



Befaring utført 24.10.2025
NORDRE FAGERÅSVEI 6, 1621 GRESSVIK
Selveier enebolig på festetomt

Meglers verdivurdering
3 100 000
Ekskl. fellesgjeld
0 Fellesgjeld
3 100 000 Totalt

GNR 51 BNR 269 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS ÅLESTRANDA

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Byggeår	1900
Areal	73 m²	11 m²	-	-	-	-	Soverom	2
Tomt						534,4 m²	Etasje(r)	1

 Parkering  Peis  Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.				
		PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1 Haugetangveien 6, 1621 Gressvik	22.09.2024	3 650 000	0	3 650 000	1898	70 m²
2 Krosnesveien 15, 1622 Gressvik	13.11.2024	4 150 000	0	4 150 000	1874	87 m²
3 Vestlia 7, 1621 Gressvik	31.07.2024	3 300 000	0	3 300 000	1885	101 m²

Eldre enebolig på festet tomt i populært og barnevennlig område med nærhet til nye Gressvik torg.

Eneboligen inneholder entre, bad, kjøkken stue og 2 soverom. Boligen har i tillegg en flott veranda vendt mot vest av god størrelse med glimt av Vesterelven mot Årekilen.

Tomten er flott opparbeidet med plen og beplantning i ulike nivåer, det er et eldre annekst på eiendommen som benyttes som utebod.

Hjemmelshavere har under ervervelse utført følgende arbeider i eneboligen:

- 2011/2012: Installert varmepumpe.
- 2013: Bad revet og bygget opp på nytt.
- 2013: Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- 2013: Lagt avløpsrør fra toalett og servant i forbindelse med oppussing av bad.
- 2013: Sikringsskap byttet.
- 2016: Byttet kledning på to yttervegger.
- 2016: Flere vinduer byttet.
- 2016: Byttet takpapp på nedre del av taket.
- 2016: Byttet lysearm på kjøkken

2016: Markedsføringsfang
Eiendomsmeglerne AS
jonassen@eiendomsmeglerne.no
+47 484 44 646

Ansvarlig megler: Per Henrik Rolfsen Tlf: +4791372835 E-post: per@eiendomsmeglerne.no
Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 51, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13784-4226

Referansenummer: LP2158

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

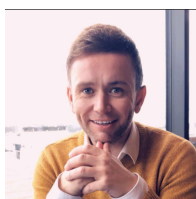
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1900.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.
Ikke målbar krypkjeller med utvendig adkomst.

Utvendig bod med ukjent alder.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1900

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av belegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av flisimiterte plater, malt panel og teglstein.
I tak er det malt panel, malt mdf panel og takessplater i taket.

VARMEKILDER

Varmepumpe i stue.
Peisovn med glassfelt i stue.
Varmekabler i entré/gang, flislagt del av stue samt på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin og vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber.
Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra ca. 2011/2012.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2013.
EI-kontroll foretatt i 2023 uten avvik.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

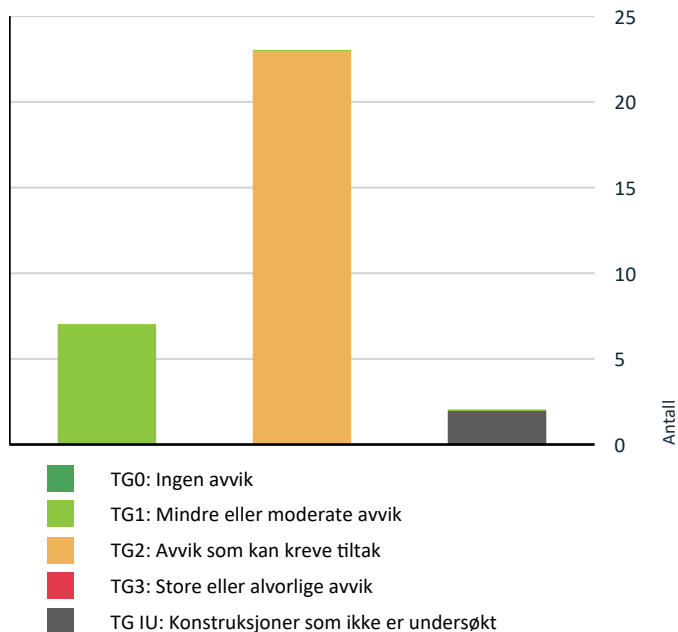
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med betong takstein og papp med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

En renne er ikke tilstrekkelig festet til veggwn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokal utbedring av renne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Omfanget er lite.

Mindre del av kledningsbord mangler, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.

Tidligere loftsluke med innvendig adkomst er tettet igjen ifm renovering av kjøkken. Det er i dag en mindre utvendig luke til loftet. Adkomsten vurderes som ikke sikker, og loftet er derfor ikke inspisert. På et generelt grunnlag anbefales det å montere innvendig loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra nyere og eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Gjelder kun enkelte eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høyde alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Gjelder verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse på 43 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 81 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av belegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av flisimiterte plater, malt panel og teglstein.
I tak er det malt panel, malt mdf panel og takessplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stort sett pene overflater, dog stedvis avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

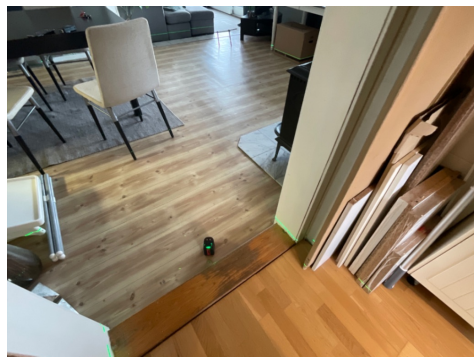
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller med utvendig adkomst via luke under veranda.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset adkomst til krypkjeller. Det er noe synlig vanninnsig som er relativt normalt i en krypkjeller som er fundamentert til fjell. Det måles dog tørre normale verdier i etasjeskillere mot 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere. Tilstanden må forøvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013. Utført som selvbygger, det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og takessplater i taket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen avrenningsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



! TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra ca. 2011/2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.
Montert i krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Deksel for el-boks på berederen mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Deksel for el-boks bør monteres.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny innmat i sikringsskap i 2013.

El-kontroll foretatt i 2023 uten avvik.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt, plasstøpt betong.
Innvendige delevegger og bæring av teglstein er synlig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghorhold

Kupert tomt.
Det er ikke fare for flom eller skred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at terreng har fall inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og det bør vurderes tiltak for å justere terrenget. Avviket sees i sammenheng med konstruksjonen «Krypkjeller».



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Ringmur med tilfarergulv.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med shingel.

Høy alder, etterslep på vedlikehold og råteskader.

Det er usikker på om det vil være billigere å rive og bygge nytt kontra det å rehabilitere bygget.

Tilstandsgrad settes til 3 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

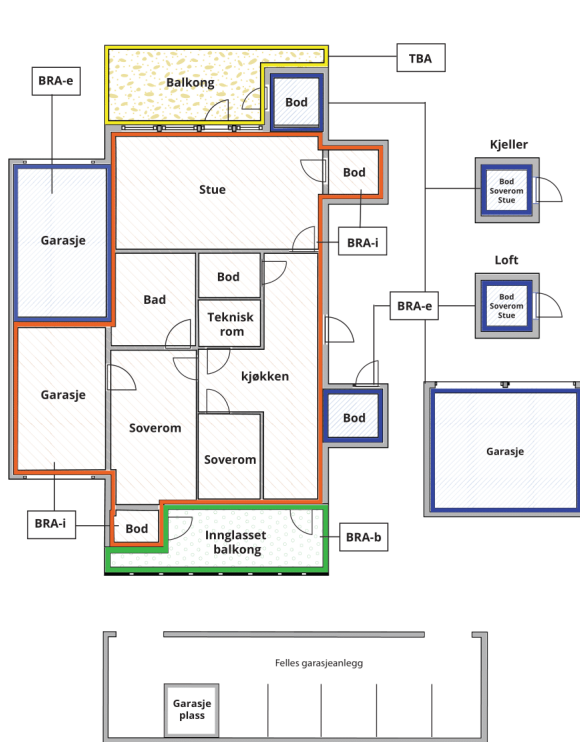
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	43
SUM	73				43
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-kontroll foretatt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	73	0
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lise Odland Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	51	269		0	534.4 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Nordre Fageråsvei 6

Hjemmelshaver

Festere: Gina Odland Johansen, Lise Odland Johansen

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et eldre etablert boligområde på Gressvik i Fredrikstad kommune. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, og bussholdeplass. På Gressvik er det byferge som tar deg inn til bryggepromenaden eller gamlebyen i Fredrikstad. Kort vei til Gressvik sentrum med handlemuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Synlig fjell. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av granitt, plaststøpt betong. Innvendige delevegger og bæring av teglstein er synlig i krypkjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein og papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP2158>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK

14 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordre Fageråsvei 6

Postadresse

Nordre Fageråsvei 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er overført i gave i 2009.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden februar 2013.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7163973

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Lise Odland

Selger

Johansen, Gina Odland

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gammelt bad ble revet og bygget opp på nytt.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning på to yttervegger. Flere vinduer er byttet. Byttet takpapp på nedre del av tak. Satt opp nytt vindfang.

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?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Huset står på fjell og krypkjeller. Det kan renne noe vann via krypkjeller ved regn.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringskap ble byttet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt avløpsrør fra toalett og servant iforbindelse med oppussing av bad.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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 95579592



Egenerklæringsskjema

Name
Johansen, Gina Odland

Date
2025-11-14

Identification

 Johansen, Gina Odland

Name
Johansen, Lise Odland

Date
2025-11-14

Identification

 Johansen, Lise Odland



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

Egenerklæringsskjema

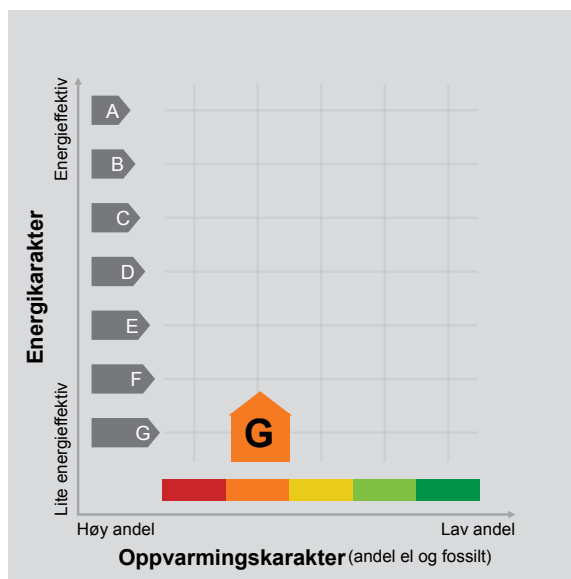
Signed by:

Johansen, Gina Odland	14/11-2025	BANKID
Johansen, Lise Odland	11:21:52	BANKID
	14/11-2025	
	11:10:01	

ENERGIATTEST



Adresse	Nordre Fageråsvei 6
Postnummer	1621
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193965156
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190831
Dato	17.11.2025



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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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 1900
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 84
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
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Contrakttinget 18. Decbr. 1883.

48. Stegl. Leiecontrakt N^o 1 ¹⁸⁸³ tem og Lyve Juv. Underskrevet Lens-
mand Carl Frederik Møtgen og Mathias Ole Christian Olsen
have dags dato med hinanden oprettet følgende Contrakt:
Jeg Hermann Møtgenen har heri hermed til Mathias Ole Christian
Olsen samt Arvinger en samt paa min eiende Andel af Aale-
mede, som kaldet Mathias ¹⁷⁷ Løbet N^o 114 ¹² i Cast Stunglag,
paa hvilken Løbet, der strækker sig fra et Kjøp i Perget i Nord,
vest 27,6 m. til et Kjøp i Perget i Sydvest, derfra 30 m. til et
Kjøp i Perget i Sydvest, derfra 18,8 m. med Vest til et paa Løbet
opført Slæggjerd og derfra 27,6 m. mod Nord til først nævnte
Løbet, det er Leiebageren beløbet at opføre saa mange Stue-
bygninger, som han maatte finde fornødt, dog kun 1-ut- Kæmpe-
hus. Denne Leiecontrakt skal være forbindende for mig og dem,
som herfter bliver Eiere af bemeldt Eiendom i 200- år hindrings-
løs. For ovennævnte Løbet betales aarlig 18- teler Kroner, der udleg-
ges hvert Aar 14. April og første Gang den 14^{de} April 1885, og
hvorfor forbeholdes 1^{ste} bemeldt Løbet i de paa Løbet opførte
te og opførte Stuebygninger. Leiebageren skal have fri Kjøp-
serve til bemeldt Løbet, saavel fra Lande som fra Vandet,
ligesom ogsaa det til at lægge Cartret ved og til paa min
Brand samt at bage Vand i en paa min Eiendom varende Brønd.
Leiebageren har end videre ogsaa det til at afhænde sine Stue-
bygninger, dog kun til en Mand, der er anerkendt for at være
ordentlig. Leiebageren betaler de ved nærværende Contrakts
Stinglæring forvaltede Contraktninger. Ovennævnte Contrakt
restager af mig Ole Christian Olsen i alle Dele. Dette til Be-
kræftelse under min Hænde i 2 Kønens Overens. - Dato den 18.
December 1883. C. F. Møtgenen. Ole Olsen Olsen. Til Vidterlig-
hed: Carl J. Andersen. St. Carl Juv. - Underskrevet Hermann
Møtgenen og Mathias Ole Christian Olsen en Dags dato blivne
enige om følgende Forordninger i nærværende Contrakt nemlig:
1 at Eiendommen skal betales hvert Aar 15^{de} December, og første
Gang den 15. December næste Aar, og 2 at det skal staa Leiba-
geren frit for at afhænde sine Stuebygninger til Hønsforholdet
han være ordentlig eller ikke, p. t. Grænsen den 15. December 1883.
C. F. Møtgenen. Ole Christian Olsen. Til Vidterlighed: Løbet
derfor Skonning, m. g. P. Ole Andersen, Løbet m. g. P.

200 år
kr. 12/år
1885 - 2085

For lejeren
Bæstet
Boulevard

→ Det til over-
ar forbehold

3314

49. Stegl. Kjøbcontrakt Jeg underskriver Carl Johan Andersen Talefærde
den som indset Møge for Herman Ludvig Mathias Hølsøen

Grunnkart



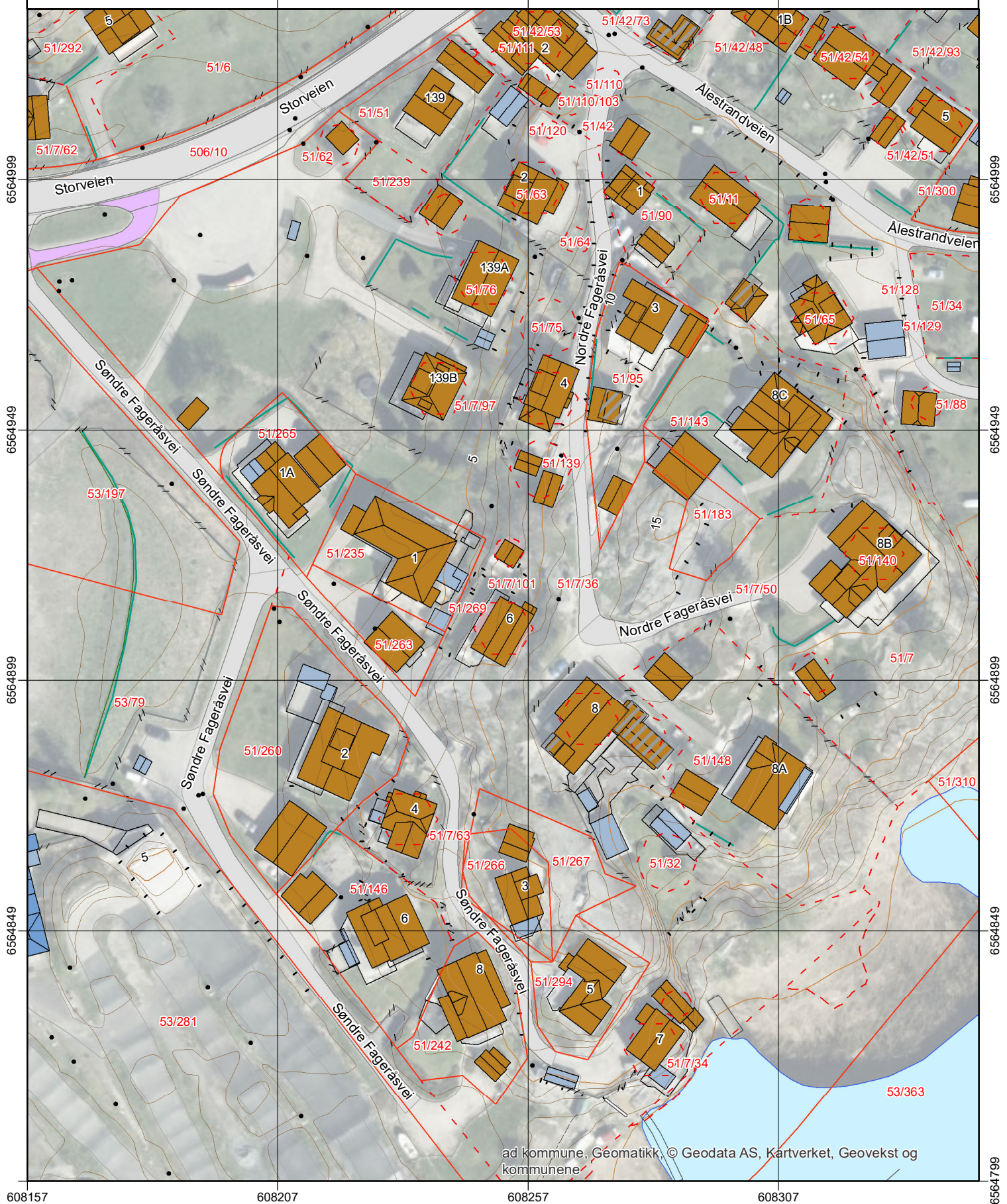
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



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



Oversiktskart

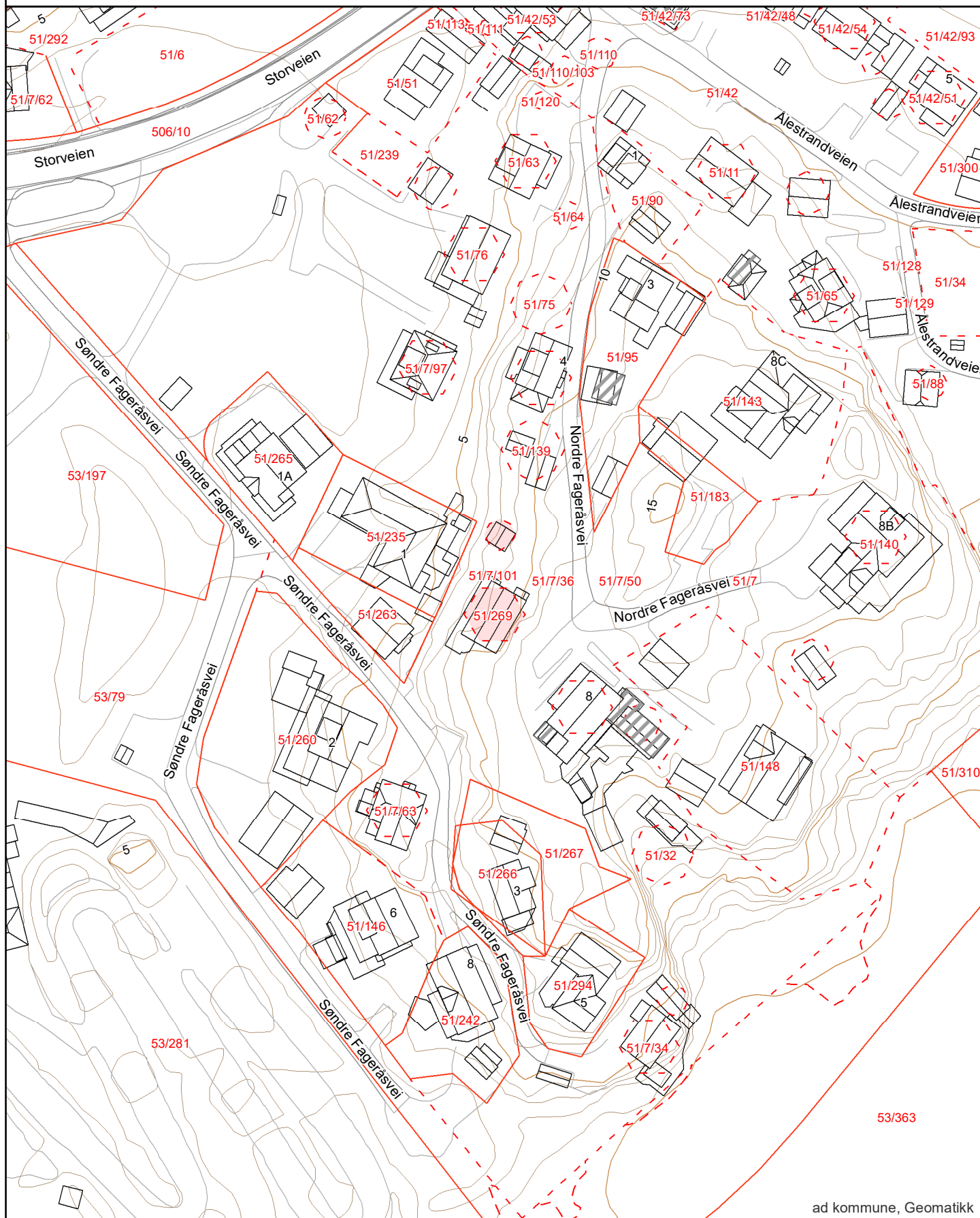
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564909.00423	608246.098767	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



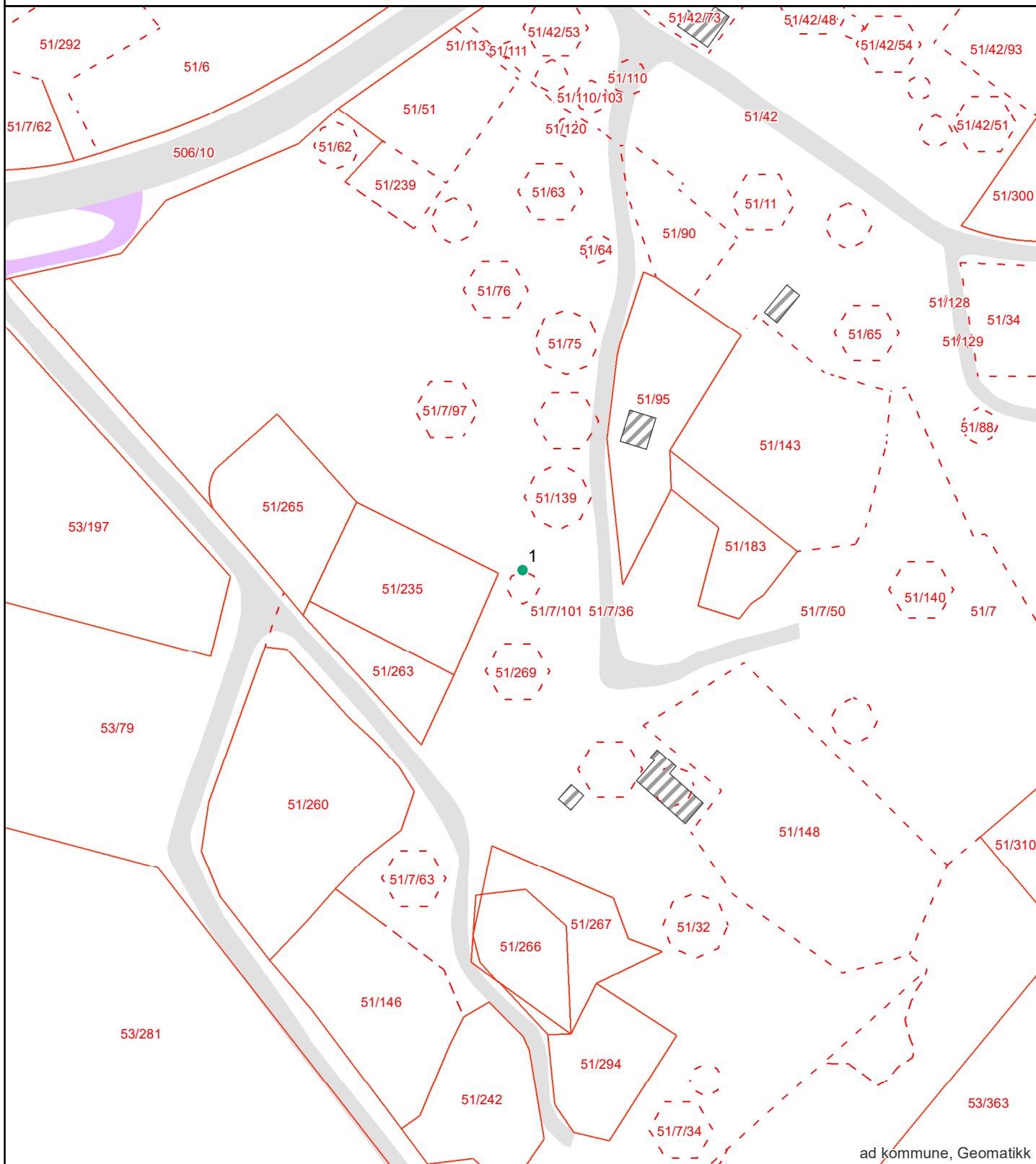
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564927.5098	608252.999112	Ikke spesifisert	18.26	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-51/269/0

Bruksnavn	SØMULE	Beregnet areal	115.4
Etablert dato	30.08.1999	Historisk oppgitt areal	534.4
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
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
LISE ODLAND JOHANSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
GINA ODLAND JOHANSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.12.2017	06.12.2017		
GF - Grunneiendom fra feste	28.09.1999			
DL - Kart- og delingsforretning	30.08.1999			

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	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		25.0	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193965156	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193965164	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193965156: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	70.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
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	70.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Bygning 193965164: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	10.0
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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	10.0	10.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nordre Fageråsvei	6		1621 GRESSVIK

Nabolagsprofil

Nordre Fageråsvei 6 - Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Storveien	2 min
Linje 10, 103, 199	0.2 km
Ålekilen fergeleie	9 min
Linje 805	0.9 km
Gressvik fergeleie	15 min
Linje 805	1.3 km
Fredrikstad bussterminal	10 min
Totalt 29 ulike linjer	5.7 km
Fredrikstad stasjon	12 min
Linje RE20, RX20	6.5 km

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	13 min
399 elever, 21 klasser	1.1 km
Hurrød skole (1-7 kl.)	5 min
302 elever, 17 klasser	2.2 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
378 elever, 23 klasser	1.3 km
Frederik II videregående skole	10 min
1277 elever	4.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	11 min
180 elever, 6 klasser	5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Naboskapet

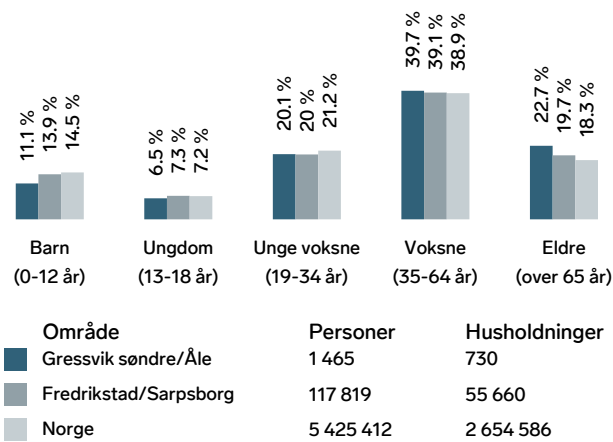
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kilen barnehage (1-5 år)	8 min
40 barn	0.7 km
Skala barnehage (0-5 år)	14 min
52 barn	1.2 km
Gressvik barnehage (1-5 år)	14 min
46 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik	5 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Vestkilen	8 min
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



Gateparkering
Lett 77/100



Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

- 

Krossnes ballplass
Ballspill

12 min 

1.1 km
- 

Rød skole
Aktivitetshall, ballspill

13 min 

1.2 km
- 

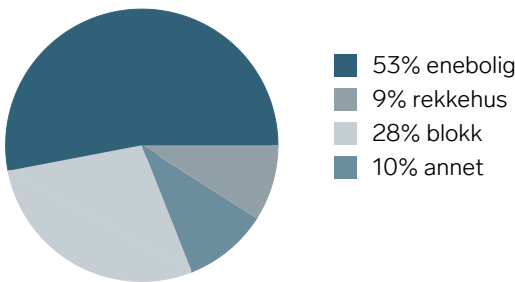
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter

11 min 
- 

Trimeriet Fredrikstad

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

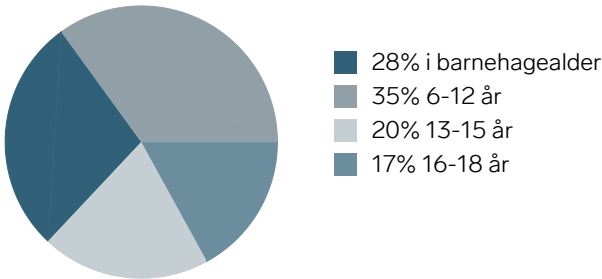
Værstetorvet

11 min 
- 

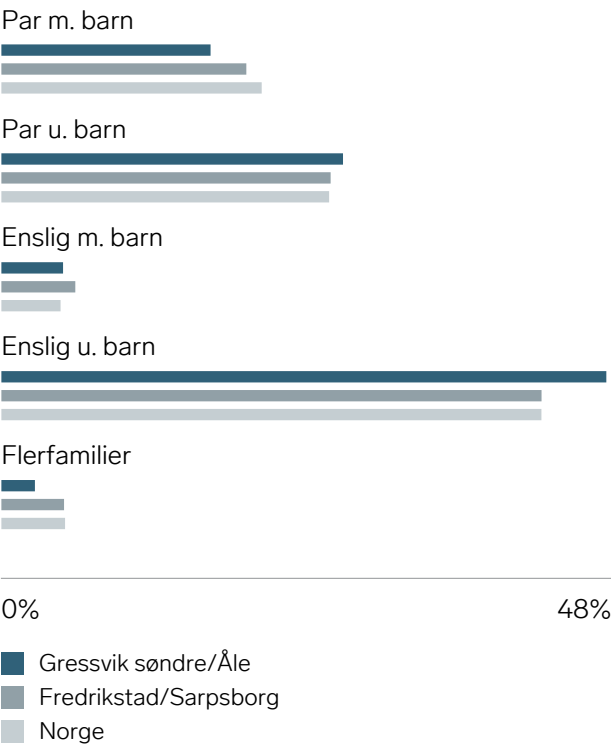
Apotek 1 Gressvik

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Eiendomsstatus, ordre 8841777

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 51	Bnr: 269	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	115.4 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: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 265 Ålestranda endring	Vedtatt: 16.06.1988	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest265_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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



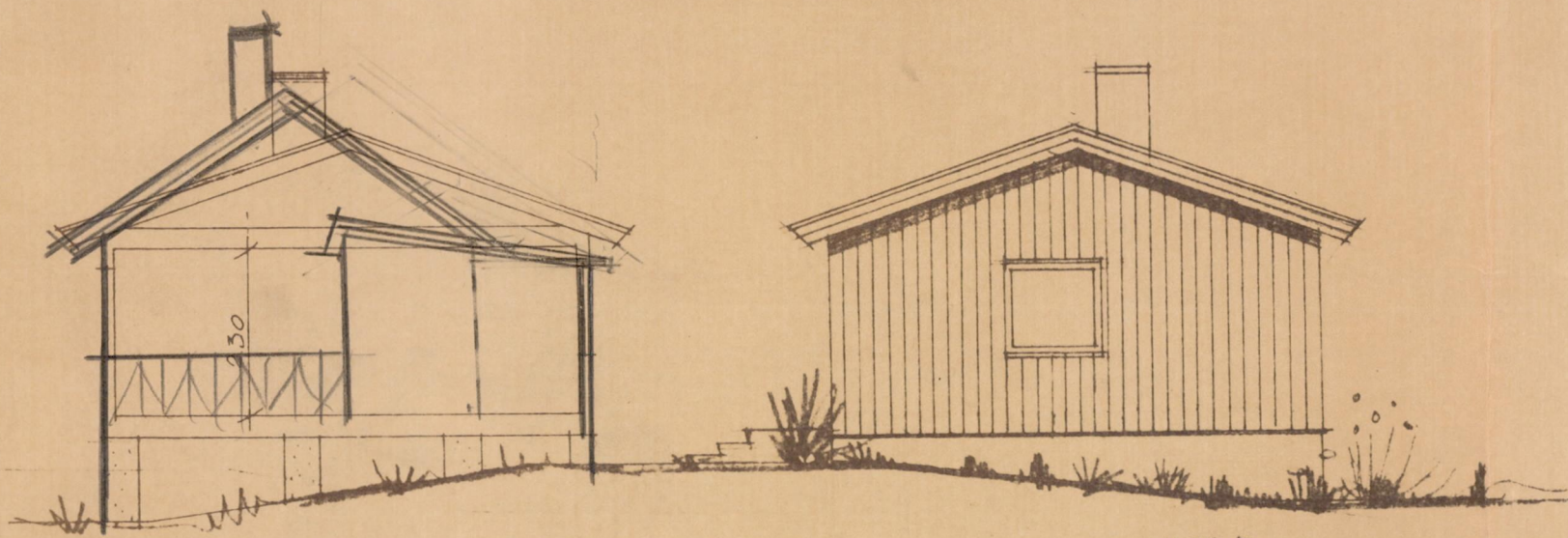
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

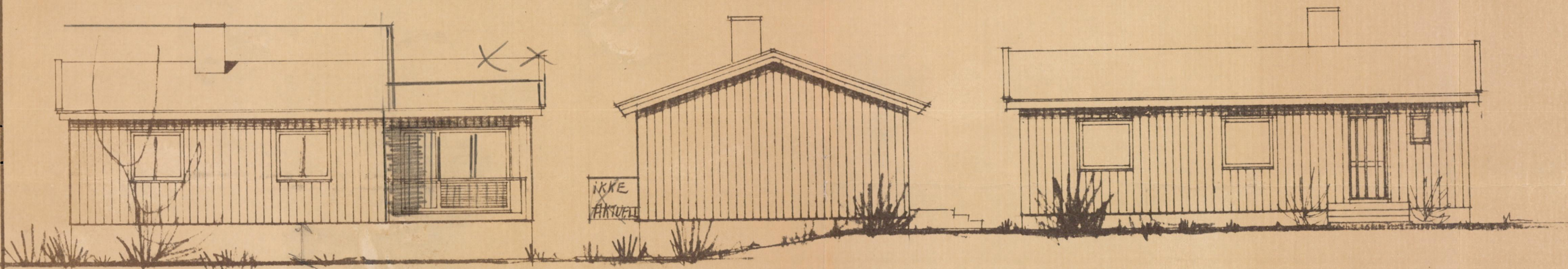
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige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

Med hilsen Geomatikk



SNITT.

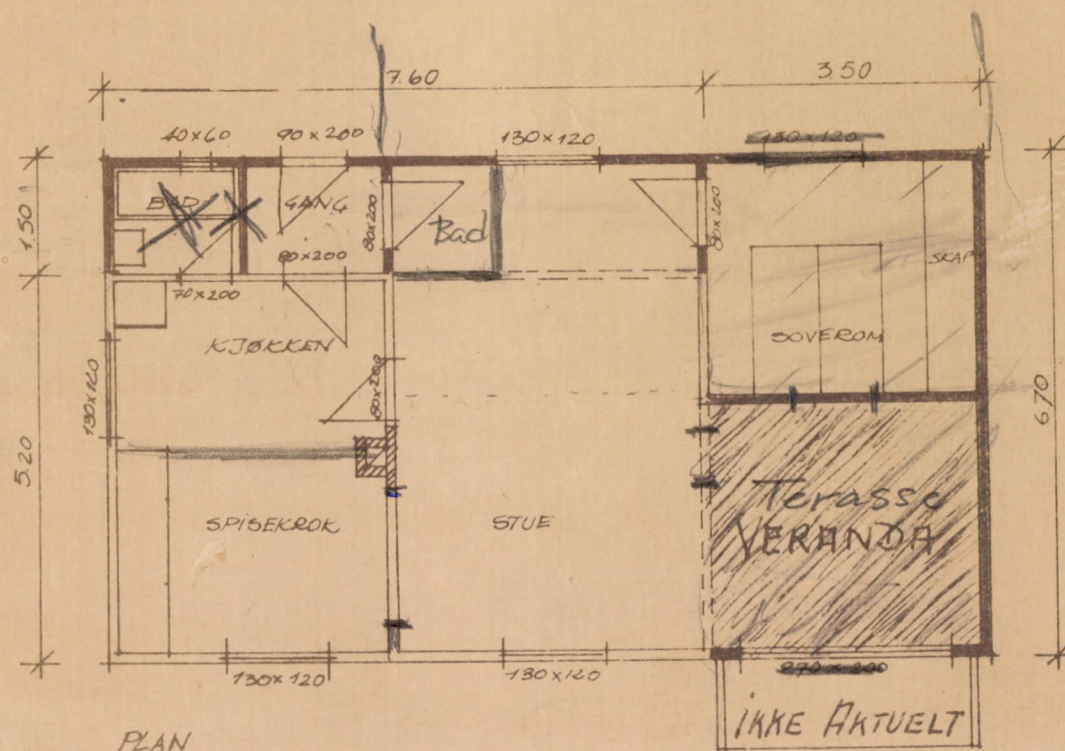
NORD.



VEST.

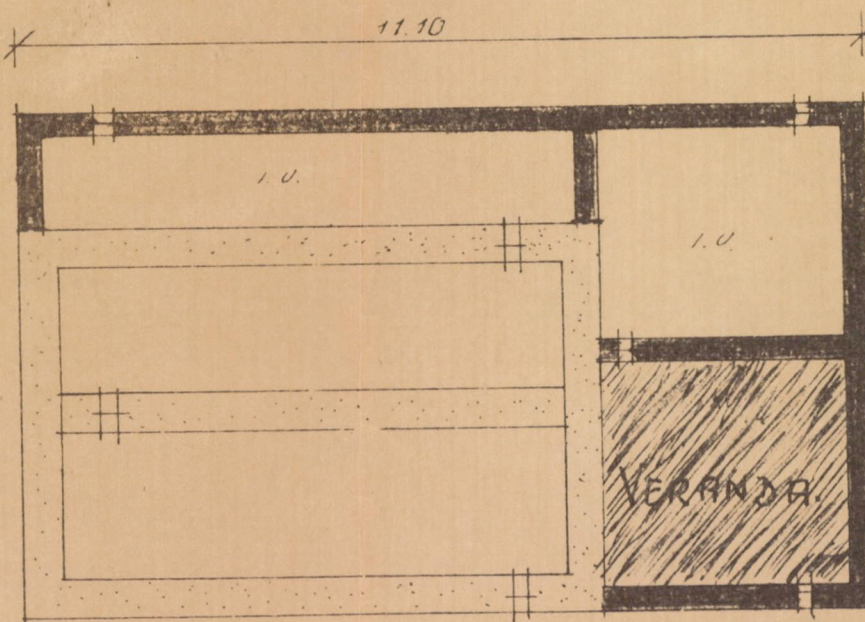
SYD.

ØST.



PLAN.

IKKE AKTUELT



FUNDAMENT.

TILBÆTT

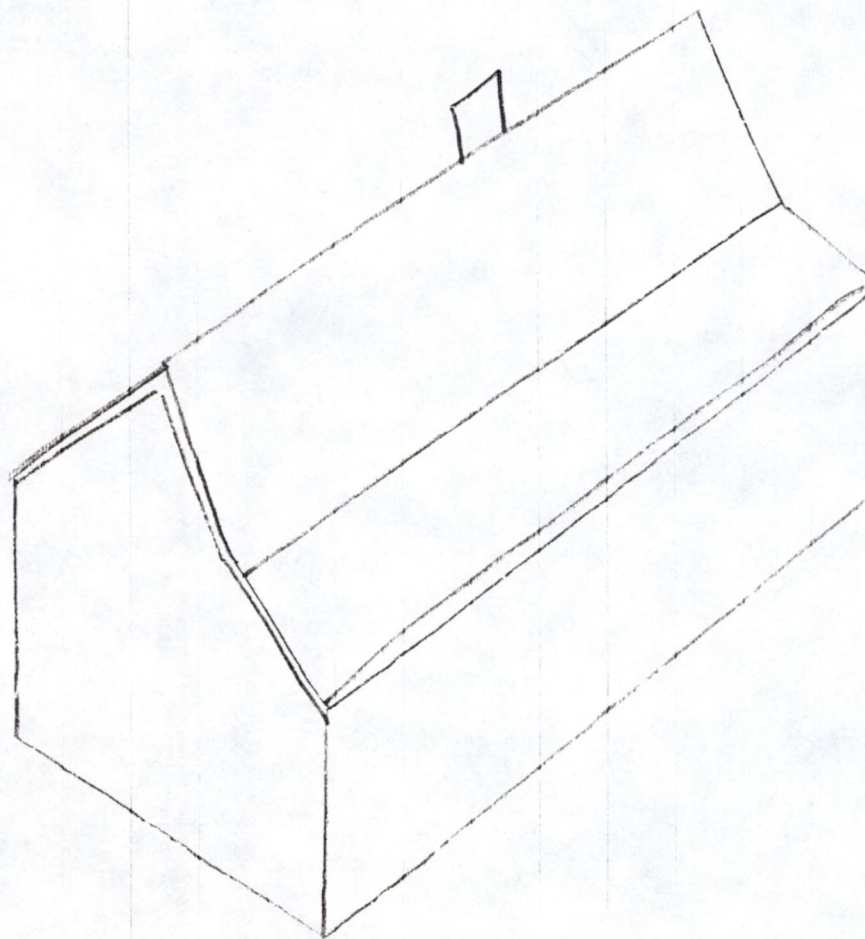
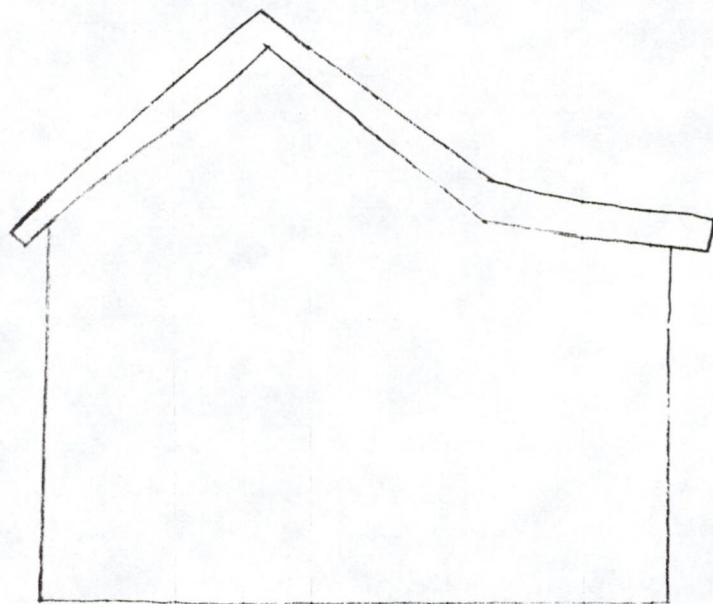
RUDOLF HALVORSEN
FAGERÅSVN. 6. GRESSVIK

GRESSVIK AUG. 1967

Z.M.

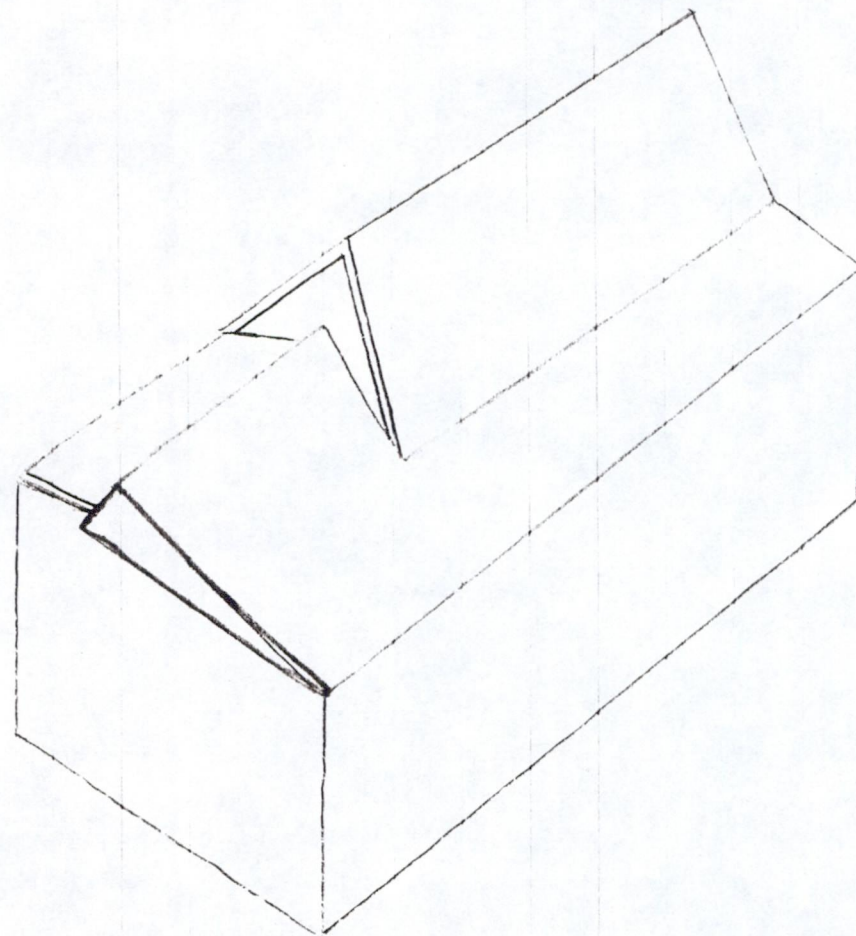
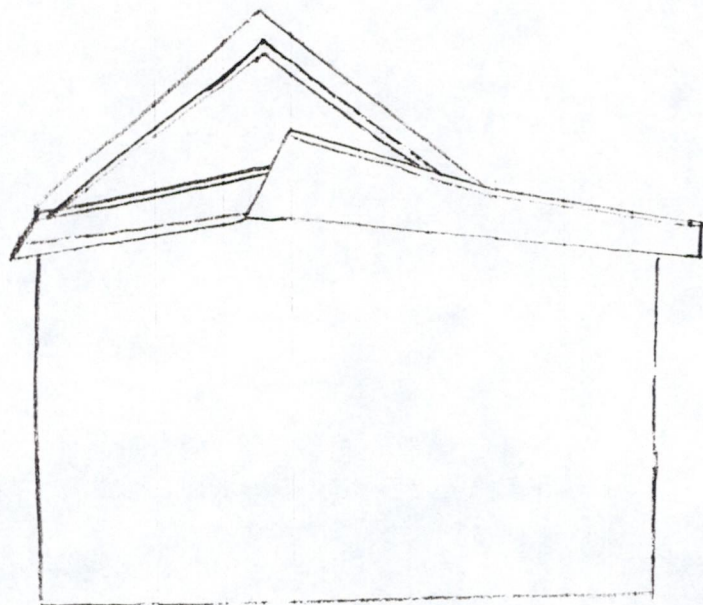
Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstattet av:		

Eller.



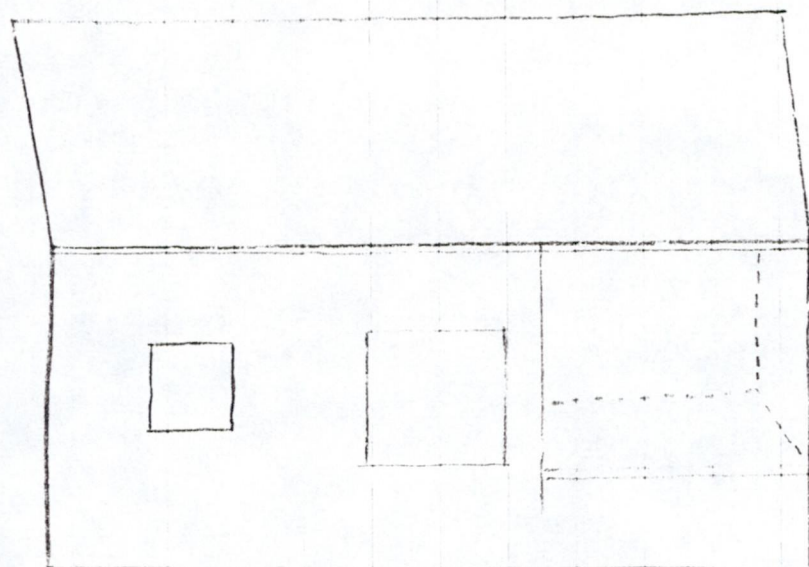
Snekker : Ruben Bekkwith
BYGGERRE: JAN-ERIK JOHANSEN

Før

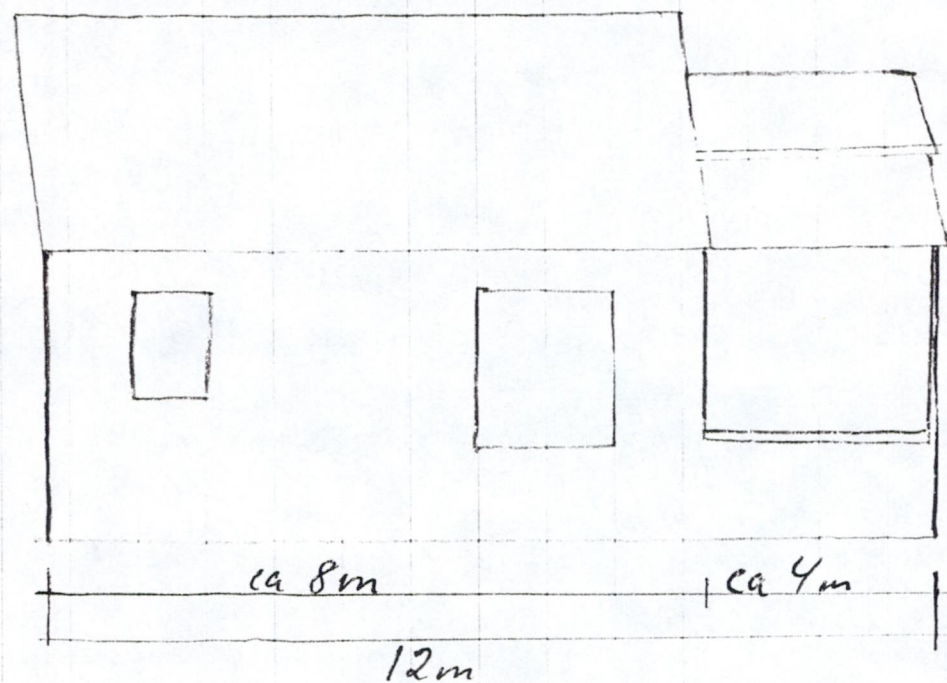


Snekker o. Rube Bekkefeld
BYGGERE: JAN-ERIK SCHANSEN

Etter



Før



BYGGERE: JAN-ERIK SOHANSEN.
Snekker: Ruben Bekkvold

Plan nr.: 265

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN ÅLESTRANDA.

Godkjent av Onsøy kommunestyre: 16.6.88

Vedtatt av bygningsrådet: 18.11.87 Revidert:

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune reguleringsavdelingen 7.9.32. Sist revidert 26.10.87

SPESIALOMRÅDE - BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ.

§ 2 Området som er vist med åpen vertikal skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring.

§ 3 Bebyggelsen i området skal benyttes til boligformål. Eksisterende næringsvirksomhet i området kan fortsette. Nyetablering eller større utvidelser av næringsvirksomhet tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som i form, farge og materialvalg er tilpasset strøkets karakter.

§ 5 Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

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

§ 7 Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

§ 8 Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².

Frittliggende garasje/bod kan oppføres i nabogrense.

Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggmeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil for hver ny tomt i boligområdene, mens det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal for forretningsområdene.

§ 9 Eksisterende trær og grøntanlegg skal i størst mulig grad bevares.

§ 10 Særlig vanskelige byggesaker skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 11 Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal for boligområde og 30 % av tomtens nettoareal for forretningsområde.

INDUSTRI-, SMÅBÅTHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

§ 12 Innenfor områder regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 13 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnede arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boliger.

Søker skal, ved siden av godkjent søknad om byggetillatelse også ha godkjent utomhusplan for tomta før noe tomtarbeide kan påbegynnes.

Situasjonsplanen skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.) eventuell beplantninger høyder på gammelt og nytt terreng og trace for kabler og ledninger.

§ 14. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig.

§ 15. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.
Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal for industriområder og tilsvarende 10% av tomtens nettoareal for småbåthavnområder, tomteareal i sjøen ikke medregnet. Den ubebygde del av tomta skal holdes ryddig.

§ 17 I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 18 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot vei kan normalt bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 19 Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate og pr. 200 m² gulvflate for lager.

Småbåthavnene skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass for bil pr. båtplass. 80 % av dette parkeringsarealet tillates nyttes som båtopplagsareal i vinterhalvåret, mens 20 % beholdes som parkeringsareal.

§ 20 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygingsvedtektene for kommunen.

Ørebekk, 2, august 1988

Arne W. Nilsen
Ordfører

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

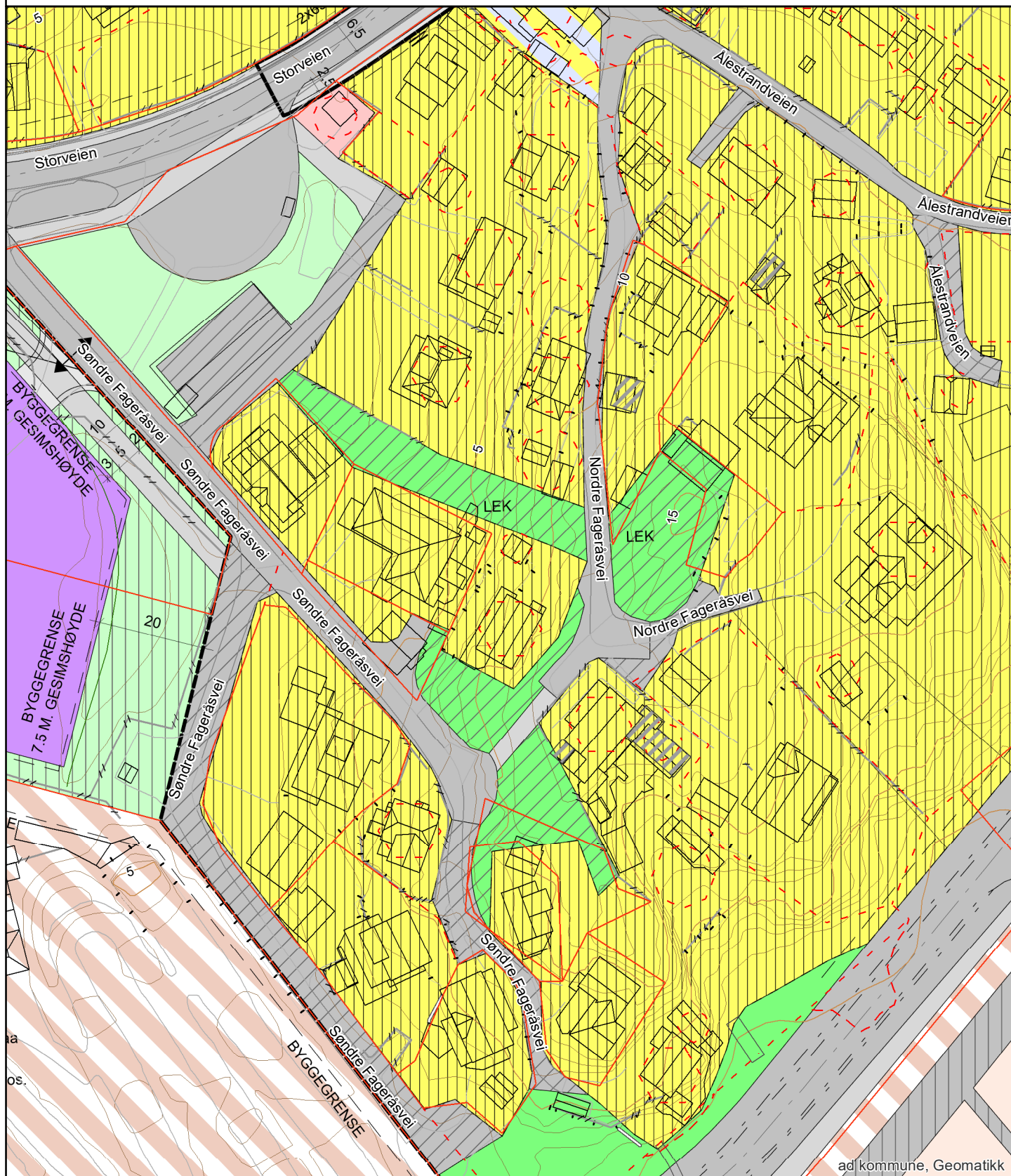
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



Planident: 265
Ikrafttreddesdato: 16.6.1988
Plannavn: Ålestranda ending

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.



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

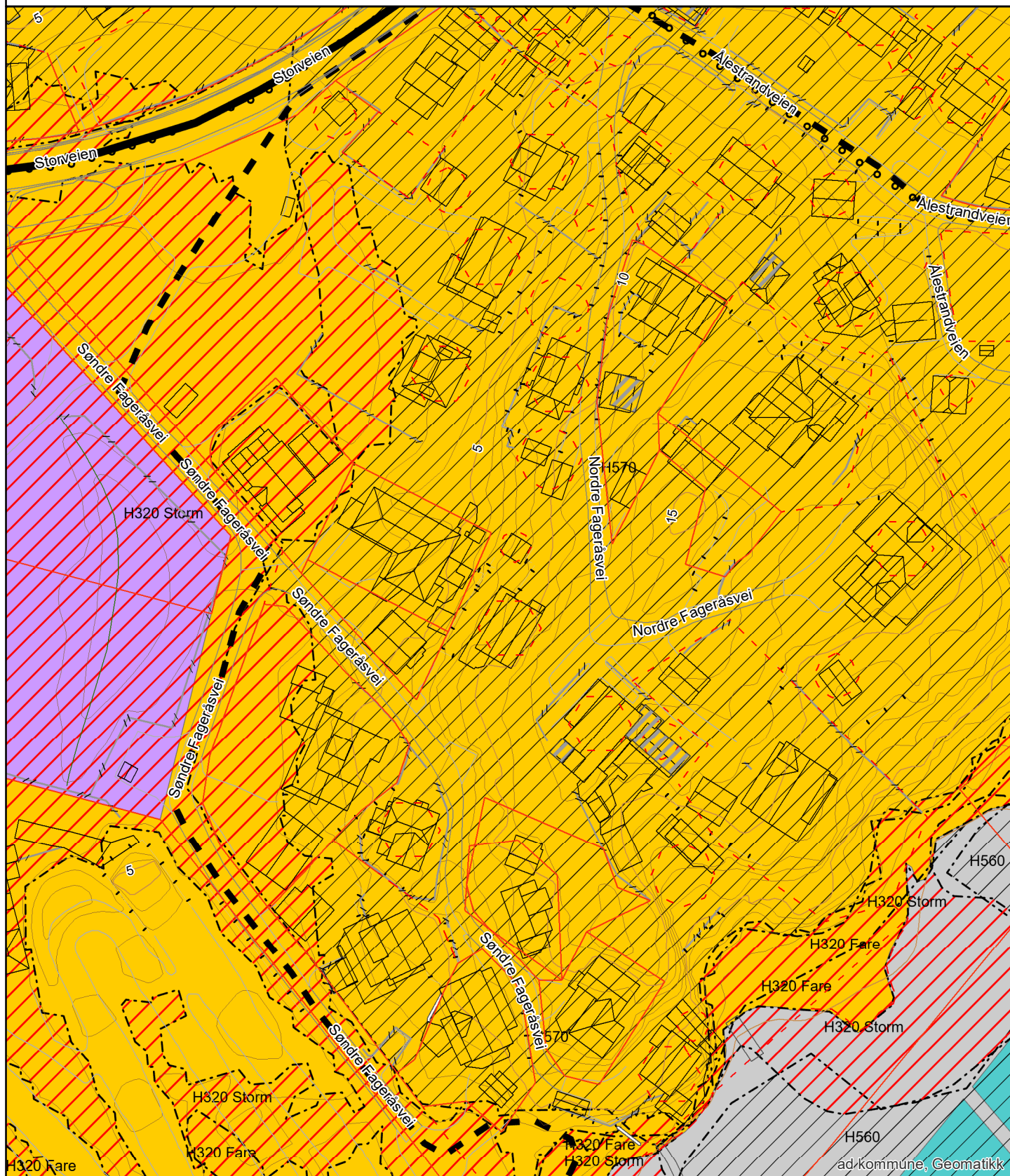
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



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

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

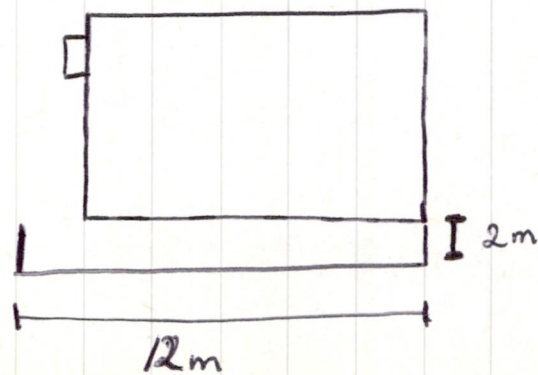
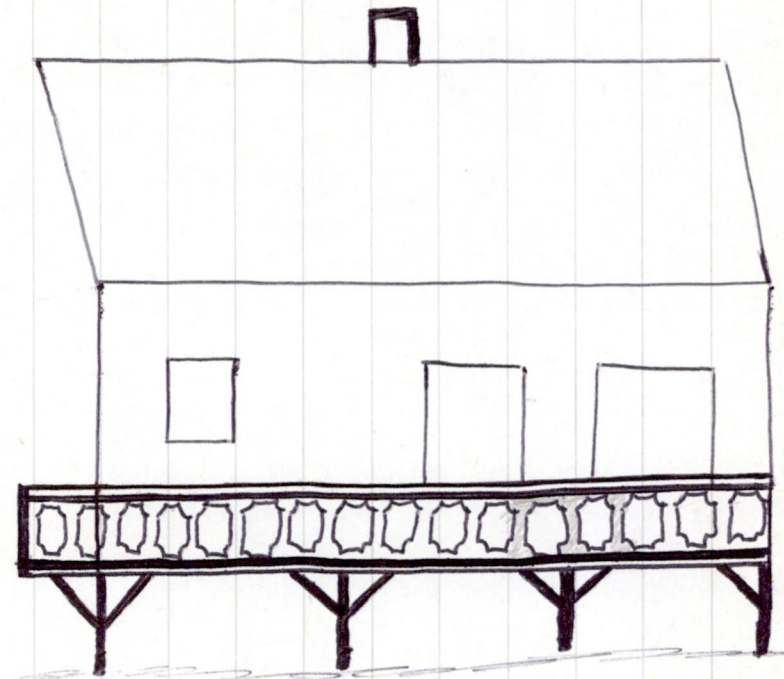
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



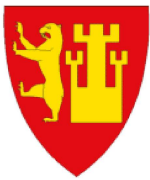
Før



Etter.



Jan-Erik Johansen.
Ruben Røhlf



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		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
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-blokkebebyggelse	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-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsebyg	1163		Helsebyg		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Uthvilestue	1171		Uthvilestue		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastestruktur	1200		Rastestruktur	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Næringsutstilling	1320		Post		
Bevotning	1330		Bevotning		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Beredsnadsjonvegveserviceanlegg	1360		Beredsnadsjonvegveserviceanlegg		
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skianlegg	1410		Skianlegg		
Skøytebane	1420		Skøytebane		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	666600	102-152-0
Skøytebane	1470		Skøytebane		
Andre idrettsanlegg	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		
Energiog	1510		Energiog		
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	66CC99	102-204-153
Lekkeplass	1610		Lekkeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800				
Bebyggelse	1801		BF	FFCC00	255-204-0
Bebyggelse	1802		BF	FFFF00	255-255-0
Bebyggelse	1803		BF	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1804		BF	FF9900	255-255-0
Bebyggelse	1810		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1811		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1812		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1813		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1814		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1820		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1821		NK	CC99FF	204-152-255
Bebyggelse	1822		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1823		NK	CC99FF	204-152-255
Bebyggelse	1824		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1830		KJ	CC99FF	204-152-255
Bebyggelse	1831		KJ	CC99FF	204-152-255
Bebyggelse	1900			FFCC00	255-204-0

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
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelun	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granatall	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
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 - granatall	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				
Periode - innfallsparking	2074				
Periode - innfallsparking	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Periode - innfallsparking	2081				
Periode - innfallsparking	2082				
Periode - innfallsparking	2083				
Periode - innfallsparking	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Periode - innfallsparking	2110				
Periode - innfallsparking	2120				
Periode - innfallsparking	2140				
Periode - innfallsparking	2141				
Periode - innfallsparking	2142				
Periode - innfallsparking	2143				
Periode - innfallsparking	2150				
Periode - innfallsparking	2160				
Periode - innfallsparking	2180				
Periode - innfallsparking	2190				
Periode - innfallsparking	2800		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Periode - innfallsparking	2801		FFFF00	255-255-255	0-0-0-0
Periode - innfallsparking	2802		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Periode - innfallsparking	2803		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				
Friskog	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonsskjerm	3008				
Kombinerte grønnsakstruktur	3800		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Kombinerte grønnsakstruktur	3801		FFFF00	255-255-255	0-0-0-0
Kombinerte grønnsakstruktur	3802		66CC00	102-204-102	0-0-40-20
Kombinerte grønnsakstruktur	3803		99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Uten- og innflyttsformål	4010				
Styrelsesformål	4020				
Forlegning	4030				
Kombinerte militærformål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Kombinerte militærformål	4801		FFFF00	255-255-255	0-0-0-0
Kombinerte militærformål	4802		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Kombinerte militærformål	4803		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Skogbruk	5113				
Skogbruk	5114				
Skogbruk	5115				
Skogbruk	5120				
Skogbruk	5130				
Skogbruk	5140				
Skogbruk	5200				
Skogbruk	5210				
Skogbruk	5220				
Skogbruk	5230				
Skogbruk	5300				
Skogbruk	5400				
Skogbruk	5500				
Skogbruk	5600				
Skogbruk	5700				
Skogbruk	5800				
Skogbruk	5900				

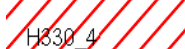
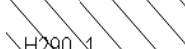
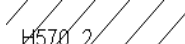
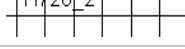
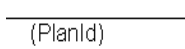
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

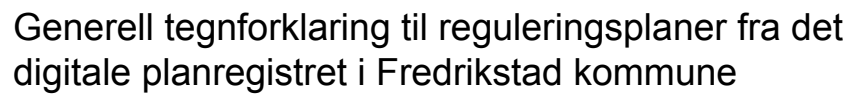
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCCCFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300				
Fiskebrygge	6310				
Vann- og bryggeanlegg	6320				
Oppsettsområde for yngel	6330				
Alvekultur	6400				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Driftsområde	6500				
Naturområde	6600				
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthvilestue i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6750				
Uthvilestue i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6760				
Uthvilestue i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800				
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6900				

1) Brutto på anleggsplassen 2,5
2) Brutto på anleggsplassen 2,5

HENSYNSSONER

FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RofareSone	(300)		FF0000. Radet fed strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RoplikningSone	(100)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RoplystSone	(200)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RopinfrastrukturSone	(400)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RopjenomferingSone	(800)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RopangittHensynSone	(500)		000000FF0000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0.15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RopbåndleggingSone	(700)		000000.svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Formålsmåte(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RopdataføringSone	(900)		000000.svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0.15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

**PANTEBOK FOR TUNE SORENSKRIVERI,
REKKE I NR. 19 – FOL. 69A NR. 48**

**AVSKRIFT AV LEIEKONTRAKT
DATERT 13. OG 15. DESEMBER 1883
TINGLYST 18. DESEMBER 1883**

«48 Thgl. Leiekontrakt N^o 1 OR/1883 Fem og Tyve Øre. Undertegnede Lensmand Carl Frederik Wettergreen og Matros Ole Christian Olsen have Dags Dato med hinanden oprettet følgende Kontrakt:

Jeg Lensmand Wettergreen bortleier herved til Matros Ole Christian Olsen samt Arvinger en Tomt paa min eiende Andel af Aale nedre, «Somule» kaldet MatrN^o 77 LøbeN^o 114^{4a} i Onsø Thinglag, paa hvilken Tomt, der strækker sig fra et Kryds i Berget i Nordvest 27,6 m. til et Kryds i Berget i Sydost, derfra 20 m. til et Kryds i Berget i Sydvest, derfra 18,8 m. mod Vest til et paa Tomten opført Havegjærde og derfra 27,6 m. mod Nord til førstnævnte Punkt, det er Leietageren tilladt at opføre saa mange Husebygninger, som han maatte finde forgodt, dog kun 1 – eet – Vaaningshus. Denne Leiekontrakt skal være forbindende for mig og dem, som herefter bliver Eiere af bemeldte Eiendom i 200 – to hundrede Aar. For ovennævnte Tomt betales aarlig 12 – tolv – Kroner, der erlægges hvert Aars 14^{de} April og første Gang den 14^{de} April 1885, og hvorfor forbeholdes 1^{ste} Prioritets Panteret i de paa Tomten opførte og opførendes Husebygninger. Leietageren skal have fri Kjørevei til bemeldte Tomt, saavel fra Landeveien som fra Vandet, ligesom ogsaa Ret til at lægge Farkost ved og Ved paa min Strand samt at tage Vand i en paa min Eiendom værende Brønd. Leietageren har endvidere ogsaa Ret til at afhænde sine Husebygninger, dog kun til en Mand, der er anerkjendt for at være ordentlig. Leietageren betaler de ved nærværende Kontrakts Thinglæsning forvoldendes Omkostninger. Ovenstaaende Kontrakt vedtages af mig Ole Christian Olsen i alle Dele. – Dette til Bekræftelse under vore Hænder i 2 Vidners Overvær. – Aale den 13^{de} December 1883. C. F. Wettergreen. Ole Chr. Olsen. Til Vitterlighed: Carl J. Andersen. A. Carlsen. – Undertegnede Lensmand Wettergreen og Matros Ole Christian Olsen ere Dags Dato blevne enige om følgende Forandringer i nærværende Kontrakt nemlig: 1 at Grundleien skal betales hvert Aars 15^{de} December, og første Gang den 15^{de} December næste Aar, og 2 at det skal staa Leietageren frit for at afhænde sine Husebygninger til Hvemsomhelst, han være ordentlig eller ikke. p. t. Græsvig den 15^{de} December 1883. C. F. Wettergreen. Ole Christian Olsen. Til Vitterlighed: Peder Gundersen Skontorp, m. p. P. Elen Andersdatter Tvete m. p. P. – ».

Grunnkart

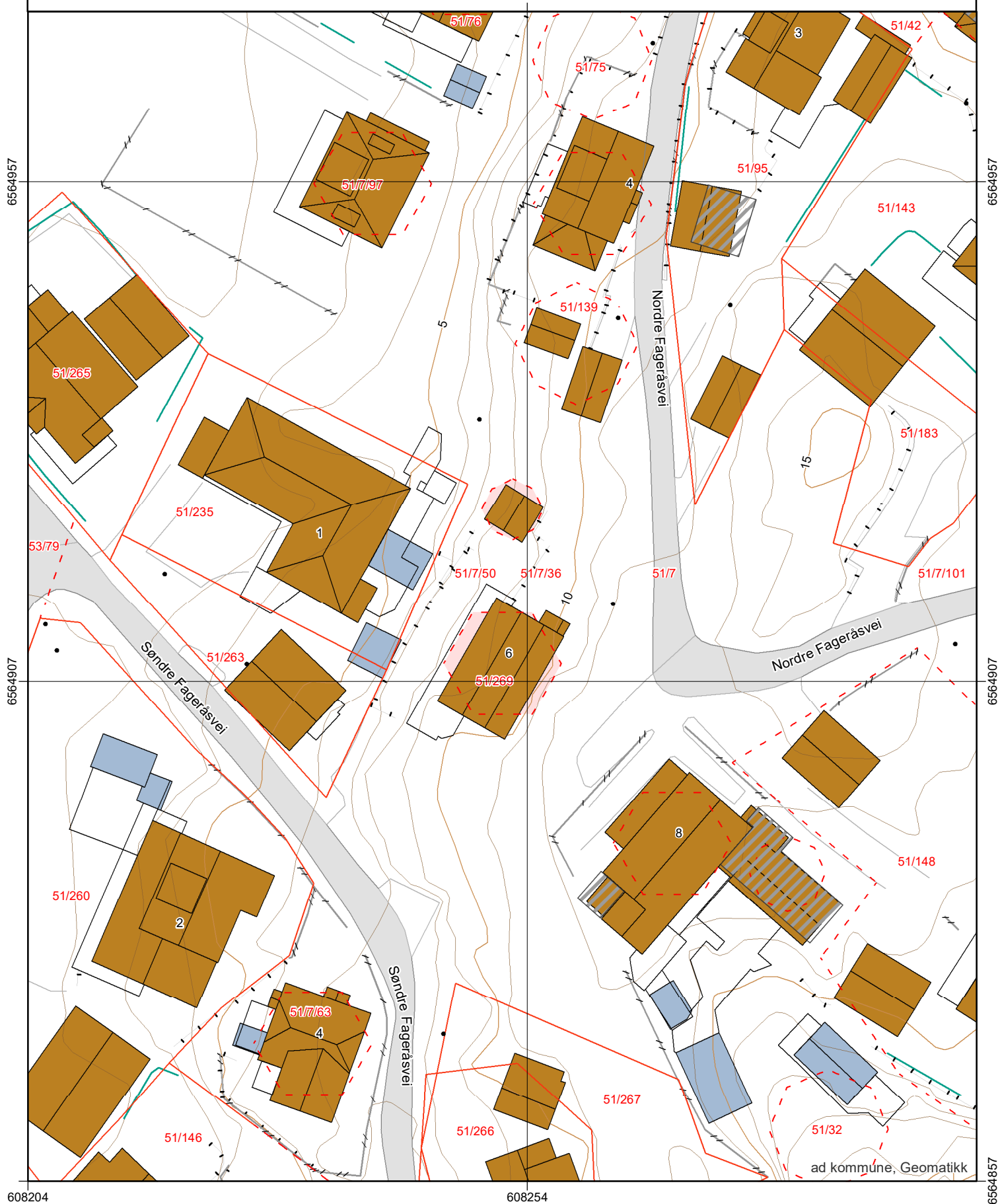
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-03



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





Skatteetaten

Dato
03.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 51 Bnr 269 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 671 758
Som sekundærbolig:	kr 2 687 030

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 51 / 269 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen 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

1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Fageråsvei 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/269/0/0

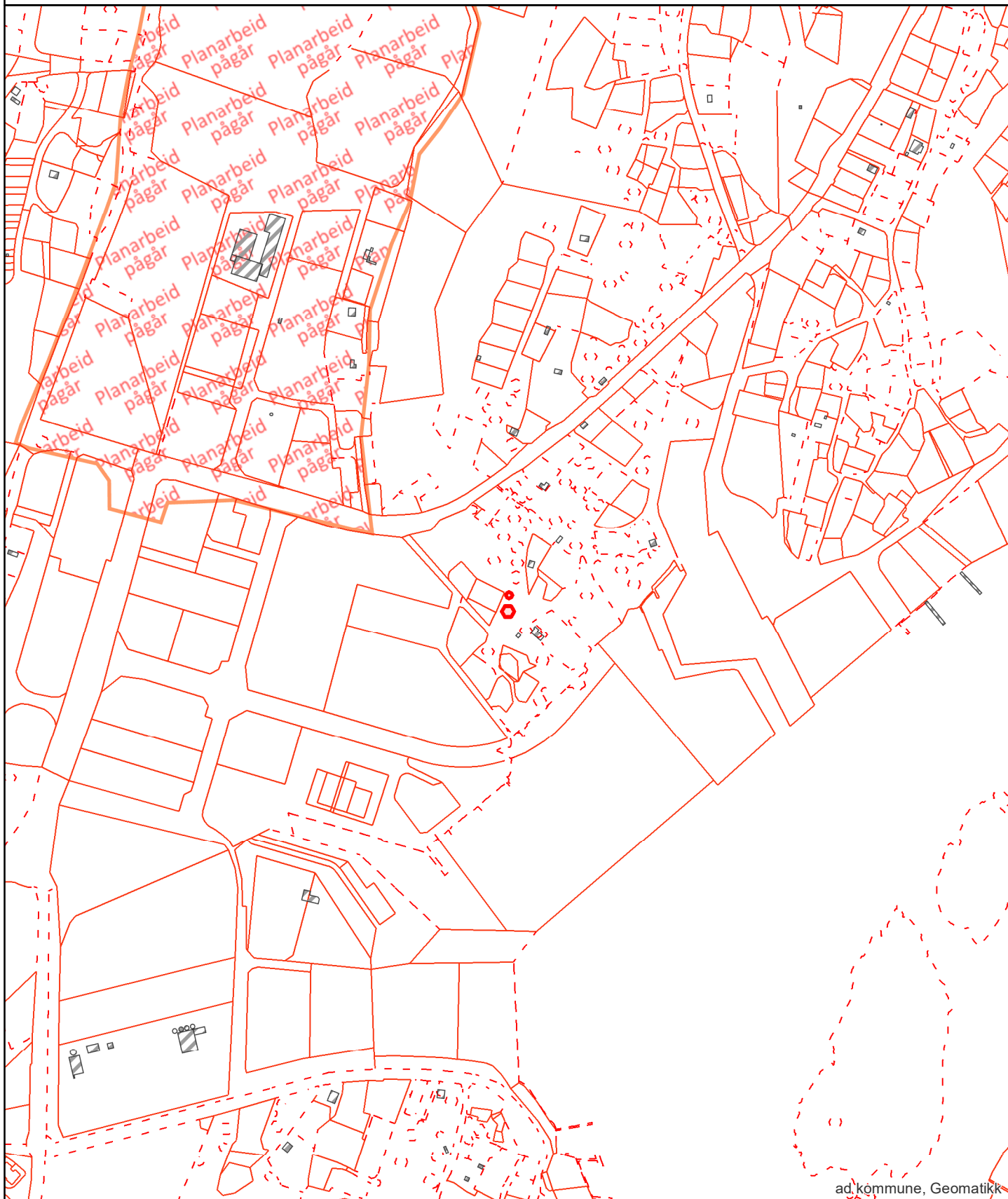
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-03



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



Rapporter

Ikke registrert

Vedtak

Ikke registrert

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



3 0 2 J 3 / 5042127

Geomatikk

51/269 DSB

Kartforretning.

(Målebrev)

Gressvik — Hauge bygningskommune.

Ar 19 34 den 10 des. foretok, opmålingschefen i Gressvik—Hauge en lovlig opmålingsforretning over tomt nr. 39 av gr.nr. 51, br.nr. 7 Fagerås i Osøy

Forretningen administrertes av underskrevne i overvær av vidnet byggm. Julius Lind og kapt. J. M. Colssen

Berammelse etter rekvisisjon av Olava Kristine Olsen

i henhold til § 57 i bygningslov av 1924, en lovlig kart- og opmålingsforretning til avholdelse mandag den 10. desemb. 1934 kl. 10 over ovenerute tomt

Til kartvidne er opnevnt byggm. Julius Lind og kapt. J. M. Colssen

Gressvik den 10. desemb. 1934

Kristian Dørgedal
Opmålingschef.

Lovlig varsel vedtatt.

Grunneier: Jørgen Skatvedt

Naboer: _____

Ved forretningen der administreretes er underskrevet
i overensstemmelse med bygges. julets fund og kopten
J. M. Carlsen foretoges lovlig opmålingsforretning og
tomt nr. 39 gds. nr. 51 b. nr. 7 Fogers i Oresing

Alle papirer vedrørende tomtens grænser blev forevist
Efter at grænserne var opgjort viste disse sig ved opmåling
at være:

Med syd grænser tomtens med gds. nr. 51 b. nr. 7 Fogers med 20.00 m.
--- vest --- --- --- --- 27.60 "
--- nord --- --- --- --- 18.80 "
--- øst --- --- --- --- 27.60 "

Tomtens areal udgjør: 534.4 m²

Tomten er afmærket med kryds i hjellet i nordøstre
og sydøstre hjørner i nordvestre med en korsbuegen stue
og i sydvestre med hjørnet og en mur.

Da intet forlangtes tilføjet angående tomtens
grænser avsluttedes forretningen.

Kortvidner:
Julets fund
J. M. Carlsen

Gesvik 10. desemb. 1934

Kristine Dørgedal
opmålingschef

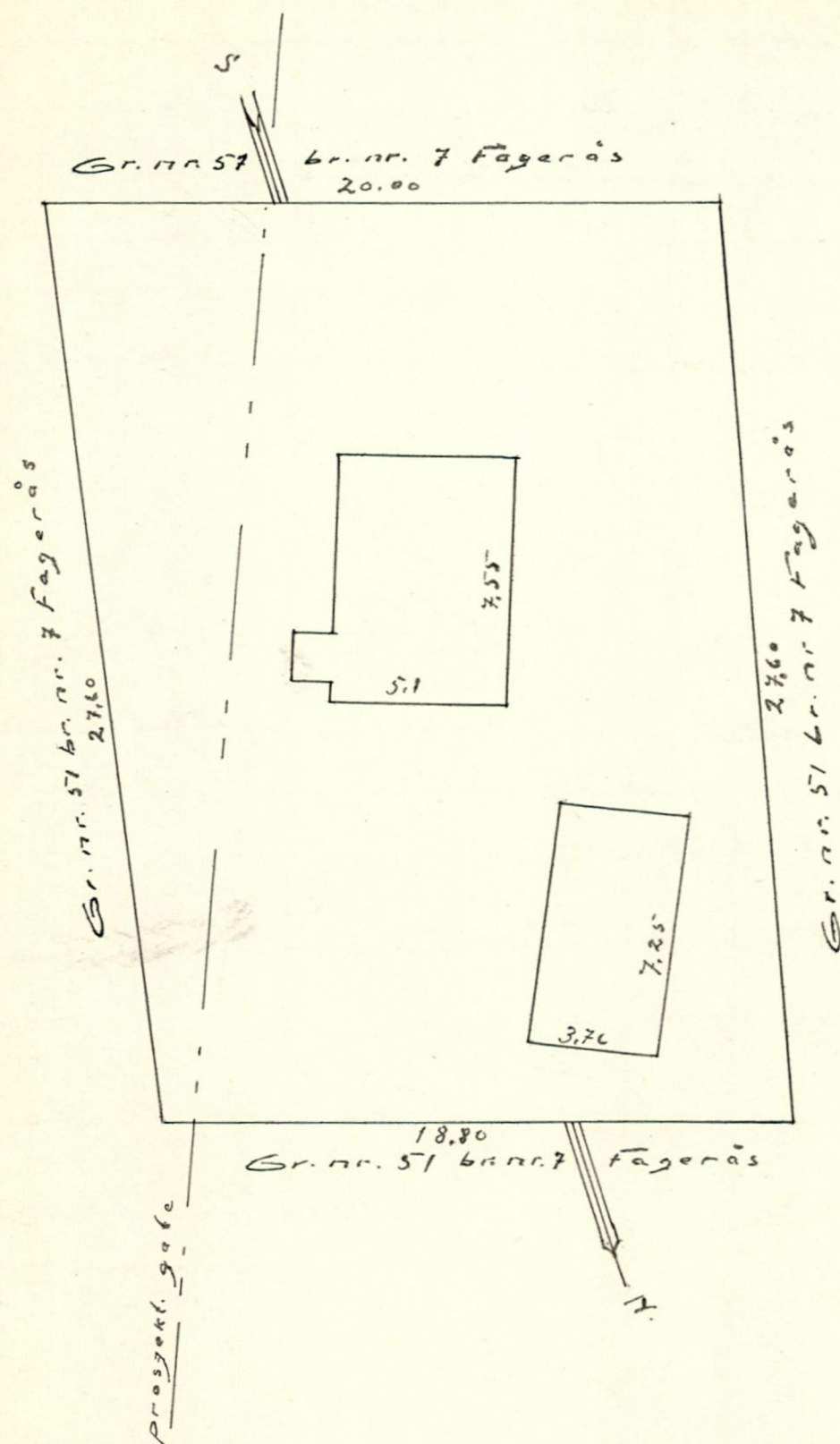
Etter rekvisisjon av 7. juni 1999, jnr. 114/99, fra Fredrikstad kommune v/eiendomsavdelingen,
er det den 30. august avholdt delingsforretning over tidligere festnr. 39 av gnr. 51 bnr. 7 i. h.
h. t. delingslovens forskrifter del 1. 6.

Parsellen er tildelt gnr. 51 bnr. 269

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 30. august 1999

Tor Heines
leder





KART

over

tomt nr. 39 grds. nr. 51 br. nr. 7

Fagerås i Onsdal

Areal: 534.4 m²

målest. 1:200



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Johansen Lise Odland

Nordre Fageråsvei 6

1621 Gressvik

Adresse: Nordre Fageråsvei 6 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193965156
Eiendom: 51 / 269 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 24.02.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 05.11.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 2095

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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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.



Eiendomsopplysninger

Gnr.: **51** Bnr.: **269** Fnr.: Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Nordre Fageråsvei 6**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om forurensset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurensset grunn (lite/ikke forurensset) på eiendommen. Forurensningen er registrert i sammenheng med tidligere kommunalt deponi, men det er ikke kjent at deponiet strakk seg til dette området og Statsforvalteren har endret registreringen til lite/ikke forurensset. Se faktaark om Ålestranda.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	51	Bnr.:	269	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Nordre Fageråsvei 6					

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:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 24.02.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 05.11.2025		

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 51/269/0/0

Eierrepresentant: Johansen Lise Odland

Regningsmottaker: Johansen Lise Odland

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SØMULE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	51	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	269	Oppgitt areal	534,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	115,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nordre Fageråsvei 6 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Ålestranda	Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193965156	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
JOHANSEN GINA ODLAND	MYRÅSEN 21	1622 GRESSVIK	1/2	Fester
JOHANSEN LISE ODLAND	NORDRE FAGERÅSVEI 6	1621 GRESSVIK	1/2	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	01.12.2025	1/1	0	kr 2 445,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.12.2025	1/1	0	kr 466,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	822,00 k4	kr 1,00	01.12.2025	1/1	0	kr 822,00
60	ESkatt Bolig	1 228 800,00 0/00	kr 3,20	01.12.2025	1/1	0	kr 3 932,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.12.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.12.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.12.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.12.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 21 669,00