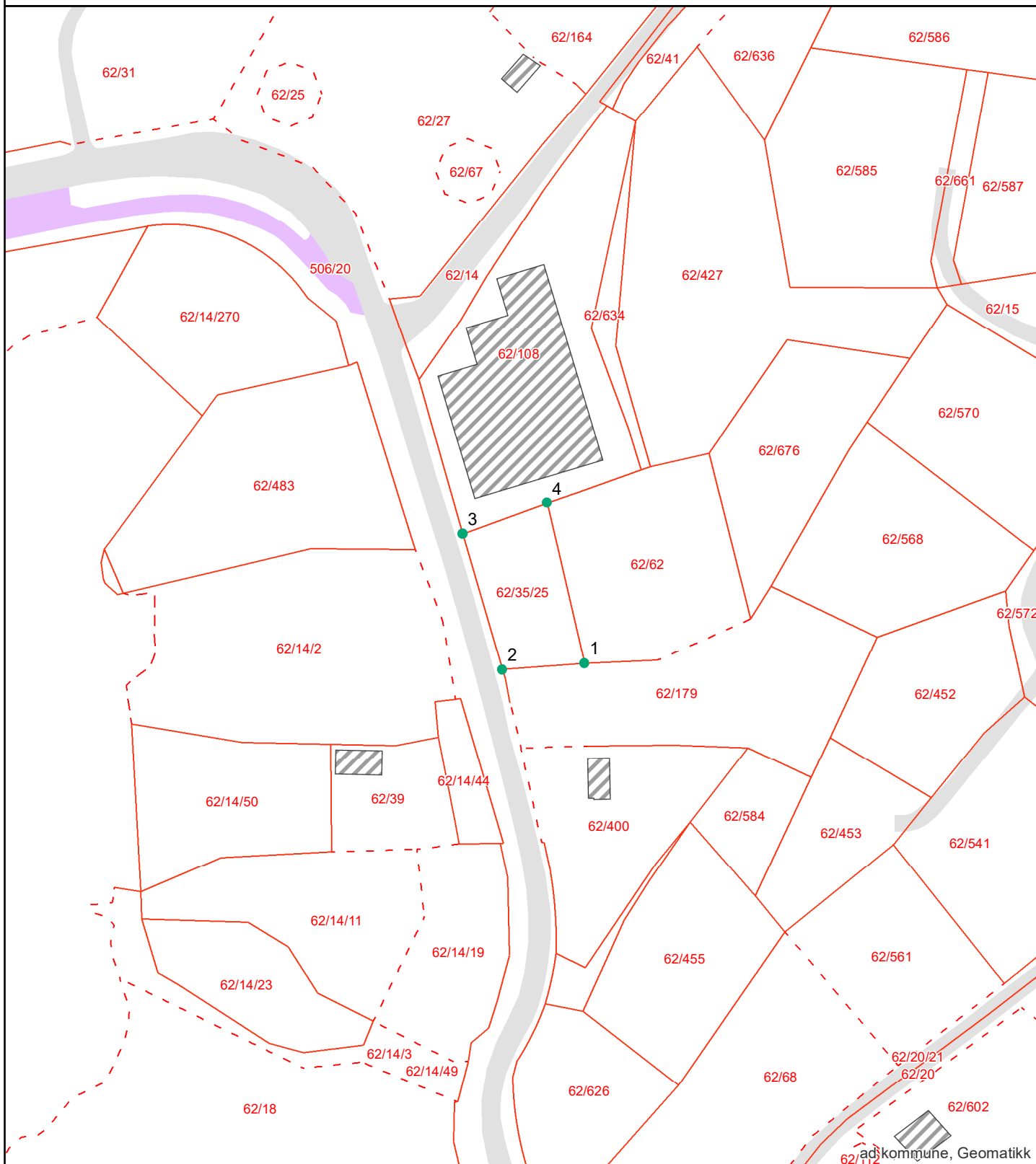
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560764.53	605771.539837	Ikke spesifisert	15.16	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6560763.35798	605756.432407	Jord	25.93	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6560788.24306	605749.180295	Ikke spesifisert	16.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6560793.84679	605764.69079	Ikke spesifisert	30.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-62/62/0

Bruksnavn	LØKKA 2	Beregnet areal	1 015.8
Etablert dato	04.06.1938	Historisk oppgitt areal	1 015.9
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
MARIANN JEANETTE SVITSEM HØILI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	23.05.2025	11.06.2025	2024/25368	
AF - Annen forretningstype	23.05.2025	23.05.2025	2024/25368	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	18.08.2020	21.08.2020	2016/8817	
AF - Annen forretningstype	18.08.2020	21.08.2020	2016/8817	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.03.2011	04.03.2011		
AF - Annen forretningstype	04.03.2011	04.03.2011		
AF - Annen forretningstype	14.11.2008	14.11.2008		
DL - Kart- og delingsforretning	18.06.2008	07.10.2008	233/08	
AF - Annen forretningstype	18.06.2008	07.10.2008	233/08	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	04.06.1938			
KF - Kartforretning	20.07.0308		m3732/07	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknað
☒	☐	☐	☐	☐		1 015.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Adresser

Vegnavn

Nummer

Navn

Poststed

--	--	--	--

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-62/35/25

Bruksnavn		Beregnet areal	438.8
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	11.06.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
MARIANN JEANETTE SVITSEM HØILI		F - Fester	B - Bosatt		1/1
J WESSMANN AS	932629550	H - Hjemmelshaver		Skuteviksbodene 21	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	23.05.2025	11.06.2025	2024/25368	
AF - Annen forretningstype	23.05.2025	23.05.2025	2024/25368	
AF - Annen forretningstype	23.05.2025	23.05.2025	2024/25368	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.03.2011	04.03.2011		
AF - Annen forretningstype	14.11.2008	14.11.2008		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		438.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193944620	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193944639	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193944620: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	104.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	104.0
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	104.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	80.0	0.0	80.0	0.0
H01	1	24.0	0.0	24.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193944620-1	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	06.01.2005	19.01.2005
IG - Igangsettingstillatelse	06.12.2005	19.01.2005
TB - Tatt i bruk	06.12.2005	31.01.2018

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193944620-2	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	28.0	0.0	28.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.06.2008	23.06.2008
IG - Igangsettingstillatelse	19.06.2008	23.06.2008
FA - Ferdigattest	13.11.2008	17.11.2008

Bygning 193944639: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
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
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øyenkilveien	63		1622 GRESSVIK

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 35 **Festenr.:** 25 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

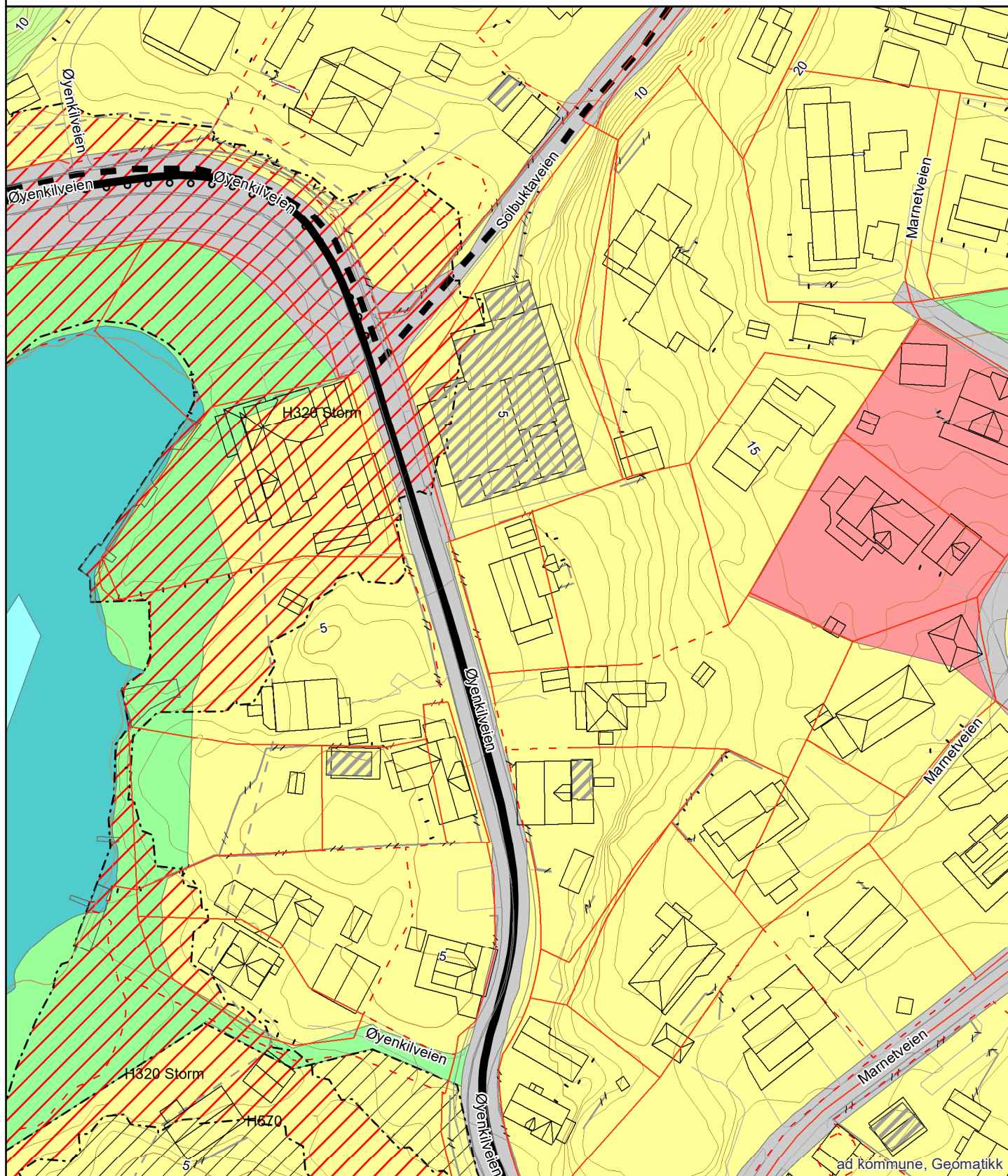
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



Planident: 913
Ikrafttreddesdato: 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.



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-01



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



Grunnkart

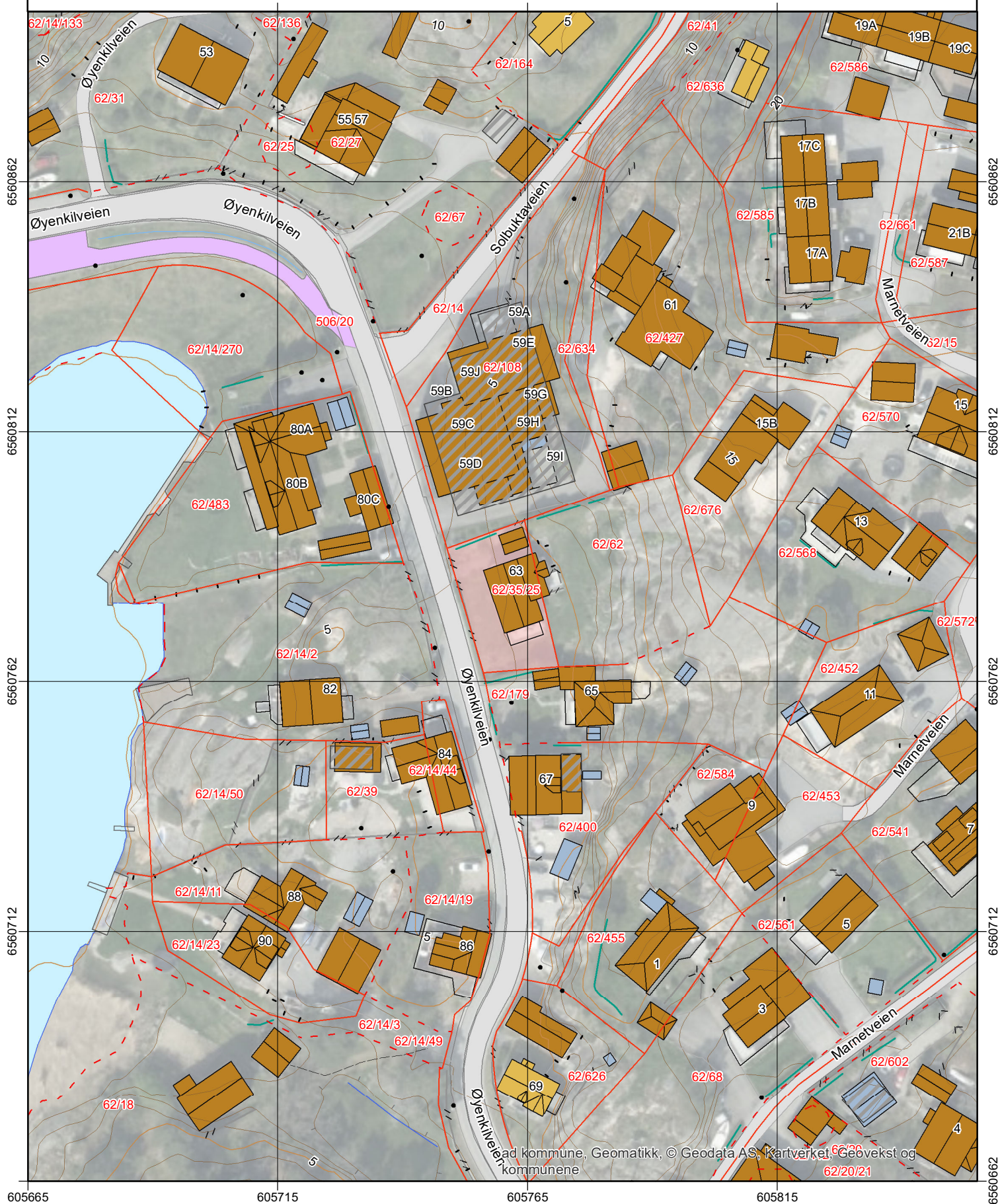
Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/35/25/0

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



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



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF (02) 34 90 90 - TELEFAKS (02) 34 95 80 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP 0030 OSLO I

ONSØY KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØIENKILEN II

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

BYGGEOMRÅDE - BOLIGER.

§ 2

I boligområdene tillates oppført bolighus i inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje/bod og uthus. Bygningene skal tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til form, farge og tak og fasadematerialer.

§ 3

Bygningenes grunnflate, inklusive uthus/garasjer, skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

BYGGEOMRÅDE - FRITIDSHUS.

§ 4

I hytteområdene tillates ikke oppført nye frittstående hytter, annekser eller uthus på bebygde tomter. På ubebygde hyttetomter tillates oppført kun en bygning som også må inneholde rom for toalett, boder m.v.

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at nybygg får en god form og materialbehandling og tilpasses eksisterende terreng og miljø. Bygningene skal ligge minst 40 m. fra sjølinje ved høyvannstand.

§ 6

I område H 1 - H 8 må hyttebyggenes grunnflate ikke overstige 10% av tomtens nettoareal. Garasje tillates ikke oppført og parkering må skje på felles garasjeplass. Det må sikres to parkeringsplasser for hver hytteeiendom.

§ 7

I område H 10 og H 11 kan det oppføres hytter i en etasje. Hyttebyggenes samlede grunnflate må ikke overstige 15% av nettoarealet innenfor byggelinje mot sjøen. Hyttenes maksimale høyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5 meter. .

Garasje tillates ikke oppført, og parkering må skje på felles parkeringsplass. Det må sikres minst en parkeringsplass pr. hytteenhet. Campingvogner tillates ikke i området.

§ 8

Hyttene i områdene H 10 og H 11 tillates oppført uten egne privatløsninger dersom det bygges egen toalettbygning på området med tilstrekkelig kapasitet.

Før utbygging av området H 10 og H 11 kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering, høyder, takform, parkeringsplasser, interne gangveier, eventuell felles service/toalettbygning.

§ 9

INDUSTRIOMRÅDER.

I industriområde tillates oppført branntrygge bygninger i maksimalt 2 etasjer eller gesimshøyde på 10 m. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 10

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder, skal dette holdes ryddig og fri for bebyggelse og lagring.

VERNEVERDIG BEBYGGELSE (SPESIALOMRÅDE) .

§ 11

Område VB 1 og VB 2 som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet, er regulert til spesialområde, bevaring.

Formålet med de bevaringsverdige regulerte områdene er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelse i området og områdets særpregete bygningsmiljø.

§ 12

Eksisterende bygninger som må rives på grunn av, brann eller annen totalskade, skal søkes gjenoppbygget på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

§ 13

Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til former, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det etter en bygningsrådets skjønn skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den, nærmeste tilstøtende bebyggelse.

§ 14

Nybygg kan oppføres innen bevaringsområdet. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til former, materialer, detaljer, farger som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.

Hvor forholdene tilsier det etter bygningsrådets skjønn, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

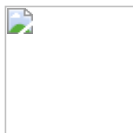
§ 15

Eksisterende trær og grøntanlegg skal søkes bevart.

§ 16

Alle anmeldelsespliktige byggesaker i bevaringsområdet skal forelegges fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse.

Stadfestet den 26.01.1990



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 02.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 35 **Festenr.:** 25

Adresse: Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK

Referanse: 192250106

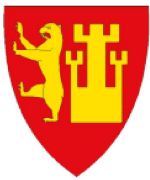
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



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 planprogramet	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
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121			FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kostohage	1124					
Semumformål	1130		Semumformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161		Barnetage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Helsebyg	1163		Helsebyg			
Kirkeaven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse			
Foreningslokale	1165		Foreningslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritids/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171		Utskylt			
Foreningsplass	1172		Foreningsplass			
Campingplass	1173		Campingplass			
Løypeplass	1174		Løypeplass			
Rastefulltning	1200		Rastefulltning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd og masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Høstevalling	1320		Høstevalling			
Bevilling	1330		Bevilling			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350		Lager			
Berolnastasjon/vogneranlegg	1360		Berolnastasjon/vogneranlegg			
Annen næring	1360			9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettbaner	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skianlegg	1420		Skianlegg			
Idrettstid	1430		Idrettstid	999900	153-153-0	20-0-80-20
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0	20-0-80-20
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettbaner	1480			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501		Godeiser			
Godeiser	1502		Godeiser			
Energienergi	1510		Energienergi			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg			
Øvrige kommunalservice anlegg	1560					
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjonanlegg			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg			
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Løypeplass	1610		Løypeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Paradiseplass	1630		Paradiseplass			
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkegravlund	1710					
Nærvende bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800					
Bebyggelse	1801			FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	1801	B		FFFF00	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse	180					

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Kjernegang	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelund	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangstier	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - grøntanlegg	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings- og taxi	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CC00	153-204-204	20-0-0-20
Kal	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør anlegg	2061				
Kollektivnett	2070				
Kollektivnett	2071				
Kollektivnett	2072				
Kollektivnett	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B88889	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Avløpsanlegg	2150				
Telekommunikasjonanlegg	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2800		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2900		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2900		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

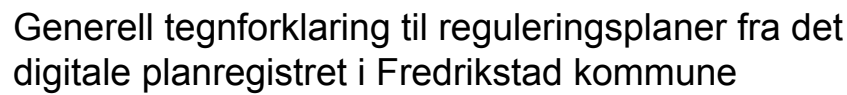
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friluftsplass	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonskjerne	3008				
Kombinerte grønnsakstruktur	3009				
Angitt grønnsakstruktur	3010				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Uten- og innvandringsformål	4002				
Styrelsesformål	4003				
Foreningsformål	4004				
Kombinerte militærformål	4005		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Angitt militærformål	4006		FFFF99	255-255-153	0-0-0-20

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsfomål samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for naturvernet til for landbruk og reindrift og gårdsfylketilnæringsformålet basert på gårdens redningsområde	5100					
Landbruksformål	5101		Landbruk			
Jordbruk	5102		Jordbruk			
Skogbruk	5103		Skogbruk			
Skogbruk	5104		Skogbruk			
Skogbruk	5105		Skogbruk			
Skogbruk	5106		Skogbruk			
Skogbruk	5107		Skogbruk			
Skogbruk	5108		Skogbruk			
Skogbruk	5109		Skogbruk			
Skogbruk	5110		Skogbruk			
Skogbruk	5111		Skogbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Skogbruk	5113		Skogbruk			
Skogbruk	5114		Skogbruk			
Skogbruk	5115		Skogbruk			
Skogbruk	5116		Skogbruk			
Skogbruk	5117		Skogbruk			
Skogbruk	5118		Skogbruk			
Skogbruk	5119		Skogbruk			
Skogbruk	5120		Skogbruk			
Skogbruk	5121		Skogbruk			
Skogbruk	5122		Skogbruk			
Skogbruk	5123		Skogbruk			
Skogbruk	5124		Skogbruk			
Skogbruk	5125		Skogbruk			
Skogbruk	5126		Skogbruk			
Skogbruk	5127		Skogbruk			
Skogbruk	5128		Skogbruk			
Skogbruk	5129		Skogbruk			
Skogbruk	5130		Skogbruk			
Skogbruk	5131		Skogbruk			
Skogbruk	5132		Skogbruk			
Skogbruk	5133		Skogbruk			
Skogbruk	5134		Skogbruk			
Skogbruk	5135		Skogbruk			
Skogbruk	5136		Skogbruk			
Skogbruk	5137		Skogbruk			
Skogbruk	5138		Skogbruk			
Skogbruk	5139		Skogbruk			
Skogbruk	5140		Skogbruk			
Skogbruk	5141		Skogbruk			
Skogbruk	5142		Skogbruk			
Skogbruk	5143		Skogbruk			
Skogbruk	5144		Skogbruk			
Skogbruk	5145		Skogbruk			
Skogbruk	5146		Skogbruk			
Skogbruk	5147		Skogbruk			
Skogbruk	5148		Skogbruk			
Skogbruk	5149		Skogbruk			
Skogbruk	5150		Skogbruk			
Skogbruk	5151		Skogbruk			
Skogbruk	5152		Skogbruk			
Skogbruk	5153		Skogbruk			
Skogbruk	5154		Skogbruk			
Skogbruk	5155		Skogbruk			
Skogbruk	5156		Skogbruk			
Skogbruk	5157		Skogbruk			
Skogbruk	5158		Skogbruk			
Skogbruk	5159		Skogbruk			
Skogbruk	5160		Skogbruk			
Skogbruk	5161		Skogbruk			
Skogbruk	5162		Skogbruk			
Skogbruk	5163		Skogbruk			
Skogbruk	5164		Skogbruk			
Skogbruk	5165		Skogbruk			
Skogbruk	5166		Skogbruk			
Skogbruk	5167		Skogbruk			
Skogbruk	5168		Skogbruk			
Skogbruk	5169		Skogbruk			
Skogbruk	5170		Skogbruk			
Skogbruk	5171		Skogbruk			
Skogbruk	5172		Skogbruk			
Skogbruk	5173		Skogbruk			
Skogbruk	5174		Skogbruk			
Skogbruk	5175		Skogbruk			
Skogbruk	5176		Skogbruk			
Skogbruk	5177		Skogbruk			
Skogbruk	5178		Skogbruk			
Skogbruk	5179		Skogbruk			
Skogbruk	5180		Skogbruk			
Skogbruk	5181		Skogbruk			
Skogbruk	5182		Skogbruk			
Skogbruk	5183		Skogbruk			
Skogbruk	5184		Skogbruk			
Skogbruk	5185		Skogbruk			
Skogbruk	5186		Skogbruk			
Skogbruk	5187		Skogbruk			
Skogbruk	5188		Skogbruk			
Skogbruk	5189		Skogbruk			
Skogbruk	5190		Skogbruk			
Skogbruk	5191		Skogbruk			
Skogbruk	5192		Skogbruk			
Skogbruk	5193		Skogbruk			
Skogbruk	5194		Skogbruk			
Skogbruk	5195		Skogbruk			
Skogbruk	5196		Skogbruk			
Skogbruk	5197		Skogbruk			
Skogbruk	5198		Skogbruk			
Skogbruk	5199		Skogbruk			
Skogbruk	5200		Skogbruk			
LNFR-areal for åpnet bolig-, hvide- eller nærringsbyggelse mv.	5200		LNFR-areal for BIFN	CCFFCC	204-250-204	20-0-20-0
Spætt boligbyggelse	5210					
Spætt frilandsbyggelse	5220					
Spætt nærringsbyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	10-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Sørlige landskapsvern	5500		Sørlige landskapsvern			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner og kulturmiljø			
LNFR-kombi med andre angitte hovedformål	5800			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFF99	255-255-255	0-0-0



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 62/35/25/0

Eierrepresentant: Høili Mariann J Svitsem

Regningsmottaker: Høili Mariann J Svitsem

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	62	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	35	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	25	Beregnet areal	438,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Øyenkilveien 63 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Øyenkilen	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193944620	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		104

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HØILI MARIANN J SVITSEM	RØDSVEIEN 14	1678 KRÅKERØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 445,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 638 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 5 242,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
							kr 22 157,00



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Høili Mariann J Svitsem

Rødsveien 14

1678 Kråkerøy

Adresse: Øyenkilveien 63 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193944620

Eiendom: 62 / 35 / 25 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 14.11.2018

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 01.07.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 3784

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	62	Bnr.:	35	Fnr.:	25	Snr.:	
Adresse:		Øyenkilveien 63					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

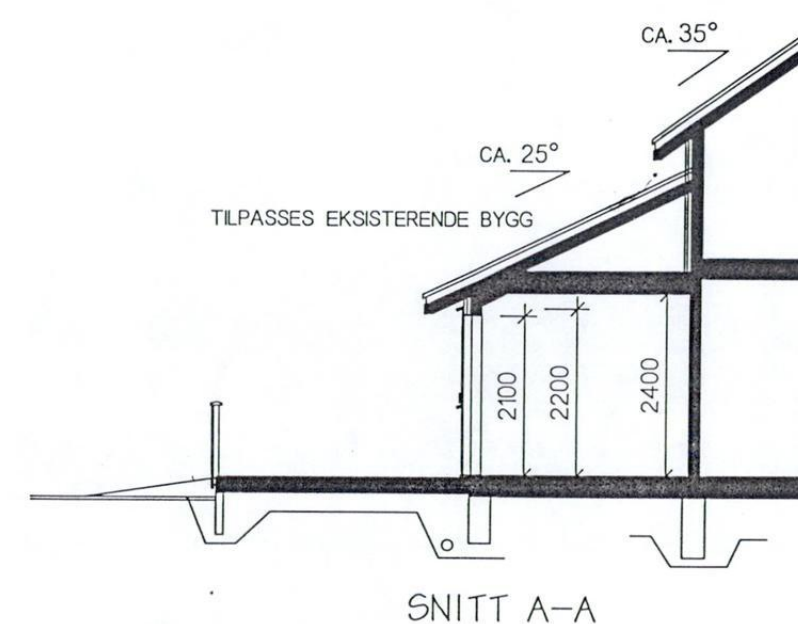
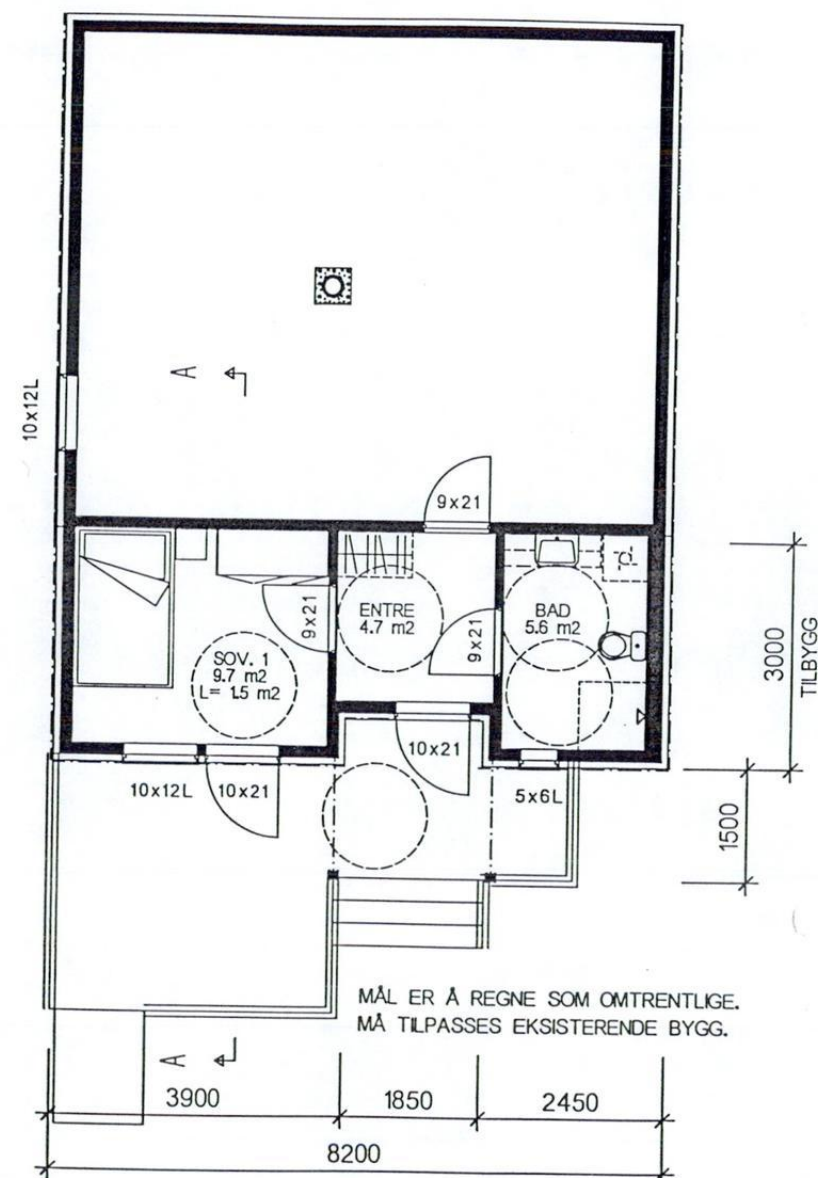
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 14.11.2018	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:14.11.2018	

Med vennlig hilsen

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

30. NOV. 2004

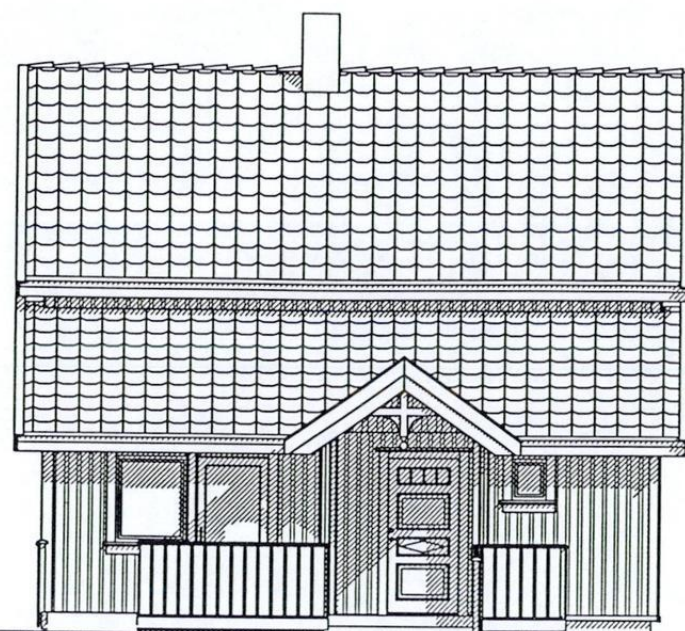


FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
9/05	04.01.05

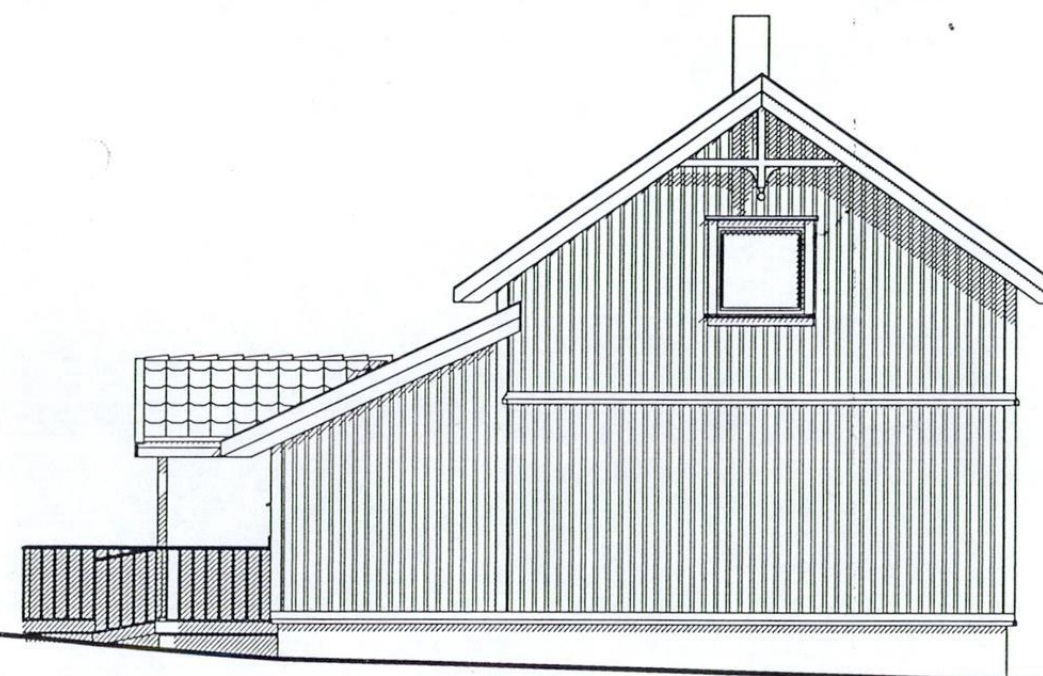
TILBYGG:
GRUNNFLATE: 24 m²
BYA: 28m²

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Johanne Olsen	MÅL: 1:100	DATO 12.05.04
BYGGEPLASS:	Øienkilveien 63, Fredrikstad	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	FREDRIKSTAD	PROSJEKT:	04-021_TILB
KASA BOLIGPROSJEKTERING		TEGN. TYPE:	TEGN. NR:
		PLAN - SNITT	101
ARKITEKT:		KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	
Gerd Helene Martinsen			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING			

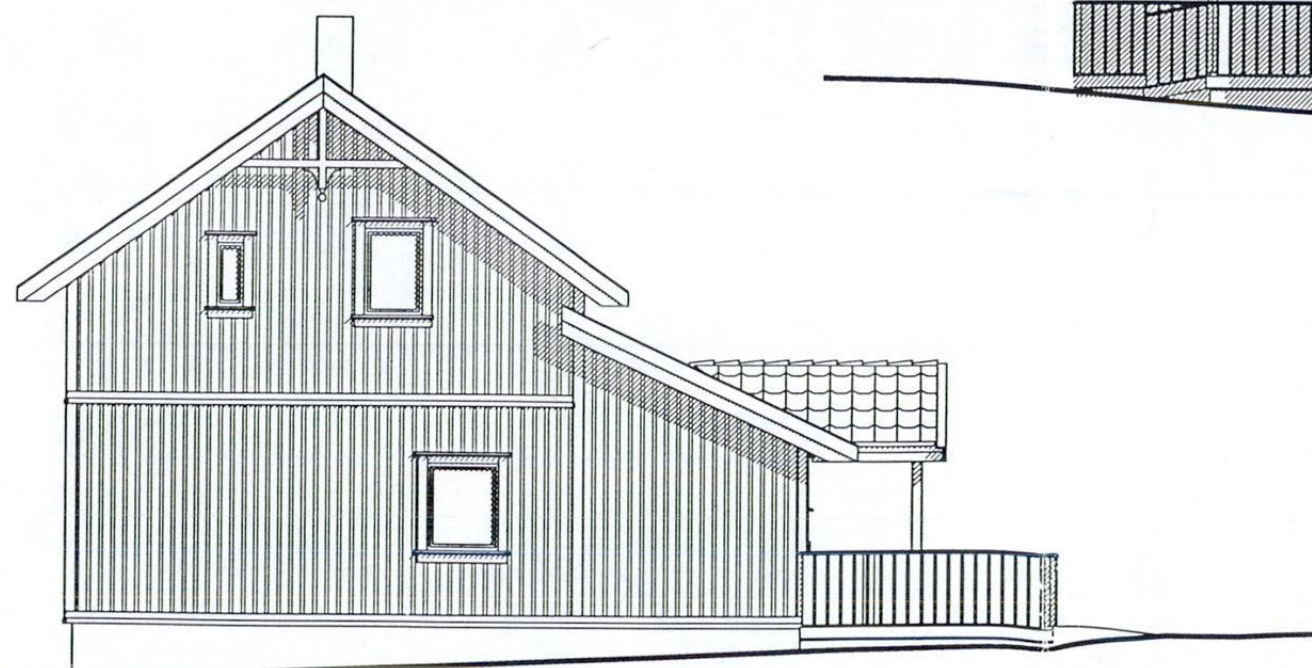
30. NOV. 2004



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

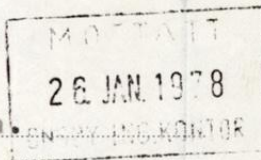


FASADE MOT SYD

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
965	04.01.05

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHVER:	Johanne Olsen	MÅL: 1:100	DATO 12.05.04
BYGGEPLASS:	Øienkilveien 63, Fredrikstad	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	FREDRIKSTAD	PROSJEKT:	04-021_TILB
KASA	TEGN. TYPE:	TEGN. NR:	102
	FASADER		
BOLIGPROSJEKTERING	ARKITEKT:	KASA BOLIGPROSJEKTERING	
	Gerd Helene Martinsen	POSTBOKS 1184, VALASKJOLD	
		1705 SARPSBORG	
		TLF. 69121910 FAX. 69121919	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING			

Ferdigmelding til Onsøy Ingeniørvesen



I gården (se skisse) ,Øienkilen Eier Johanne Olsen.

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert

Kun utv. arbeide utført av oss.

I gården er det nå i alt bad, W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 28 /II 1977

Onsøy, den 25 /I 1978

ERLING AMUNDSEN
Rørlegger
ERLING AMUNDSEN

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:

/ 19

Gunnar Shinnstad.

Kontrollør

STAR PRESERVING

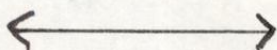
JOHANNES OLSEN.

1" 10 PEL-
RØR

6.20m

4.50m 1" sterk slusekran.

FR.STAD



DIENKILEN



Skatteetaten

Dato
04.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 62 Bnr 35 Fnr 25 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øyenkilveien 63, 1622 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 770 375
Som sekundærbolig:	kr 3 081 499

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

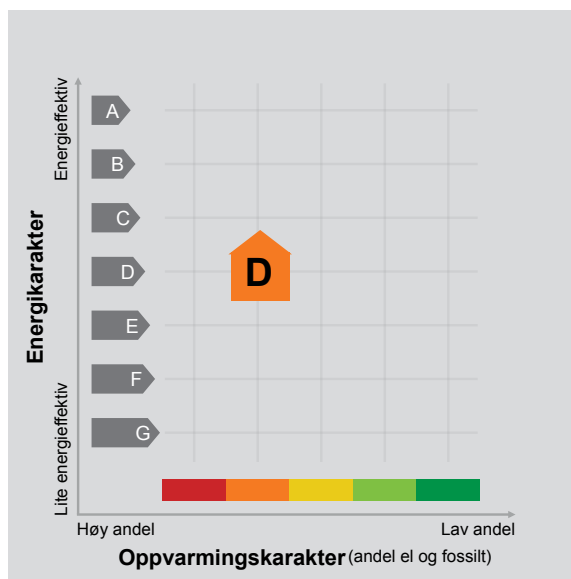
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST



Adresse	Øyenkilveien 63
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	25
Byggningsnummer	193944620
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149848
Dato	31.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 113
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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>)

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Øyenkilveien 63 - Nabolaget Øyenkilen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fabrikken Linje 115	2 min 0.1 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	8 min 6.3 km
Gressvik fergeleie Linje 805	10 min 7.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min 11.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min 12.4 km

Skoler

Slevik skole (1-7 kl.) 145 elever, 9 klasser	5 min 3.9 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	6 min 5.3 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	9 min 7.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	16 min 10.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	17 min 11.4 km

«Nær sjø og gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

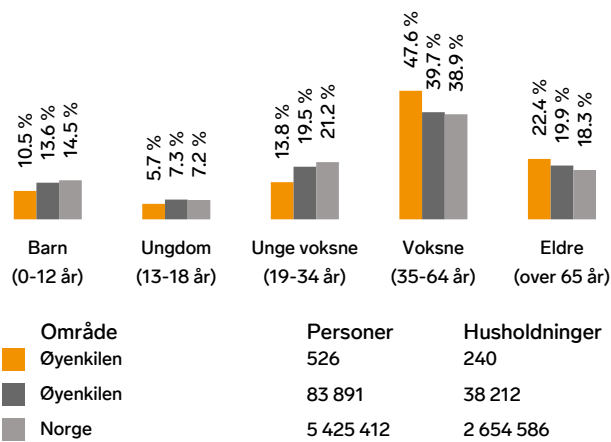
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slevik barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 3.8 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	6 min 5 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 6.1 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	7 min 5.7 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	7 min 5.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport



Solbukta - basket-/volleyballbaner
Basket, sandvolleyball

6 min
0.6 km



Foten badeplass -sandvolleyballbane
Sandvolleyball

20 min
1.6 km

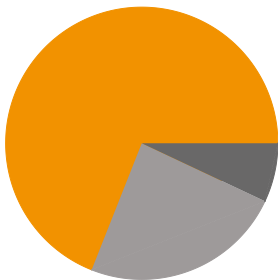


Pluss Onsøy Squash & Treningssenter 9 min



Trimeriet Fredrikstad 12 min

Boligmasse



69% enebolig
7% rekkehus
24% annet

Varer/Tjenester



Værstetorvet

17 min



Apotek 1 Gressvik

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
35% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Øyenkilen
Øyenkilen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

