



Vedlegg til Salgsoppgave

Lerkeveien 9

Vår ref.: 192250166

FREDRIKSTAD 20.01.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, tirsdag 16. desember 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. kommuneplan, planer under arbeid og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
4. Byggemeldte tegninger fra Fredrikstad kommune.
5. Ferdigattest for garasje.
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund>

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lerkeveien 9
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/18
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 233 m² (BRA-i: 233 m²)
Garasje med innredet 2. etg.
Bruksareal: 66 m² (BRA-i: 0 m²)
Garasje.
Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 0 m²)
Redskapsbod.
Bruksareal: 7 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 386 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2025
Referansenummer	15077192
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0166
Hjemmelshaver/selger	Anne-Mari Nøkleby
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Anne-Mari Nøkleby
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	19.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lerkeveien 9
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/18
Tomt	Eiet tomt: 1127 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1946 kilde: Opplysninger fra eier.	1987 kilde: Byggetegninger og opplysninger fra eier.	1983 kilde: Opplysninger fra eier.
Garasje med innredet 2. etg.	1989 (tatt i bruk) kilde: Ambita.		
Garasje.	2009 (ferdigattest) kilde: Ambita.		
Redskapsbod.	Ca. 2005 kilde: Opplysninger fra eier.		

Byggemåte

Enebolig og to garasjer beliggende på Gressvik i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningstein, forstøtningsmur, gjerder, gressplen og diverse beplantning. I følge opplysninger fra eier er det installert elektriske varmekabler i utvendig trapp og under deler av belegningsstein ved inngangsparti.

Bolig over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Fjellgrunn i kryperom. Grunnmur av betongkonstruksjon (sparesteinsmur) og lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med sidefelt fra 1986. Profilert kjellerdør. Terrassedør med to-lags glass fra 1979. Skyvedører med to-lags glass fra 1987 og 1974. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 2018. Vinduer med blyglass fra ukjent årstall. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2023. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Underetasjen består av to innredede rom, bod (tidligere toalettrom) og uinnredet kjellerrom. Kryperom med utvendig adkomst mot sydvest og nordøst. Første etasje består av entré/gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom, bad, kjøkken, stue, spisestue og vinterhage. Utgang fra vaskerom og vinterhage til nordvestvendt veranda. Andre etasje består av gang, fire soverom og loftstue.

Garasjen nærmest hovedhuset har innredet 2. etasje. Etasjen består av rom innredet som stue/kjøkken/soverom og rom innredet som bad. Garasjen er ikke tilkoblet vanntilførsel.

I tillegg har eiendommen en frittstående redskapsbod/lekestue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg. enebolig.		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg. enebolig.		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Bad 2. etg. garasje.		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - 1. etg. Enebolig.		Overflater vegger	13	
		Vannrør	13	
Kjøkken - 2. etg garasje.		Vannrør	13	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. enebolig.		Ventilasjon	14	
		Vannrør	14	
Øvrige rom - 1. etg. enebolig.		Overflater gulv	14	
		Ventilasjon	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje enebolig.		Overflater himling	15	
		Overflater vegger	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
		Annet	15	
Krypekjeller - Enebolig.		Innvendig inspeksjon	16	
Loft - innredet - 2. etg. Garasje.		Overflater gulv	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
Loft - innredet - 2. etg enebolig.		Ventilasjon	17	
Kjølerom enebolig.		Overflater vegger / himling	17	
		Vurder konstruksjons-oppbygging	17	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Skorstein enebolig.		Ildsteder inne i boligen	18	
Innvendige trapper - Enebolig.		Innvendige trapper	18	
Etasjeskiller - 2. etg. Garasje (innredet)		Skjevhetmåling	18	
Etasjeskiller - Kjeller enebolig.		Skjevhetmåling	18	
Etasjeskiller - 1. etg. enebolig.		Skjevhetmåling	19	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Enebolig.		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
Elektrisk anlegg - Enebolig og garasjer.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	20	
		Fasader ink. kledning	20	
Dører og vinduer		Vinduer	21	
		Dører	21	
Yttertak		Helhetsvurdering	21	
Utvendige trapper - Trapp ved inngangsparti.		Helhetsvurdering	22	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	22	
Drenering		Helhetsvurdering	22	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	22	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	22	
Frittstående byggverk - Garasje.		Annet	23	
Frittstående byggverk - Redskapsbod.		Helhetsvurdering	23	
Frittstående byggverk - Garasje med innredet 2. etg.		Helhetsvurdering	23	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	75			75	
	Gang, loftstue og fire soverom.				
1. etg.	125			125	39
	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom, bad, kjøkken, stue, spisestue og vinterhage.				Veranda.
Underetasje.	33			33	
	To innredede rom, bod (tidligere toalettrom) og uinnredet kjellerrom.				
SUM	233			233	39
Total bruksareal: 233 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje med innredet 2. etg.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.		27		27	
		Rom innredet som stue/kjøkken/soverom og bad.			
1. etg.		39		39	
		Garasje.			
SUM		66		66	
Total bruksareal: 66 m²					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje.		80		80	
		Garasje.			
SUM		80		80	
Total bruksareal: 80 m²					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Redskapsbod.		7		7	
		Redskapsbod.			
SUM		7		7	
Total bruksareal: 7 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 197 m2 P-ROM og 36 m2 S-ROM. S-ROM omfatter måleverdig areal i underetasjen og kjølerom i første etasje.

Andre etasje i garasje nærmest hovedhuset vurderes til å ikke oppfylle alle hovedfunksjoner, ettersom etasjen ikke har vannforsyning. Arealet er derfor klassifisert som BRA-e i rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av andre etasje i garasjen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringsdagen.

Loftsetasjen i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 132 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 75 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 57 m2.

Loftsetasjen i garasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 27 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m2.

Andre etasje i garasje (ikke innredet) har en gulvflate oppmålt til ca. 20 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Vinterhage i eneboligen fremgår ikke av godkjente byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringsdagen.

I godkjente tegninger fra 1986 er det tegnet inn to arker i takflate mot vest. Disse arkene er ikke etablert.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg. enebolig.

Baderom renovert i 1995 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.
Speil og belysning over servant.
Dusjkabinett med glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er registrert manglende tettesjikt på vegg i våtsone bak servantinnredning. Risiko for fukt i konstruksjonen.

Rørøpplagg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er registrert motfall (fall feil vei) mellom overflate gulv ved sluk og overflate gulv ved døråpning. Nivåforskjellen er målt til ca 10 mm. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

Det er registrert stedvis bomlyd i gulvfliser. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.

Det er registrert sprekkdannelser i flisfuge mellom veggflis i ytterhjørne ved dør. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (kjøkken). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 39,1 %, temperatur 21,3 grader C og duggpunkt 7 grader C.

Det ble i tillegg utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i åpen veggkonstruksjon bak servantinnredning. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av trefukt viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt - og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom 1. etg. enebolig.

Vaskerom fra tilbyggingsår ca. (1987)
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Skapinnredning med profilerte og slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Gulvbelegget har utettheter i skjøter og riss/sprekker ved sluk. Risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Rørapplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Våtrommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegger. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Tiltak bør påregnes.

Våtrom - Bad 2. etg. garasje.

Baderom fra ca. 1992.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og fliser.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt på vegg i dusjsonen er vurdert som ikke tilstrekkelig. Risiko for fukt i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Rørøpplagg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 80 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte løsninger).

Rommet har ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører økt fuktbelastning i rommet/etasjen ved bruk av vanninstallasjoner.

Det er sprekk i toalettsisterne i følge opplysninger fra eier.

Garasjen er ikke tilknyttet vanntilførsel. Sanitærinnstallasjoner er derfor ikke funksjonstestet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 83,7 %, temperatur 9,5 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Den relative luftfuktigheten er i utgangspunktet høy, men dette må sees i sammenheng med at etasjen ikke har vært brukt eller oppvarmet over lang tid. Det ble utført tilsvarende måling utenfor veggen i rom innredet som stue/kjøkken. Måleverdiene i rommet var tilnærmet like måleverdiene inne i veggen. Høy luftfuktighet over tid kan føre til muggvekst og skader.

Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt - og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg. Enebolig.

Kjøkkeninnredning ble byttet og overflater ble fornyet i ca. 2003 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med tapeter og fliser.
Himlingsflate belagt med parkett.
Innredning med profilerte fronter.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Benkeplate av heltre.
Kjøle/frysenskap (2024), oppvaskmaskin (2020), stekeovn (2016) og platetopp (2010).
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
	TG 2	Overflater vegger	Det er registrert en delvis løs flis på yttervegg. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Vannrør	Vannrør og avløpsrør har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken - 2. etg garasje.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Kjøleskap, komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innredning - Annet	
	TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
	TG 2	Vannrør	Vann og avløpsrør har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren er ikke funksjonstestet grunnet manglende strømtilførsel.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. enebolig.

Toalettrom fra tilbyggingsår (ca. 1987).
Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

 **TG i** Overflater vegger | Veggtapet har stedvise folder i vegg hjørner.

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

Vannrør | Vann og avløpsrør har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg. enebolig.

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 **TG i** Innerdører | Dørbladet til innerdør ved kjellertrapp har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

 **TG 2** Overflater gulv | Det er registrert knirk i gulv i entré/gang og i stue. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Det er registrert fugesvinn og delvis løse gulvfliser i entré/gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
Det er stedvis registrert noe svikt i parkettgulv i stue. Mulig årsak kan være ujevnheter i underlaget.

Ventilasjon | Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette medfører begrenset luftutskifting når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje enebolig.

Underetasje og kryperom.
Gulv av betong mot grunn. Kryperom har fjellgrunn.
Stedvis oppforede tregulv (tilfarergulv).
Gulvflater belagt med tregulv, fliser og tepper.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Opplegg for vaskemaskin i uinnredet kjellerrom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innerdører - Ventilasjon	
	TG i	Innerdører	Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
	TG 2	Overflater himling	Himling i uinnredet kjellerrom er ufullstendig. Det er registrert tegn etter treskadeinsekter i himling i uinnredet kjellerrom. Type insekter eller når sporene har oppstått er ikke kjent. Det er ikke registrert tegn på at forholdet er aktivt.
		Overflater vegger	Det er registrert mineralutslag på yttervegger i innredet kjellerrom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen.
		Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Tregulv i innredet rom 1 er ufullstendig. Det er registrert fugesvinn og stedvise høydeforskjeller mellom fliser ved trapp. Det er registrert mineralutslag på betonggulv. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulig årsak kan være fuktopptrekk fra grunn via betonggulv grunnet manglende fuktsperre. Fuktsperre i grunn var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det ble utført hulltaking i yttervegg i innredet rom 2. Vegg har en oppbygning som tilsier at fuktmåling ikke lot seg gjennomføre med tilgjengelig utstyr. Det ble istedet utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende åpning i oppforet gulv i innredet rom 1, og i eksisterende åpning i vegg i rom mot tidligere toalettrom. Det ble registrert forhøyede verdier begge steder. Det ble i tillegg registrert fuktmerker i konstruksjonen i vegg mot toalett. Måling av trefukt vektprosent over 20. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Mulig årsak kan være fuktopptrekk fra grunn. Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og skader. Med bakgrunn i målte fuktverdier og konstruksjonens alder er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader i gulv/vegger. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
		Annet	Tidligere toalettrom bærer preg av høy slitasje. Med bakgrunn i målte fuktverdier i vegg og rommets tilstand er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader. Tiltak bør påregnes.

Krypekjeller - Enebolig.

Krypekjellere med utvendig adkomst mot sydvest og mot nordøst.



TG 2

Innvendig inspeksjon

Det er lagret organiske materialer (ved) i krypekjeller mot sydvest. Dette er ikke anbefalt da dette kan føre til mugg/soppvekst og tiltrekke seg insekter/dyr.

Det er registrert utettheter i stubbeløft (underside bjelkelag) ved rørgjennomføring i krypekjeller mot nordøst. Dette kan medføre fuktig luft og inntrekk av dyr/insekter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Deler av krypekjeller mot sydvest er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Krypekjellere er en type konstruksjon som erfaringsmessig er knyttet til fuktproblematikk. Det anbefales derfor regelmessig ettersyn av kryperommene slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2. etg. Garasje.

Gulvflater belagt med laminat.

Veggflater belagt med tapeter og trepanel.

Himlingsflater belagt med trepanel.

Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon



TG i

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.



TG 2

Overflater gulv

Gulvflater har generell bruksslitasje.
Det er registrert noe svelling i gulvflate ved kjøleskap.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er skjult og ikke inspisert. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte avvik ikke utelukkes.

Loft - innredet - 2. etg enebolig.

Gulvflater belagt med tregulv og laminat.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlingsflater belagt med trefiberpanel og trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg.
Vinduer og ventiler i gavlvegg mot nordøst har ekstra lydisolerende egenskaper.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk	
	TG i	Overflater vegger	Det er registrert noe misfarging på veggflate (yttervegg) i soverom 1. I følge opplysninger fra eier oppsto dette ved vannlekkasje fra takvindu i 2023. Forholdet ble utbedret av tømrefirma. Det ble under denne befaringen utført et fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsøket indikerte ikke forhold som kan tolkes til fuktskader.
	TG i	Overflater gulv	Gulvflater har noe bruksslitasje.
	TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 4. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.

Kjølerom enebolig.

Kjølerom fra tilbyggingsår (ca. 1986).
Kjøleaggregat fra 2020.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tekniske anlegg	
	TG 2	Overflater vegger / himling	Det er registrert noe misfarging i panelbord i himling. Trolig som følge av kondens.
		Vurder konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er skjult og ikke inspisert. TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

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

Skorstein fra byggeår. Skorsteinen ble revet og gjenoppbygget fra 1. etg i ca. 1983. I følge opplysninger fra eier ble skorsteinen kontrollert av brann/feiertvesen i 2007.
Peis plassert i stue i første etasje.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen

 **TG 2** Ildsteder inne i boligen

Peiskonstruksjonen har et riss. I følge opplysninger fra eier har dette vært stabilt over lang tid. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper - Enebolig.

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trapp mellom første og andre etasje:
Det er kun rekkverk/håndløper på én side av trappen.
Trapp og rekkverk har åpninger større enn 10 cm.

Trapp mellom underetasje og første etasje:
Trappen har ikke rekkverk/håndløpere.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Trappen vurderes som smal.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 2. etg. Garasje (innredet)

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 56 mm i rom benyttet som stue/kjøkken.
Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - Kjeller enebolig.

Gulv av betong mot grunn.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm i innredet rom 2.

Etasjeskiller - 1. etg. enebolig.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Etasjeskiller - 2. etg. enebolig.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetmåling



TG i

Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm i loftstue, og ca. 9 mm i soverom 2.

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

Vannrør av typen kobberør.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2008 plassert i stue i første etasje.

Varmtvannsbereder fra 1992, hovedstoppekran, vannmåler, stakeluke og sentralstøvesuger passert i underetasjen.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Hovedstoppekran - Stakeluke



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vann og avløpsrør i boligen er hovedsakelig av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

I følge opplysninger fra eier ble det utført service på varmpumpen i ca. 2023.

Elektrisk anlegg - Enebolig og garasjer.

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1986. Sikringsskap i boligen ble byttet i 2010.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursfortegnelse i 2. etg. enebolig er ikke fullstendig.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i trapperom enebolig.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i loftstue i andre etasje enebolig.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom i første etasje enebolig.
Sikringsskap med automatsikringer i begge garasjer. Strømmåler i garasje mot nordvest.

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

	Konstruksjon	Med bakgrunn i konstruksjonens alder og deler av kledningens tilstand kan skjulte skader ikke utelukkes.
	Fasader inkl. kledning	Kledning og bæresøyler mot sydvest bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i kledning og søyler. Vindskier mot nordøst har stedvis høy slitasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med sidefelt fra 1986. Profilert kjellerdør. Terrassedør med to-lags glass fra 1979. Skyvedører med to-lags glass fra 1987 og 1974. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 2018. Glass i to vinduer (stue i første etasje og soverom i andre etasje er skiftet (2018). Vinduer med blyglass fra ukjent årstall. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2023. Vinduer mot nordøst i andre etasje har lydisolerende glass.

	TG 1			Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
				Takvinduer	
	TG 2			Vinduer	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato og enkelte bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert en sprekk i øvre del av glass i ett vindu i vinterhage.
				Dører	Ytterdører er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Kjellerdøren har kontakt med dørterskel/dørkarm noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Vedlikehold og utskiftninger av dører/vinduer bør påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål. Taktekkingen er fra 1983 og 1986.

	TG 2			Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan og fra takvinduer grunnet høyde. Helhetsvurdering av bygningsdelen er valgt basert på følgende hovedpunkter: Taktekkingen bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er registrert noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Det er registrert noe skjevheter i takflate mot vest. Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket (dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet). Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Regelmessig ettersyn av taket anbefales. Med bakgrunn i takets alder og tilstand bør behov for tiltak kunne forventes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda mot nordvest. Opprinnelig bygget i 1979. Terrassebord og rekkverk fra 2022. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av plast (pvc).

	TG 1			Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
				Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	

Utvendige trapper - Trapp ved inngangsparti.

Trapp i betong/murkonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverket har stedvise råteskader. Utskiftninger/vedlikehold bør påregnes.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjon (sparesteinsmur) og lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Deler av grunnmuren er fra husets opprinnelige byggeår. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert noe svinn i betong på innvendig side fra uinnredet kjellerrom. Det er registrert stedvis puss og malingsavskalling på utvendig side.
 TGIU	Byggegrunn	Delvis synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Deler av bygningen er fundamentert direkte til fjell. Det ble etablert drenering rundt deler av huset i ca. 1975 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er registrert mineralutslag på yttervegg i underetasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen og kan skyldes utilstrekkelig drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	------------------	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein mot sydøst.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Forstøtningsmuren heller utover. Mulig årsak kan være jordtrykk. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke etablert rekkverk på toppen av muren. Tiltak anbefales.
---	-------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene til utvendig kum er fra 2024. Rør fra utvendig kum og videre inn til boligen er fra ca. 1990 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	TG2 Gjelder rør mellom utvendig kum og boligen. Disse er fra ca. 1990. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	--	--

Frittstående byggverk - Garasje.

Garasje fra 2008.
Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.
Gulvflate belagt med fliser.
Innvendige vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
To garasjeporter, samt inngangsdør.
Det er installert varmepumpe i garasjen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Frittstående byggverk

 **TG i** Frittstående byggverk

Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler.
--

 **TG 2** Annet

Ytterdøren har noe svelling i nedre del. Vinduer har generell utvendig slitasje. Tilliggende platting bærer preg av slitasje og har stedvis svikt i gulvbord. Tiltak anbefales. Det er registrert stedvis motfall på garasjegulv. Risiko for vannansamlinger ved avrenning fra kjøretøy eller annet.

Frittstående byggverk - Redskapsbod.

Redskapsbod i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av høy slitasje. Det er blant annet registrert algevekst/begroing på utvendige vegger og tak, samt stedvise råteskader i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes.

Frittstående byggverk - Garasje med innredet 2. etg.

Garasje fra ca. 1989. Andre etasje ble innredet i ca. 1992.
Gulvflate belagt med betongstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Yttervegger i lettklinkerblokker, utvendig pusset.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.
Leddett garasjeport.
Garasjen har elbillader.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Helhetsvurdering av garasjen med unntak av innredede rom i 2. etg. Garasjen bærer preg av alder og slitasje. Utvendig tetting rundt vinduer i grunnmur mot nordøst er ufullstendig. Grunnmursplast mangler klemlist i toppen. Klemlistens funksjon er å hindre vann og smuss fra å havne mellom grunnmursplasten og vegg. Utvendig kledning mot sydvest bærer preg av slitasje. Det er registrert råteskader i forkantbord (bord ved nedre taksteinrad) mot vest. Det er ikke etablert takrenner eller taknedløp ved takflate mot øst. Taktekking bærer preg av slitasje og har stedvis mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Tiltak bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:
Andre etasje i eneboligen oppfyller ikke krav til rømningsveier med hensyn til rømningsvindu i annenhvert rom for varig opphold. Tre av soverommene har kun takvinduer. Takvinduer er i utgangspunktet ikke godkjent som rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 1,99 og 2,04 meter takhøyde i underetasjen.
Det er målt mellom 2,30 og 2,46 meter takhøyde i første etasje.
Det er målt mellom 0,38 og 3,00 meter takhøyde i andre etasje.
Det er målt mellom 0,57 og 2,60 meter takhøyde i andre etasje garasje (innredet).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt godkjenning av rammetillatelse vedrørende oppføring av garasje, datert 01.08.2008. Fremlagt godkjenning av igangsetting vedrørende oppføring av garasje, datert 15.09.2008. Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende garasje, datert 10.03.2008. Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende garasje, datert 29.09.1986. Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg til enebolig, datert 12.06.1986.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av takvinduer, datert 14.11.2023. Fremlagt faktura vedrørende kjøleskap, datert 27.06.2024. Fremlagt faktura vedrørende kjøleaggregat, datert 14.10.2020. Fremlagt faktura vedrørende pvc gjerder, datert 25.07.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende ombygging/rehabilitering av anlegg, datert 04.10.2010.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak etter tilsyn utført 31.03.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



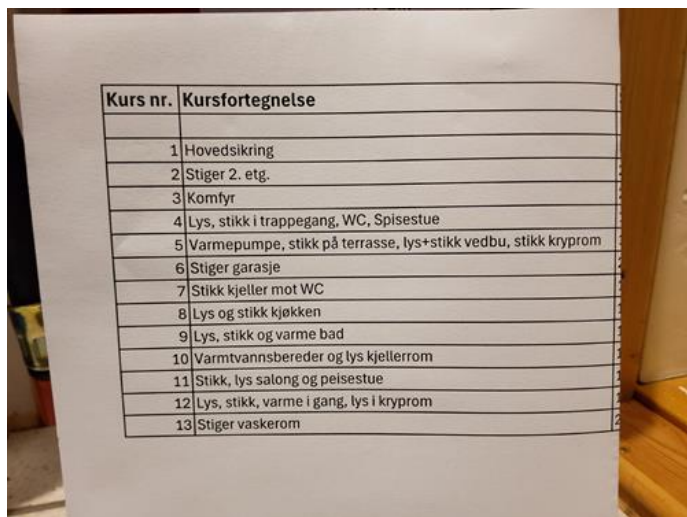
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg. enebolig]



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



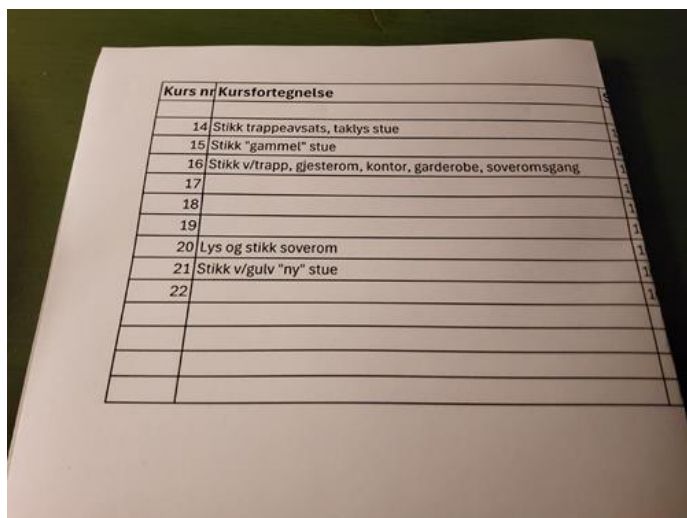
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap trapperom enebolig]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse trapperom enebolig]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg. enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2. etg. enebolig.]



Yttertak - [Taktekking enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap vaskerom 1. etg. enebolig.]

Kurs nr.	Kursfortegnelse
1-4	Trefas
5-6	Lys vaskerom/kjølerom
7-8-9	Utelys
10-11	Vaskemaskin/tørketrommet
12-13	Varmekabel trapp
14-15	Varmekabel platå

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse vaskerom 1. etg. enebolig.]



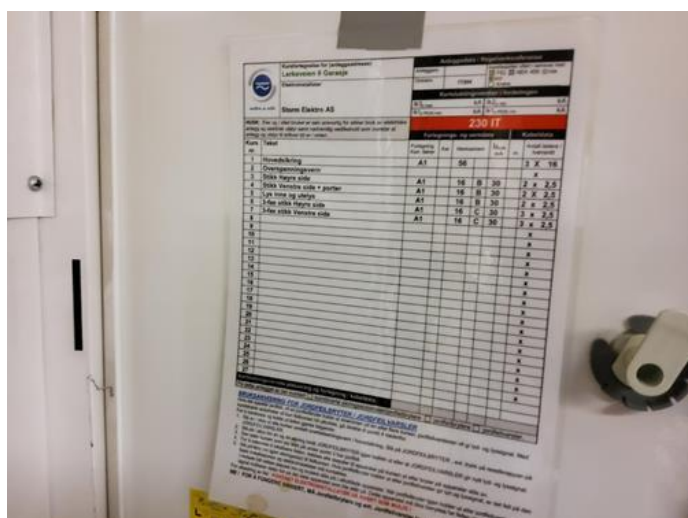
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad garasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap garasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap garasje.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt garasje]

Egenerklæring

Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK

18 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lerkeveien 9

Postadresse

Lerkeveien 9

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?**

1974

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.

Overtok etter min mor i 1974 og har bodd her etter den tid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nøkleby, Anne-Mari

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i vannlås på håndvask på toalettrom. Utbedret umiddelbart av Vikar VVS i september 2025. Tidlig på 2000 tallet var det en vannlekkasje fra steamdusjen. Skaden er utbedret og dusjen er byttet i nytt dusjkabinett. Sisternen på klosettet på bad på garasje er sprukket. Vann er ikke tilkoblet. Lekkasje fra varmtvannstanken på garasjen i 2023. Skaden utbedret og varmtvannstank er fjernet.

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

1995

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet ble totalrenovert i 1995. Faglært snekker - byggmester Billington AS og rørlegger ble benyttet til disse arbeidene. Kan dokumenteres. Fliser lagt av ufaglært arbeidskraft.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra ett takvindu. Vinduet er skiftet og ingen varige fuktskader påvist av fagmann.

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

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt gipsplater og ny takpanel innvendig i deler av 2. etg. Utført av Statens Vegvesen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Statens Vegvesen



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vindu i stue i 2. etg. til vindu med støyisolerende glass. Utført og bekostet av Statens Vegvesen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Statens Vegvesen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet tre takvinduer til nye Velux vedlikeholdsfrie takvinduer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Petter Skåre AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

30+

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Huset ble røstet om i 1983 og nytt tak ble lagt. I 1986 ble huset påbygget og taket utvidet.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødr. Bjørklund AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei



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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenert rundt den delen av huset som ikke står på fjell foretatt rundt 1975. Ingen tegn til fukt.

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

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap.

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

Avløpsrør i sement ble tett i 1990 og byttet ut med nye plastrør hele veien.

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

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fredrikstad kommune la nye vann- og avløpsrør helt inn på tomten. Det er derfor nye plastrør helt inn. Ny stoppekran montert i kum på egen tomt.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fredrikstad Kommune

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2023

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny stoppekran og vannmåler.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Viker VVS AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Huset ble røstet om i 1983 og det ble da laget ny pipe fra etasjeskille til 2. etg. Pipen ble filmet av Feiervesenet i 2007.

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 sjananse 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

Skriv opplysningene her:

Pipen er kun delvis forblendet i loftstuen.

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 95583695

Egenerklæringsskjema

Name

Nøkleby, Anne-Mari

Date

2025-12-18

Identification

 **bankID** Nøkleby, Anne-Mari



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nøkleby, Anne-Mari

18/12-2025
09:24:30

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 45 Bnr.: 18 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Lerkeveien 9
Gatenr: 71380
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 11.11.2025 kl.
14.55

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1989/15135-1/86 22.12.1989 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
NØKLEBY ANNE-MARI
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1945/300355-2/86 09.03.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 1

2020/886281-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 18

2024/696858-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 45 BNR: 18

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1945/300667-1/86 25.04.1945 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 279
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 280
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 281
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 282
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 283
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 284
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 285
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 286

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 287
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 289
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 290
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 291
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



Eiendomsstatus, ordre 8855454

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1126.8 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 1187 Mosseveien 109	Vedtatt: 24.03.2022	Formål: 1110 - Boligbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser.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.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

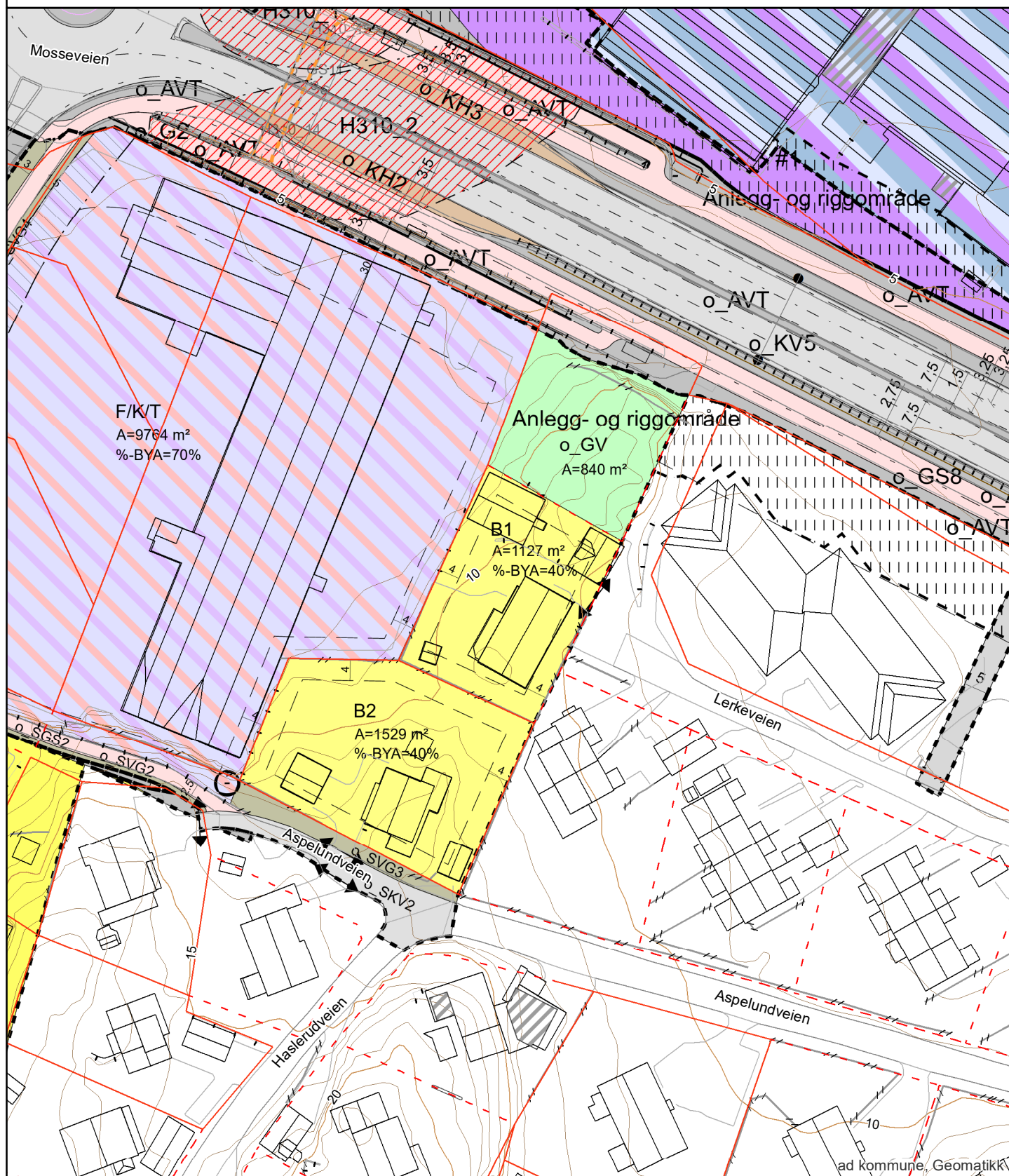
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-11



Planident: 1187
Ikrafttredelsesdato: 24.3.2022
Plannavn: Mosseveien 109

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Mosseveien 109

Fredrikstad kommune



Planbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre 24.03.2022

Datert: 13.03.2020

Revidert: 31.01.2022 (rev. 04)

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for videreføring av dagens kontorvirksomhet i tillegg til etablering av lokal og strøkstjenlig forretningsvirksomhet og tjenesteyting innenfor planområdet. Utfyllende beskrivelse fremgår av planbeskrivelsen.

2 Reguleringsformål

Planbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 07.01.2020, sist revidert 29.11.2021.

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven.

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse (B1-2) (1110)
 - Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T) (1813)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)
 - Kjøreveg (f_SKV1, o_SKV2) (2011)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS1-2) (2015)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4) (2019)
- Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm (o_GV) (3060)
- Hensynssoner (pbl. § 12-6)
 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130_1-2) (H130)
 - Frisikt (H140_1-2) (H140)

3 Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8 (jf. pbl § 12-7, nr. 6).

3.2 Estetikk

Ny bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utforming og materialbruk i fasaden mot rundkjøringen skal ha høy kvalitet. Utforming og materialbruk mot parkeringsplassen skal binde bebyggelsen sammen, samtidig som innganger markeres. Sterke visuelle virkemidler i fasaden utover leietakeres skilt skal ikke benyttes uten at det er klart nødvendig og begrunnes godt (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

3.3 Universell utforming

Innenfor planområdet skal det tilstrebes god tilgjengelighet som er inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal.

Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdselen for orienteringshemmede. Ved planlegging av ny vegetasjon skal vekster med allergifremkallende pollen unngås (jf. pbl § 12-7, nr. 4).

3.4 Støy

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

3.5 Luftkvalitet

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 1 i Klima- og miljøverndepartementets veileder for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet (jf. pbl § 12-7, nr. 3).

3.6 Overvann

Overvann fra ny bebyggelse med tilhørende utomhusareal i planområdet skal tas hånd om lokalt (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

3.7 Godkjenning av byggeplan

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører rv. 110 (Mosseveien) før gjennomføring av tiltaket.

Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fv. 1108 (Gamle Åleveit) før gjennomføring av tiltaket.

Fredrikstad kommune v/Teknisk drift skal godkjenne byggeplan for ny gang- og sykkelvei parallelt med fv. 1108 (Gamle Åleveit) før gjennomføring av tiltaket.

3.8 Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som inngår i planen (eksisterende bebyggelse) tillates videreført også utenfor byggegrenser. Det kan gjøres vedlikehold av og endringer på bebyggelsen (oppgradering, fasadeendringer, inngangsparti, etc.), uten at det utløser krav til plassering innenfor byggegrensen (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

3.9 Regulert tre som skal bevares

Eiketre som i plankartet er regulert til tre som skal bevares tillates kun skjøttet eller felt ved eventuell sykdom. Treet skal også sikres i anleggsfasen, og gravearbeider tillattes ikke innenfor rotsonen til treet (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse (B1-B2)

Maksimal %-BYA = 40. Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser på angitt plankart. Garasje, parkeringsplasser, og mindre konstruksjoner og installasjoner som boder, skur, terrasse/veranda, støyskjermer, støtemurer, etc., tillates etablert utenfor byggegrenser (jf. pbl. § 12-7, nr. 1, 2).

4.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

4.2.1 Utnyttelse og byggegrenser

Det tillates kun strøktjenlig forretningsvirksomhet hvor hele eller deler av vareutvalget i den enkelte virksomhet er dagligvarer, og med en størrelse på maksimalt 3000 m² BRA. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter eller forretningsvirksomhet med plasskrevende varer. Minimum utleieareal/butikkstørrelse skal være 1 200 m² BRA, og disse skal ha egne innganger per utleieareal/forretning. Det tillates kun tjenesteytingsformål som omfatter salg av tjenester og maksimalt 1500 m² BRA. Innenfor tjenesteytingsformålet inngår ikke virksomheter som barnehage, fengsel, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale og religionsutøvelse. Det tillates maksimalt 1500 m² BRA kontor.

Maksimal %-BYA = 70. Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Parkeringsplasser samt mindre konstruksjoner og installasjoner tillates etablert utenfor byggegrenser, med unntak av mot fv. 1108 (Gamle Åleve) og rv. 110 (Mosseveien) (jf. pbl. § 12-7, nr. 1, 2).

4.2.2 Høyder

Bebyggelse tillates etablert med maksimal gesims-/mønehøyde inntil 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal høyde på 3 meter over gesims, men ikke utover maksimalt 20 % av byggets grunnflate (jf. pbl. § 12-7, nr. 1, 2).

4.2.3 Parkering

Det tillates etablert maksimum 2 parkeringsplasser for bil per 100 m² kontor/forretning/tjenesteyting. Minimum 0,15 per 100 m² skal være parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² kontor og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² forretning/tjenesteyting, men kravet har en øvre begrensning på 30 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene skal etableres med låsemulighet, og minimum 25% av parkeringsplassene skal være under tak (jf. pbl. § 12-7, nr. 7).

4.3 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for hele planområdet. Denne skal minimum vise:

- Parkering for biler og sykler
- Adkomstveier for biltrafikk, gående og syklende, inkludert trafiksikker overgang mellom felt o_SGS2 og utomhusarealet i felt F/K/T.
- Adkomstveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy
- Oppmerking og skilting for gående og syklende
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
- Håndtering av overvann
- Vegetasjon og grøntanlegg

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1).

4.4 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og har 5 meter byggegrense. Nettstasjoner tillates også oppført utenfor regulerte byggegrenser, med unntak av mot fv. 1108 (Gamle Åleveie) og rv. 110 (Mosseveien), og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad (jf. pbl. § 12-7, nr. 1, 2).

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjørevei (f_SKV1, o_SKV2)

Felt f_SKV1 er felles kjørevei for gnr./bnr. 44/11, 44/15, 44/18, 44/29, 44/46, 44/47, 44/48, 45/93 og senere utskilte eiendommer (jf. pbl § 12-7, nr. 14).

Felt o_SKV2 er offentlig kjørevei (jf. pbl § 12-7, nr. 14).

5.2 Gang-/sykkelvei (o_SGS1-2)

Feltene o_SGS1-2 er offentlig gang- og sykkelvei (jf. pbl § 12-7, nr. 14).

5.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4)

Feltene o_SVG1-4 er offentlig veggrunn. Det tillates etablert anlegg og konstruksjoner som bygger opp under formålet, som støyskjermer, støttemurer, osv. (jf. pbl § 12-7, nr. 1, 14).

6 Grønnstruktur

6.1 Vegetasjonsskjerm (o_GV)

Vegetasjonsskjerm (o_GV) er offentlig. Innenfor området kan eksisterende vegetasjon videreføres, eller annen vegetasjon opparbeides (jf. pbl. § 12-7, nr. 1, 14).

7 Hensynssone

7.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130_1-2)

Feltene H130_1 og H130_2 omfatter sikringssone mot fv. 1108 (Gamle Åleveie), som skal sikre at området kan benyttes til samferdselsformål i fremtidig situasjon. Frem til behov for å benytte området til samferdselsformål, gjelder arealformålet under sikringssonen og bestemmelsene knyttet til dette (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

7.2 Frisikt (H140_1-2)

Innenfor hensynssone for frisikt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over primærvegens kjørebaneivå. Enkeltelementer som trær, stolper eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates (jf. pbl § 12-7, nr. 4).

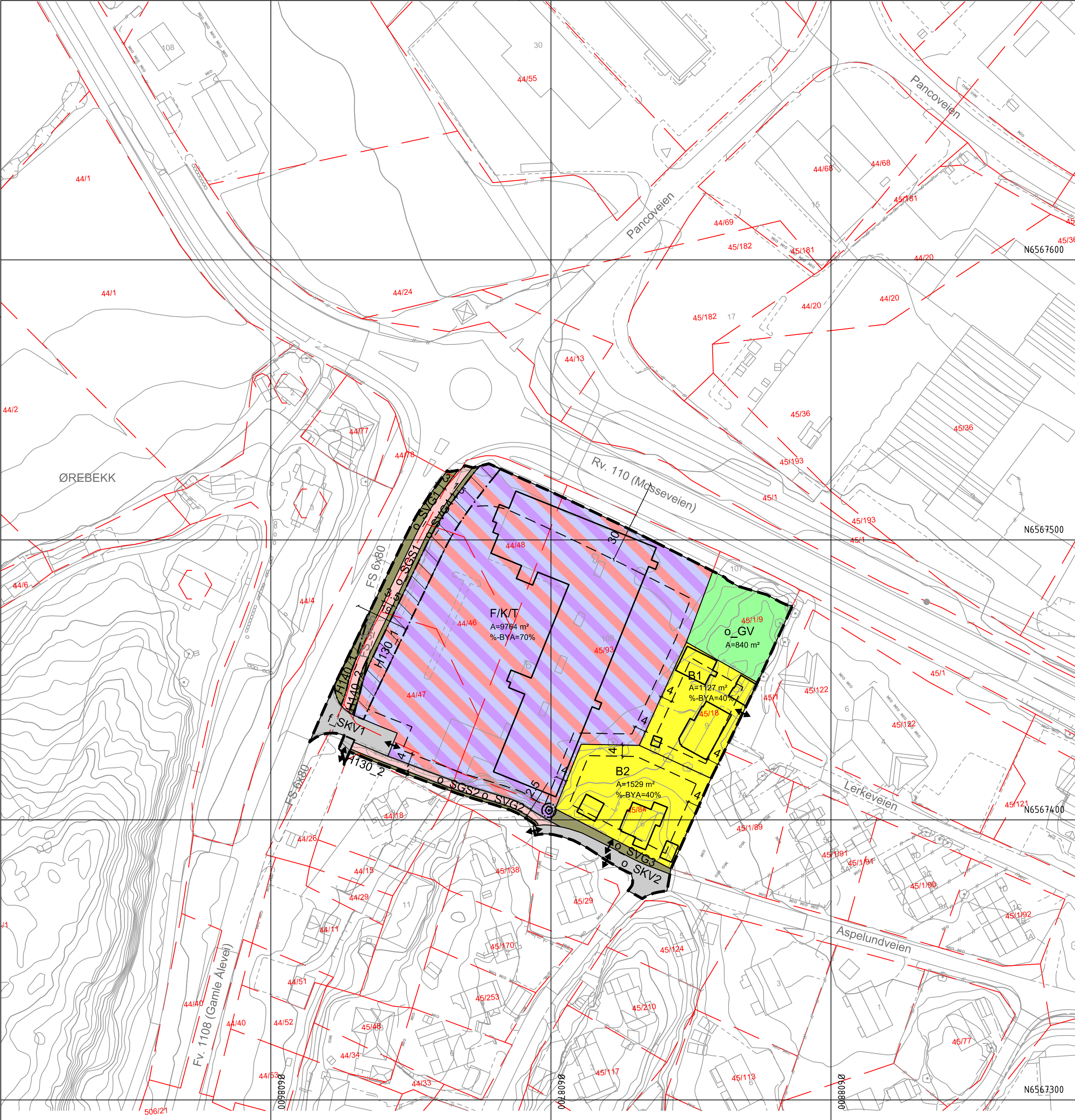
8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Opparbeidelse av gang- og sykkelvei

Senest før det gis midlertidig brukstillatelse for bruksendring av bebyggelse innenfor felt F/K/T skal felt o_SGS1, o_SVG1 og o_SVG4 være opparbeidet.

8.2 Skiltplan

Senest før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en skiltplan for byggets fasader mot vei.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B1-2

Boligbebyggelse (1110)

F/K/T

Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV1-2

Kjøreveg (2011)

SGS1-2

Gang-/sykkelveg (2015)

SVG1-4

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GV

Vegetasjonsskjerm (3060)

§12-6 - Hensynssoner

H130_1-2

Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

H140_1-2

Frisikt (H140)

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Byggegrense (1211)

Bebyggelse som inngår i planen (1214)

Frisiktlinje (1222)

Grense for sikringszone

Måle- og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

Regulert tre som skal bevares (1271)

Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Ikke juridiske linjer og symboler

Bygg, vei, koter, etc.

Eiendomsgrenser

Frisiktlinje

Annen forklaring

f = felles

o = offentlig

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geovekst

Dato for basiskart: 21.08.2019

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 m (A2)

0

25.0

50m

N

Fredrikstad kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Mosseveien 109

Arealplan-ID: 3004 1187

Forslagsstiller: Norsk prosjektutvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SAKS-NR	DATO	SIGN	
Dato	29.11.2021	Revisjon	Oppdatert etter vedtak i fylkesrådet	2019/9259	29.11.2021	EEM
Dato	09.02.2021	Revisjon	Oppdatert etter offentlig ettersyn	2019/9259	09.02.2021	EEM
Dato	13.03.2020	Revisjon	Tredje versjon	2019/9259	13.03.2020	EEM
Dato	04.03.2020	Revisjon	Andre versjon	2019/9259	04.03.2020	EEM
Dato	07.01.2020	Revisjon	Første versjon	2019/9259	07.01.2020	EEM
Kommunestyret sitt vedtak						
.						
.						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra 24.04.2020 til 08.06.2020						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte						
Planen er utarbeidet av: Multiconsult						
Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av						

Dato

Plansjef



Saksnr.: 2014/20447
Dokumentnr.: 26
Løpenr.: 195302/2016
Klassering: Åledalslinja
Saksbehandler: Torill Nilsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	24.05.2017	50/17

**Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja
arealplanID 0106 1122 - Onsøy
Høring og offentlig ettersyn
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune**

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja arealplanID 01061122 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 15.05.2017

Planutvalgets behandling 24.05.2017:Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 24.05.2017:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja arealplanID 01061122 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 29.05.2017

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Torill Nilsen
kommunalsjef Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

Rådmannens forslag til innstilling

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja arealplanID 01061122 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013. Forslagsstiller er Fredrikstad kommune / TD og plankonsulent er Rambøll AS.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 10.11.2014, samtidig som planprogrammet ble sendt på høring. Frist for uttalelser var 12.01.2015. Bystyret fastsatte i sak 73/15 den 03.09.2015 planprogrammet for utarbeidelse av detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja.

Planforslaget viser 2-feltsvei med rundkjøringer, med mulighet for fremtidig utvidelse til 4-felt. Det legges opp til nye gang- og sykkelveier for å erstatte, supplere og komplettere eksisterende gang- og sykkelveinett.

Gjennomføringen av traseen vil medføre vesentlig trafikkøkning i Åledalen. Dette gir konsekvenser i forhold til støy/støv. Det er derfor behov for skjermingstiltak. Dette er det redegjort for i planbeskrivelsen og sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Støyberegningene viser at det blir langt færre som vil bli plaget av støy langs Åledalslinja enn de som får forbedret sin bokvalitet langs Storveien.

Traseen vil også beslaglegge en del dyrka mark og splitte landbrukseiendommer slik at de blir sittende igjen med arealer på begge sider av traseen. For å avbøte dette bør det gjennomføres jordskifte slik at man får samlet småteiger og redusert antall eiendommer som må krysse traseen for å drifte arealene.

Fordelene ved å etablere Åledalslinja overgår etter rådmannens vurdering de negative konsekvensene, og vil gi den beste løsningen i forhold til en total samfunnsmessig vurdering.

Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbejdes på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 03.02.2016, sist revidert 14.02.2017
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 03.02.2016, sist revidert 14.02.2017
- 4 Planbeskrivelse med konsekvensutredning , datert 28.06.16, sist revidert 13.02.2017
- 5 ROS analyse Geoteknikk, datert 28.09.2015
- 6 Støyutredning , datert 03.02.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter, se sak 2014/20447.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse fra Ålekilene til rv. 110 (Mosseveien) til avlastning for fv. 117 (Storveien) som går gjennom Gressvik sentrum.

Åledalslinja er vist som framtidig vei i kommuneplanens arealdel 2011-2023. Dette er kun avmerket med en enkel strek i kartet. Denne linjen anses som veiledende, og løsninger i forhold til vegstandard, kurvatur og kryssløsninger vil bli avklart i forbindelse med detaljreguleringen. Bystyret fastsatte den 03.09.15, sak 73/15 planprogrammet for utarbeidelse av detaljregulering med konsekvensutredning for Åledalslinja. Forslagsstiller er Fredrikstad kommune/ TD. Rambøll er innleid som plankonsulent for arbeidet.

Åledalslinja har lang forhistorie og det har lenge vært debatt og ønsker fra lokalbefolkningen om etablering av strekningen. Reguleringsplanen vil sikre løsninger for selve strekningen, samt tverrforbindelser med kryssløsninger for myke trafikanter øst og vest for Åledalslinja.

I henhold til vedtatt planprogram skal reguleringsplanen med tilhørende konsekvensutredning utredes med 2 alternativer i tillegg til 0- alternativet for å belyse positive og negative konsekvenser for de ulike løsningene.

Overordnede planer og mål

De viktigste overordnede planer og mål er kommuneplanens arealdel og fylkesplanen Østfold mot 2050. I planprogrammet er følgende planer og føringer nevnt:

- *Kommuneplanens arealdel 2011-2023*
- *Kommuneplanens samfunnsdel 2011-2023*
- *Kommunedelplan for klima og energi*
- *Kommunedelplan for landbruk*
- *Sykkelhovedplan for Fredrikstad*
- *Trafikksikkerhetsplan*
- *Overvannsrammeplan*
- *Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal og transportplanlegging (1993)*
- *RPR for barn og unge samt rundskriv T-2/08.*
- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
- *T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)*
- *Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2005-2009)*
- *Naturmangfoldloven*
- *Fylkesplan for Østfold*
- *Regional transportplan for Østfold mot 2050*

Noen av disse er beskrevet mer utfyllende i de aktuelle kapitlene om temaet.

I tillegg gis en oversikt over gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet.

Fylkesplan for Østfold: Østfold mot 2050 (2009)

Fylkesplanen har noen overordnede målsetninger:

- Levekår og folkehelse: God livskvalitet for alle som bor i Østfold
- Verdiskaping: Østfold skal være attraktiv for mennesker og kapital, og tilby et velfungerende arbeidsmarked med et bærekraftig næringsliv preget av innovasjon, kompetanse og samhandling.
- Miljø: Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur og kulturlandskap og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor.

I fylkesplanen er hele planområdet innenfor nåværende tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2011-2023

I kommuneplanens arealdel er Åledalslinja vist som en mer eller mindre rett strek. Dette er derfor å tolke som en veiledende plassering, og endelig plassering vil kunne avvike noe fra kommuneplanen. I kommuneplanen er store deler av området avsatt til LNF, i hovedsak de arealene som er landbruksområder i dag. Innenfor planområdet er det i tillegg vist en del eksisterende bebyggelse og anlegg. Åledalslinja vil ikke ligge innenfor disse arealene. I kommuneplanen er det satt av ca. 6 daa som framtidig offentlig eller privat tjenesteyting ved Hurrød skole. En framtidig vegtrasé for Åledalslinja vil beslaglegge store deler av dette

arealet. Det anses derfor ikke sannsynlig at framtidig offentlig eller privat tjenesteyting vil kunne la seg gjennomføre i henhold til kommuneplanen dersom Åledalslinja bygges. Helt sør i planområdet ligger et areal på ca. 10,5 daa avsatt til framtidig næringsvirksomhet (område N405). Deler av dette arealet vil kunne bli beslaglagt av Åledalslinja. I kommuneplanen er det for øvrig vist flomsone langs bekker i området, i tillegg til de laveliggende delene helt sør i planområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2011-2023

Problemet med stor trafikk på Storveien er nevnt i kommuneplanens samfunnsdel. Utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel:

«Videre vekst og utvikling av Fredrikstadsamfunnet krever forbedrede infrastrukturløsninger. Samferdselsløsningene i Fredrikstadpakken må realiseres for å dekke våre transportbehov både lokalt og regionalt. Gjennom vår deltakelse i "Fremtidens byer" har vi valgt å gå inn for en arealbruk og et lokaliseringsmønster som reduserer areal- og transportbehovet og legger til rette for miljøvennlig transport. Fredrikstadsamfunnets infrastruktur har ikke holdt følge med byens vekst. Transportsystemet er svært sårbart, med kødannelser, særlig på innfartsvegene i rushtiden. Dette gjelder spesielt på FV117 Storveien. Våre reisevaner viser svært høy bilbruk, også på korte reiser. Fredrikstad har mange gode bo- og oppvekstmiljøer utenfor bykjernen.»

Kommunedelplan for landbruk

Kommunens landbruksplan 2011-2023 har som mål å styrke jordvernet. Landbruksplanen er et styringsverktøy for LNF-områder, og Åledalslinja er inne i gjeldende kommuneplan. Likevel er intensjonene i landbruksplanen relevant for tiltaket.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er 16 gjeldende planer som ligger innenfor eller berøres av det varslede planområdet. Traséen for ny Åledalslinje berører imidlertid kun få av disse. Det er i den nordre delen, hvor det også i gjeldende plan (Ørebekk-Hurrød) er vist en kjøreveg i området. Deler av denne vil kunne bli endret. Det samme gjelder reguleringsplanen «Ørebekk Sentrum I». Helt i nord vil ny plan tilpasse seg reguleringsplanen «RV110 Simo-Ørebekk». Ellers er det helt i sør traséen vil berøre «Ålekilene nord I» og «Ålekilene endring»

I tillegg varslet statens vegvesen den 01.07.2013 oppstart av planarbeid for krysset Storveien/Gamle Åleveid helt syd i planområdet. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring fra 18.03.2017 til 08.05.2017. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbedring av krysset mellom Fv. 117 Storveien og Fv. 413 Gamle Åleveid. Planforslaget legger til rette for alternativer til utforming av krysset, hhv en løsning hvor Fv.117 gis en slakkere kurvatur enn dagens situasjon, og en løsning med rundkjøring. Sistnevnte vil være aktuelt i sammenheng med etablering av en mulig framtidig Åledalslinje.

Konsekvensutredning

I henhold til vedtatt planprogram er det i konsekvensutredningen utredet følgende alternativer:

- Alternativ 0: Utbygging blir ikke gjennomført.
- Alternativ 1: tofelts veg med forskjøvet T-kryss.
- Alternativ 2: Tofelts veg med rundkjøringer.

Alternativ 0

Dette alternativet kommer dårligst ut i matrisen, som viser oppsummering av fordeler og ulemper ved alternativene. Det er en generell målsetting at trafikkveksten skal tas ved kollektiv og sykkel/gange, og at det derfor kan virke i strid med denne målsettingen å bygge en ny veg. Gressvik ligger i så måte i gunstig avstand i forhold til Fredrikstad sentrum. Den nye Åledalslinja er imidlertid ikke for at de som bor på Gressvik (øst for Åledalen) skal bruke den. Åledalslinja er først og fremst et miljøtiltak for å avlaste Gressvik for all

gjennomfartstrafikken fra områder sør og vest for Gressvik – fra områder som har dårligere kollektivdekning og større avstand til sentrum. Den vil også avlaste Gamle Ålevei.

Alternativ 1 T-kryss

For mange av temaene som er utredet i konsekvensutredningen er det ikke prinsipiell forskjell mellom T-kryss og rundkjøringer. Begge alternativene bidrar til å avlaste Gressvik sentrum for gjennomgangstrafikk. Beregninger viser at trafikken gjennom Gressvik vil bli mer enn halvert den dagen Åledalslinja etableres. Det å etablere Åledalslinja til avlastning for gjennomfartstrafikken i Storveien gir store positive konsekvenser langs Storveien. Forutsatt avbøtende tiltak i forhold til myke trafikanter og støy vil ikke Åledalslinja få store negative konsekvenser. Ikke minst vil man også få vekk tungtransport til industriområdene sør for Gressvik. Fordelene langs Storveien overgår langt ulempene langs Åledalslinja.

Alternativ 2 med Rundkjøringer

En løsning med rundkjøringer vil avlaste Storveien på samme måte og med samme fordeler som en løsning med T-kryss. Grunnen til at løsningen med rundkjøringer kommer noe bedre ut enn T-kryss er følgende:

- Rundkjøringer vil i større grad bidra til å redusere farten. Åledalslinja vil i stor grad bli en lang og rett strekning som på mange måter kan innby til fart. Ved å etablere rundkjøringer med en litt «trang» utførelse vil man på den måten tvinge bilistene til å redusere hastigheten. Denne effekten vil det være vanskelig å oppnå med T-kryss.
- Rundkjøringer vil i mindre grad stykke opp dyrka mark. Ved å etablere forskjøvne T-kryss vil man i større grad splitte opp dyrka mark slik at disse får en dårligere arrondering i tillegg til at det vil kunne bli mer restarealer som ikke er rasjonelle å dyrke i det hele tatt.
- En T-kryssløsning i sør vil innebære at de som kommer fra Gamle Ålevei i vest må kjøre via industriområdet på Vestkilen. Dette er en uheldig blanding.
- Rundkjøringer har bedre trafiksikkerhet enn T-kryss. Statistisk er det færre og mindre alvorlige trafikkulykker i rundkjøringer enn i T-kryss. Ved T-kryss vil bilene på hovedvegen normalt ha høyere hastighet inn mot krysset enn ved rundkjøringer. Ved T-kryss er dessuten flere bevegelser som krysser sidevegs eller motgående kjøreretning; med andre ord flere konfliktpunkter.

Konklusjon på valg av alternativ

De største negative konsekvensene ved opparbeidelse av Åledalslinja er nærføringsulempen for en del beboere, særlig med tanke på støy. Dette kan i hovedsak avbøtes med skjermingstiltak, i alle fall i en slik grad at man tilfredsstiller retningslinjer om støy i arealplanlegging. Det vil være langt færre som blir plaget av støy langs Åledalslinja enn de som får forbedret sin bokvalitet langs Storveien. For øvrig er den største negative konsekvensen berøring av dyrka mark. Traséen vil i seg selv beslaglegge en del dyrka mark i tillegg til at arronderingen på gjenværende dyrka mark til dels forringes. Den nye traséen vil splitte landbrukseiendommer slik at de blir sittende igjen med arealer på begge sider av traséen. For å avbøte dette bør det gjennomføres jordskifte, slik at man får samlet småteiger og redusert antall eiendommer som må krysse traséen for å drifte arealene.

Fordelene ved å etablere Åledalslinja overgår de negative konsekvensene, og at det vil gi den beste løsningen i forhold til en total samfunnsmessig vurdering. Det anbefales å jobbe videre for en løsning basert på rundkjøringer.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger i Åledalen på Gressvik og strekker seg i nord-sydlig retning fra Rv 110 (Mosseveien) på Ørebekk i nord til Ålekilene i sør. Planområdet består av både bebygde områder og dyrka mark samt noen naturområder (bekkedrag og grunnlendt mark med verdifull trevegetasjon). Den nye delen av traséen vil i all hovedsak ligge på dyrka mark.

Beskrivelse av planforslaget

Planens avgrensning er vesentlig redusert i forhold til det området som ble varslet og som var utgangspunkt for konsekvensutredningen. Planforslaget overlapper deler av gjeldende reguleringsplaner. Andre steder er plangrensen lagt slik at den sammenfaller med plangrensen på tilstøtende plan.

Totalt omfatter reguleringen et areal på ca. 147,1 daa.

Arealfordelingen mellom ulike reguleringsformål i planen følger under:

1. Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse (B1)	392 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (B2)	892 m ²
Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G1-2)	580 m ²
Undervisning (U)	417 m ²
Næring (N)	400 m ²
Industri (I1-3)	1.036 m ²
Vann- og avløpsanlegg (VA1-2)	235 m ²
Lekeplass (LEK1-2)	3.384 m ²
Grav- og urnelund (GU)	15.673 m ²

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (V1-10)	33.650 m ²
Fortau (F1-4)	1.337 m ²
Gang-/sykkelveg (GS1-4, 6-7,10-12) (GS5 og GS8 (bruer) (1.209) inngår i annet formål	4.344 m ²
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-31)	16.127 m ²
Leskur/plattformtak (LP1-2)	30 m ²

3. Grønnstruktur

Naturområder (GN1-8)	21.606 m ²
Vegetasjonsskjermer (VS1-8)	23.284 m ²

5. Landbruk

Landbruk (L1-2)	15.735 m ²
-----------------	-----------------------

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområder i sjø og vassdrag (NV1-4)	7.982 m ²
--	----------------------

PBL § 12-6 Hensynssoner:

Sikringssoner

Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130_1-10) (inngår i annet arealformål).

Frisikt (inngår i annet arealformål).

Bebyggelse og anlegg- boligbebyggelse (B1-2)

Formålet omfatter arealer som vil bli berørt av en eventuell framtidig utvidelse til fire felt.

Arealene tillates ikke bebygget.

Bebyggelse og anlegg- konsentrert småhusbebyggelse (B3-5)

Formålet omfatter arealer som vil bli berørt av en eventuell framtidig utvidelse til fire felt.

Arealene tillates ikke bebygget.

Bebyggelse og anlegg- garasjeanlegg for boligbebyggelse (G-2)

Område G1 omfatter eksisterende garasjeanlegg. Arealbruken tillates opprettholdt. Deler av arealet og adkomsten ligger innenfor sikringssone for utvidelse av Åledalslinja. Dersom Åledalslinja utvides til fire felt, vil adkomsten og løsningen inne på delfelt G1 muligens måtte endres. G2 omfatter et liteareal ved Hurrød skole. Arealet er ikke bebygget eller opparbeidet på noen spesiell måte. Arealet er innlemmet i reguleringsplanen fordi gangbrua fra Gamle Åleveil vil lande i dette området.

Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U)

Formålet omfatter arealer som vil ligge under gangbrua fra Gamle Åleveil. Det er derfor gitt

bestemmelser om at det ikke kan utføres tiltak som kan være til hinder for gangbrua.

Bebyggelse og anlegg – næring (N)

Formålet omfatter arealer som vil bli berørt av en evt. Framtidig utvidelse til fire felt. Arealene tillates ikke bebygget.

Bebyggelse og anlegg – industri (I-3)

Formålet omfatter arealer som vil bli berørt av en evt. framtidig utvidelse til fire felt. I 2-3 omfatter areal som ligger innenfor frisiktsoner. Arealene tillates ikke bebygget.

Bebyggelse og anlegg – vann- og avløpsanlegg (VA1-2)

Arealene omfatter eksisterende anlegg for kommunalt vann og avløp. Det er i utgangspunktet ikke tenkt utført tiltak eller utvidelse av disse.

Bebyggelse og anlegg – lekeplass (LEK1-3)

Formålet omfatter arealer som også er regulert til lek i gjeldende reguleringsplaner. Arealene er innlemmet i planen for å vise sammenheng med annen struktur og fordi de har fått en noe annerledes utforming og areal. LEK1 er ikke opparbeidet helt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Den delen av lekeplassen som er opparbeidet, går dels inn i areal regulert til bolig. I ny plan er derfor lekeplassen regulert i henhold til faktisk bruk, og bort til tomtegrensa. Den nye gang-/sykkelvegen, GS2, vil ta noe av areal regulert til lekeplass, men ikke av det som er opparbeidet til lek. Det ble vurdert om gang-/sykkelvegen skulle sammenfalle med allerede opparbeidet adkomst til 44/7. Etter en totalvurdering, blant annet ut fra trafikksikkerhet, kom forslagsstiller til at man ikke ønsket dette. LEK2 omfatter en liten del av areal regulert til lek, men som ikke er opparbeidet. LEK2 ligger innenfor byggeforbudssonen langs Åledalslinja. LEK3 og tilstøtende arealer er regulert i henhold til faktisk bruk. Den søndre delen av lekearealet i gjeldende reguleringsplan er tatt i bruk til gravplass. Til gjengjeld er lekearealet utvidet noe i nord; inn på areal som er regulert til bolig. Den vestre delen av lekearealet er i dag fortsatt benyttet til dyrka mark. Når Åledalslinja blir gjennomført, vil denne delen bli liggende igjen som en rest. Dette restarealet er nå foreslått regulert til fordrøyningsbasseng, da det er vanskelig å finne arealer egnet til fordrøyningsbasseng andre steder.

Bebyggelse og anlegg – grav- og urnelund (GU)

Gjeldende reguleringsplan anviser dette arealet som boligområde. Arealet er innlemmet i planen for å regulere i henhold til faktisk bruk. Det er gitt bestemmelser om å ivareta eksisterende steingjerder. Disse er viktige i forhold til både estetikk og biologisk mangfold. For øvrig omfatter formålet også eksisterende voll med vegetasjon ut mot Åledalslinja. Denne vollen er med andre ord ikke vist som grønnstruktur vegetasjonsskjerm i reguleringsplanen. Dette er fordi vollen naturlig hører med som en del av gravplassen og blir skjøttet som en del av denne. Deler av vollen blir dessuten benyttet til urnegraver.

Samferdselsanlegg – kjøreveg (V1-10)

Foruten den nye traséen for Åledalslinja (V1), omfatter kjørevegene eksisterende veger. Noen av disse vil få en endret utforming ut mot nye kryss med Åledalslinja.

Hovedhensikten med hele planarbeidet er å legge til rette for etablering av den nye Åledalslinja til avlastning for Storveien gjennom Gressvik sentrum. Begrunnelser og vurderinger i forhold til dette er gitt i konsekvensutredningen tidligere i dokumentet. Der anbefales en løsning med ny veg basert på rundkjøringer. Beregninger viser at man, forutsatt en høy grad av utbygging, vil kunne overskride anbefalt trafikkmengde for en tofelts veg i den nordre delen i 2040. I planen er det derfor sikret tilstrekkelige arealer til at man ved et eventuelt behov en gang i framtiden kan utvide til fire felt. Dette er imidlertid så langt fram og med såpass usikre prognoser at man ikke vet om eller når dette behovet inntreffer. Den nye traséen vil bli en effektiv forbindelse med oversiktlig trafikkmønster og få avkjørsler. Derfor anbefales det at man i overskuelig framtid baserer seg på en tofelts veg; en såkalt H6 i henhold til vegvesenets håndbok N100.

Samferdselsanlegg – fortau (F1-4)

Det er lagt inn fortau langs Gamle Ålevei nordover fra den nye gangbrua over mot Hurrød skole. Fortauet knytter seg opp mot eksisterende gang-/sykkelveg nordover langs vestsiden av Åledalslinja. Denne går helt opp til gang-/sykkelveg langs Rv110, Mosseveien. Det er også lagt inn et fortau (F2) et stykke langs vestsiden av Gamle Ålevei. Dette er for å betjene nytt stoppested (kantstopp) for buss.

Som det framkommer i konsekvensutredningen, er det mangelfull forbindelse for gående og syklende langs Nordkilen. I planforslaget er det derfor lagt inn fortau (F4) langs denne strekningen.

Samferdselsanlegg – gang-/sykkelveg (GS1-12)

I planforslaget er det lagt opp til nye gang-/sykkelveger for å erstatte, supplere og komplettere eksisterende gang-/sykkelvegnett.

GS1-2 omfatter ny gang-/sykkelveg fra Haslerudveien til Mosseveien langs Åledalslinja. Krysset mellom Åledalslinja og Mosseveien er i reguleringsplanen for Rv.110 Simo-Ørebekk også vist som et lite knutepunkt for gående og syklende. Her blir det undergang under Mosseveien, gang-/sykkelvegforbindelser mot øst og vest og bussholdeplasser. GS3 er en kort strekning for å knytte opp mot eksisterende gang-/sykkelveg.

GS4-5 er en ny gangbru over Åledalslinja, fra Gamle Ålevei til Hurrød skole. GS4 er brukaret og tilknytning til Gamle Ålevei, mens GS5 er selve brua. Innledningsvis i planarbeidet var gangbrua tenkt noe lenger sør. Det er imidlertid ønskelig å trekke gangbrua lengst mulig mot nord og mot krysset mellom Åledalslinja og Granliveien. Grunnen til dette er at man i størst mulig grad ønsker å forhindre at myke trafikanter velger å krysse Åledalslinja gjennom rundkjøringa framfor brua. Gangbrua trekkes nordover slik at den blir liggende langs nordfasaden på Gressvikhallen og ender sentralt mellom Gressvikhallen og skolen og i direkte tilknytning til gang-/sykkelvegen videre langs Granliveien.

GS6 omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs gravlunden. Dette er regulering i henhold til faktisk bruk, i motsetning til kjørevege, som den er i gammel reguleringsplan.

GS7-10 en ny gang-/sykkelveg langs Haugeveien. Gang-/sykkelvegen er tenkt i bru (GS8) over Åledalslinja. På grunn av at terrenget stiger mot vest, vil en eventuell undergang bli vanskelig med universell utforming. En undergang vil dessuten bli liggende lavt over havet og under nivået på Ålebekken. Det vil derfor kunne bli en utfordring med håndtering av overvann. En bru anses dessuten hyggeligere og tryggere å ferdes på for gående og syklende.

Gang-/sykkelvegen og brua er plassert langs nordsiden av Haugeveien. Noe av grunnen til dette er at viktige målpunkter ligger på denne siden; Trondalen (idrettsanlegg/innfallsport marka/boligområde), to skoler, idrettshall, kirke og gravplass. En annen fordel ved å legge gang-/sykkelvegen og brua på denne siden, er at brua og fundamentet til denne kan ses i sammenheng med eksisterende voll med vegetasjon rundt gravlunden. Dette vil gi en terrengmessig forankring og en landskapsmessig dekning for anlegget, slik at brua ikke blir så framtrædende i landskapet. Dessuten anbefales det å opparbeide allébeplantning langs Haugeveien. Dette vil også bidra til å dempe eksponeringen av brua vesentlig.

Øst for Åledalslinja må gangbrua lande på terreng før GS6 og bekken. Denne avstanden er muligens for kort til at man klarer å oppfylle krav til universell utforming. Endelig stigning vil være avhengig av høydeplassing av Åledalslinja, konstruksjon av brua osv.

GS11 er en ny gang-/sykkelvegforbindelse sørover fra Haugeveien til Nedre Almgrens vei. Som det framgår av konsekvensutredningen, er denne strekningen tungvint og uoversiktlig i

dag. Den nye strekningen vil bidra til en god og rask forbindelse mot gang-/sykkelveg videre sørover. GS11 vil til dels ligge langs Ålebekkens vestre side før den krysser over mot Nedre Almgrens vei. Krysning av Ålebekken bør fortrinnsvis skje med bru fremfor lukking med rør.

GS12 omfatter del av eksisterende gang-/sykkelveg nordover fra Nordkilen.

Samferdselsanlegg – annen veggrunn – grøntareal (AVG1-31)

AVG1-31 omfatter i utgangspunktet grøfter langs veger og fortau/gang-/sykkelveger. Dette er nødvendige arealer for overvannshåndtering, snøopplag osv. Disse arealene er normalt uten høyreist vegetasjon. Unntaket er langs Haugeveien, hvor det anbefales opparbeidelse av allébeplanting.

Samferdselsanlegg – Leskur/plattformtak (LP1-2)

I dag ligger det bussholdeplass ved krysset Gamle Ålevei/Brekkelia/Anton Brekkes vei. Denne vil bli vanskelig tilgjengelig for buss etter at ny Åledalslinje med nytt kryss og adkomst mot Gamle Ålevei er etablert. Bussholdeplassen bør være sør for krysset med Granliveien, slik at bussen fremdeles kan kjøre Gamle Ålevei. Det foreslås derfor tilrettelagt med fortau og leskur (LP1 og LP2) langs Gamle Ålevei. Disse vil også ligge med god tilknytning til gangbrua over mot Hurrød skole. Bussholdeplassene er tenkt utformet som kantstopp.

Grønnstruktur – naturområder (GN1-8)

Grønnstruktur – naturområder er i hovedsak randsoner langs Ålebekken. Som det framgår av konsekvensutredningen, er det i dag lite vegetasjon som er viktig å ta vare på langs bekken i dag. Dessuten er bekken smal og i ferd med å gro igjen med takrør o.l. Bekketraséen vil også bli justert noen steder. For å bedre kapasiteten for håndtering av overvann samt legge til rette for økt biologisk mangfold bør bekkeløpet breddeutvides og sidene på bekken gjøres slakere slik at de kan beplantes med fuktelskende vegetasjon i flere sjikt med naturlig, stedegen vegetasjon. Eksempler kan være vier, pil og svartor.

GN1 er et område som ikke ligger langs bekken, men langs Gamle Ålevei, hvor det er registrert en del større eiker. Området er tatt med for å sikre disse eikene. Det er gitt bestemmelser i forhold til at de ikke tillates fjernet med mindre de utgjør en direkte fare for de som ferdes i området. Gangbrua over mot Hurrød skole går gjennom området. Det er gitt bestemmelser om at denne kan justeres inntil 3 meter for å tilpasses terreng og vegetasjon. Den delen av GN1 som ligger nord for gangbrua er i dag dyrka mark. Denne dyrka marka vil ikke lenger være rasjonell å drive etter at Åledalslinja er bygd. I planen er derfor naturområdet utvidet til også å omfatte dette arealet. Dette arealet bør da skjøttes på en slik måte at det blir en naturlig forlengelse av den edelløvskogen som er der fra før. Det samme gjelder den dyrka marka innenfor GN2, øst for Åledalslinja.

Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (VS1-8)

Vegetasjonsskjermene VS1-8 er sidearealer til Åledalslinja på utsiden av grøftene. Det er i utgangspunktet satt av fire meter på hver side. Innenfor denne sonen skal det være vegetasjon i flere sjikt. Innenfor denne sonen vil også støyskjermene dels være. Ved å plassere støyskjermen inne i vegetasjonsbeltet vil man kunne dempe eksponeringen av støyskjermen vesentlig. Som beskrevet tidligere, vil grønnstrukturen langs grav- og urnelunden i praksis være vesentlig bredere enn det som framgår av plankartet. Dette fordi eksisterende voll med vegetasjon inngår i grav- og urnelunden.

Landbruk – Landbruk (L1-2)

L1-2 omfatter eksisterende dyrka mark. Disse arealene forutsettes opprettholdt som dette inntil det evt. blir behov for arealet til framtidig utvidelse av Åledalslinja til fire felt. For å sikre arealene mot nedbygging eller andre tiltak som kan være til hinder for en slik utvidelse er disse arealene vist som sikringssone med byggeforbud. Det er i tillegg gitt bestemmelser som hindrer uheldige tiltak i forhold til utvidelse av Åledalslinja.

Slik planforslaget er utformet, er det ca. 40 daa dyrka mark som beslaglegges av nye anlegg. Arealer avsatt til landbruk (L1-2) er ikke medregnet i dette.

Bruk og vern av sjø og vassdrag – vassdrag (NV1-4)

NV1-4 omfatter ulike strekninger av Ålebekken. Dette er de strekningene som i større eller mindre grad blir berørt av omlegging. Som nevnt tidligere, ser man for seg en utbedring av Ålebekken med breddeutvidelse, opprenskning, beplantning av randsonervegetasjon og tilførsel av elvegrus. Dette gir økt kapasitet i forhold til overvann og tilrettelegging for økt biologisk mangfold. Basert på beregninger av overvann, er det også satt av arealer til to fordrøyningsbassenger. Det ene er rett nord for gravlunden, det andre nord for Nordkilen. Begge bassengene etableres som breddeutvidelser av bekken og vil inngå som en naturlig del av vannsystemet. Dette gjør at man får bedre kontroll på hvor mye vann som ledes inn i den lukkede delen av Ålebekken sør for planområdet.

Sikringssone – byggeforbud (H130_1-9)

I planen er det vist byggeforbudssone langs Åledalslinja. Dette er for å sikre at det ikke gjøres tiltak som kan være til hinder for en eventuell framtidig utvidelse av Åledalslinja til fire felt. I praksis betyr dette at disse arealene kan benyttes som i dag i overskuelig framtid.

Sikringssone – frisiktsone

Formålet er nyttet der kravet til frisiktsone berører annet formål enn vegareal. Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med sikthindrende elementer høyere enn 50 cm.

Bestemmelsesområde (#1)

Bestemmelsesområdene er arealene som blir liggende under gang-/sykkelbruene GS5 og GS8. Innenfor bestemmelsesområdene tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for gjennomføring av gang-/sykkelbruene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt en omfattende ROS analyse over hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning. Det er 2 hendelser hvor tiltak er nødvendig: Masseras/skred og støy/støv fra trafikk. Det er utført geotekniske undersøkelser på strekningen og boringene viste at det er kvikkleire i området ved Granliveien nord på strekningen. Det er derfor utført supplerende geotekniske undersøkelser og utarbeidet egen ROS analyse for geoteknikk, vedlegg 5. Tiltaket medfører vesentlig trafikkøkning i Åledalen. Dette gir konsekvenser i forhold til støy. Det er derfor behov for skjermingstiltak. Dette er redegjort for i eget kapittel i planbeskrivelsen og sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfold

Traseen vil kunne berøre store eiker ved brua fra Gamle Åleveitil Hurrød skole. Disse skal bevares og de tillates kun fjernet eller beskåret dersom de utgjør en fare for folk som ferdes i området. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Ellers kan traséen berøre svært gamle registreringer av rødlistede arter av ulik karakter. Disse gamle registreringene er imidlertid svært usikre på geografisk plassering. Lang tids drift med dyrka mark med kornproduksjon anses å ha ødelagt eventuelle lokaliteter. I sammenheng med opparbeidelse av ny veg vil det være naturlig å se på muligheten for å forbedre forholdene for biologisk mangfold langs Trondalsbekken og Ålebekken.

Planforslaget gir ingen vesentlig innvirkning på registrerte arter, biotoper eller vernede områder. I planen er det tilstrebet å finne løsninger som i minst mulig grad berører biotopene. For nyanlagte strekninger skal det utarbeides en landskapsplan og skjøtselplan. Jfr. reguleringsbestemmelsene § 6.

Samråd og medvirkningsprosess

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonser i lokalavisene og brev til berørte parter samt offentlige etater med interesse i planarbeidet, Varslingsdato (utgående brev fra konsulent) var 10.11.2014. Frist for uttalelse var 12.01.2015. Innkomne uttalelser med plankonsulentens kommentar er referert i planbeskrivelsen.

Øvrig medvirkning: Det er avholdt flere møter med Statens vegvesen i planprosessen.

Økonomiske konsekvenser

Kostnader til prosjektering og bygging av veien anses ikke å tilhøre reguleringsarbeidet og refereres ikke her.

Konsekvenser levekår/folkehelse

I konsekvensutredningen og planen er det lagt stor vekt på hva som er best for miljøet og ikke minst befolkningen. Det er utført beregninger i forhold til trafikkmengder, støy og luftkvalitet. Ved å avlaste Storveien for over halvparten av trafikken gir dette store positive konsekvenser for alle de som bor langs Storveien både i dag og i framtiden.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er godt beskrevet i de vedlagte dokumenter. De vurderinger som er gjort i forhold til eksisterende planer og konsekvensutredningen antas gode nok.

Planforslaget viser en 2- feltvei med rundkjøringer med mulighet for fremtidig utvidelse til 4-felt. Det er lagt opp til nye gang- og sykkelveier for å erstatte, supplere og komplettere eksisterende gang- og sykkelveinett.

Konsekvenser av planforslaget

Gjennomføring av planforslaget kan ha negative konsekvenser for en del beboere, særlig med tanke på støy. Det vil likevel være langt færre som blir plaget av støy langs Åledalslinja enn de som får forbedret sin bokvalitet langs Storveien. Ved å avlaste Storveien for over halvparten av trafikken gir dette store positive konsekvenser for alle de som bor langs Storveien. Traseen vil beslaglegge en del dyrka mark i tillegg til at arronderingen på gjenværende dyrka mark forringes. Den nye traseen vil splitte landbrukseieendommer slik at de blir sittende igjen med arealer på begge sider av traseen. Dette kan avbøtes gjennom jordskifte slik at man får samlet småteiger og redusert antall eiendommer som må krysse traseen for å drifte arealene.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ifølge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det framkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper på Norsk rødliste for arter og for naturtyper. Fredrikstad kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området, som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Konklusjon

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av den nye Åledalslinja til avlastning for Storveien gjennom Gressvik sentrum. Begrunnelser og vurderinger i forhold til dette er gitt i konsekvensutredningen og vedlagte plandokumenter, der det anbefales en løsning med ny 2-felts veg basert på rundkjøringer. Reguleringsplanen vil sikre løsninger for selve strekningen samt tverrforbindelser med kryssløsninger for myke trafikanter øst og vest for Åledalslinja. Beregninger viser at mange boliger i Åledalen vil bli berørt av støy og støv fra den planlagte veien. Det forutsettes derfor at det gjøres avbøtende tiltak som ivaretar støyforholdene. Dette er også sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

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



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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

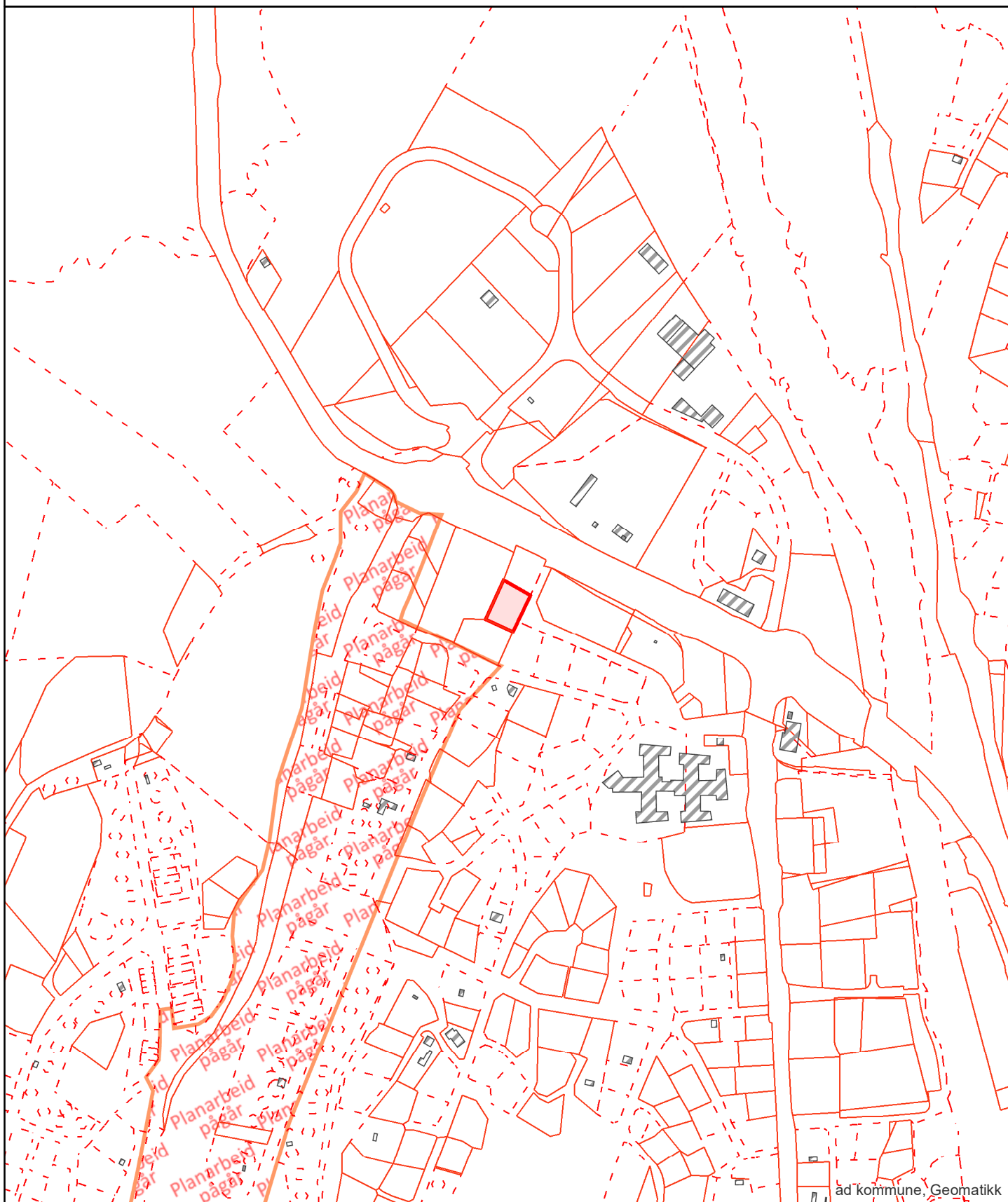
Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

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



Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/18/0/0

Eierrepresentant: Nøkleby Anne-mari

Regningsmottaker: Nøkleby Anne-mari

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLSTAD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	18	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1126,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER (Antall: 1)

Adresse	Lerkeveien 9 1624 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER (Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6493726	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		244

TINGLYSTE EIERE (Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NØKLEBY ANNE-MARI	LERKEVEIEN 9	1624 GRESSVIK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 560,28

Akonto avløp kr 1073,20

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,001 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60 ESkatt Bolig	2 840 900,000/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 9 090,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 16 819,00

VANNMÅLERE

Målernumme r	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23001150	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	28	47



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	45	Bnr.:	18	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Lerkeveien 9					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 31.01.2024		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 31.01.2024		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Nøkleby Anne-mari

Lerkeveien 9

1624 Gressvik

Adresse: Lerkeveien 9 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6493726
Eiendom: 45 / 18 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 31.01.2024
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 17.11.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Mathias Minge
Avtale nr: 514

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1
Pipe filmet, fant sår/sprekker etter gammelt rør, er murt igjen ifg eier. klarte ikke se hvor overgangen til tegl var. Lecatoppen var ca 4m.

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.



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 45 / 18 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
10611273	Lerkeveien 6/9	1336003200000	2.0	370

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. november 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 18 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Grunnkart

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

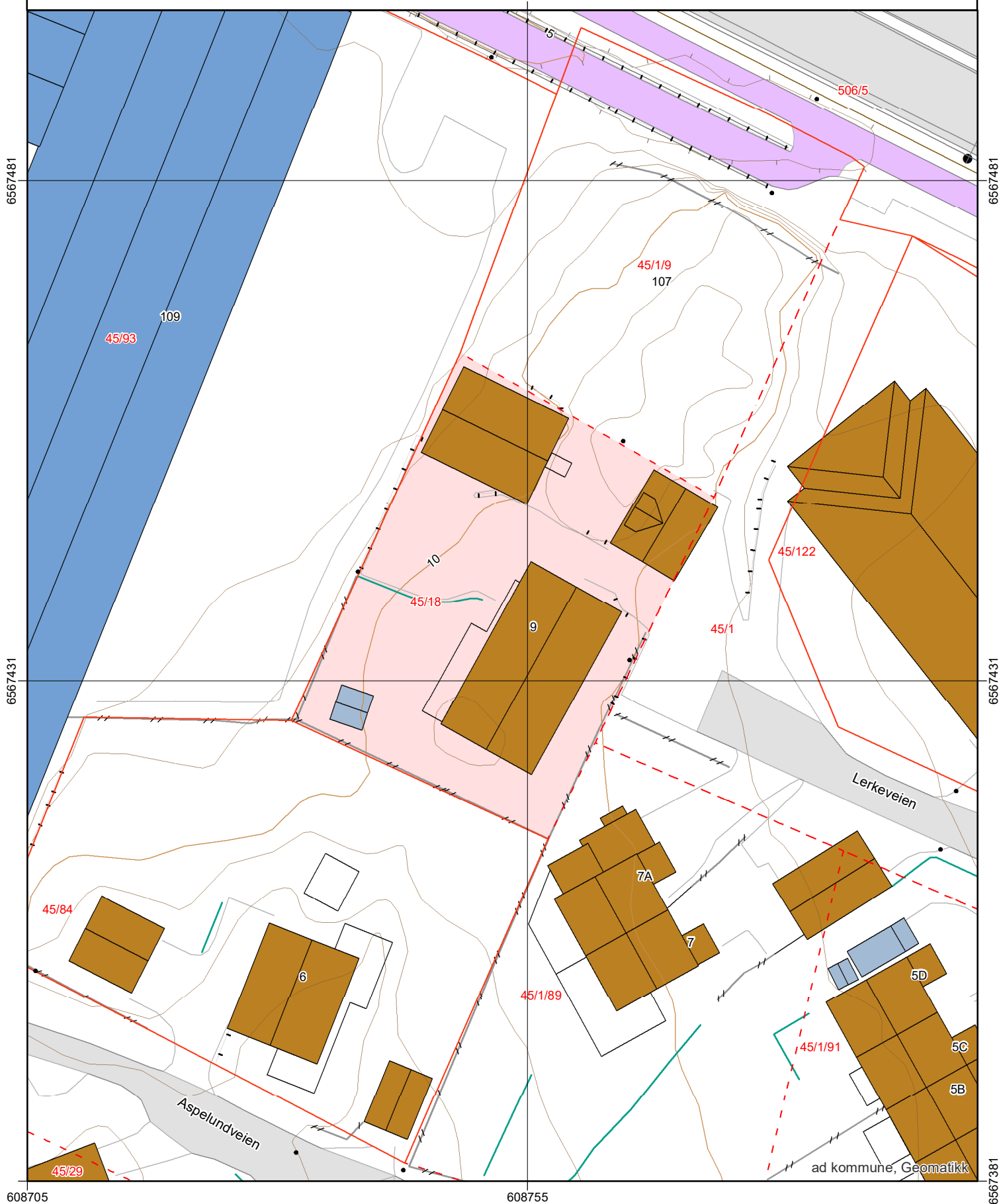


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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



Grunnkart

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

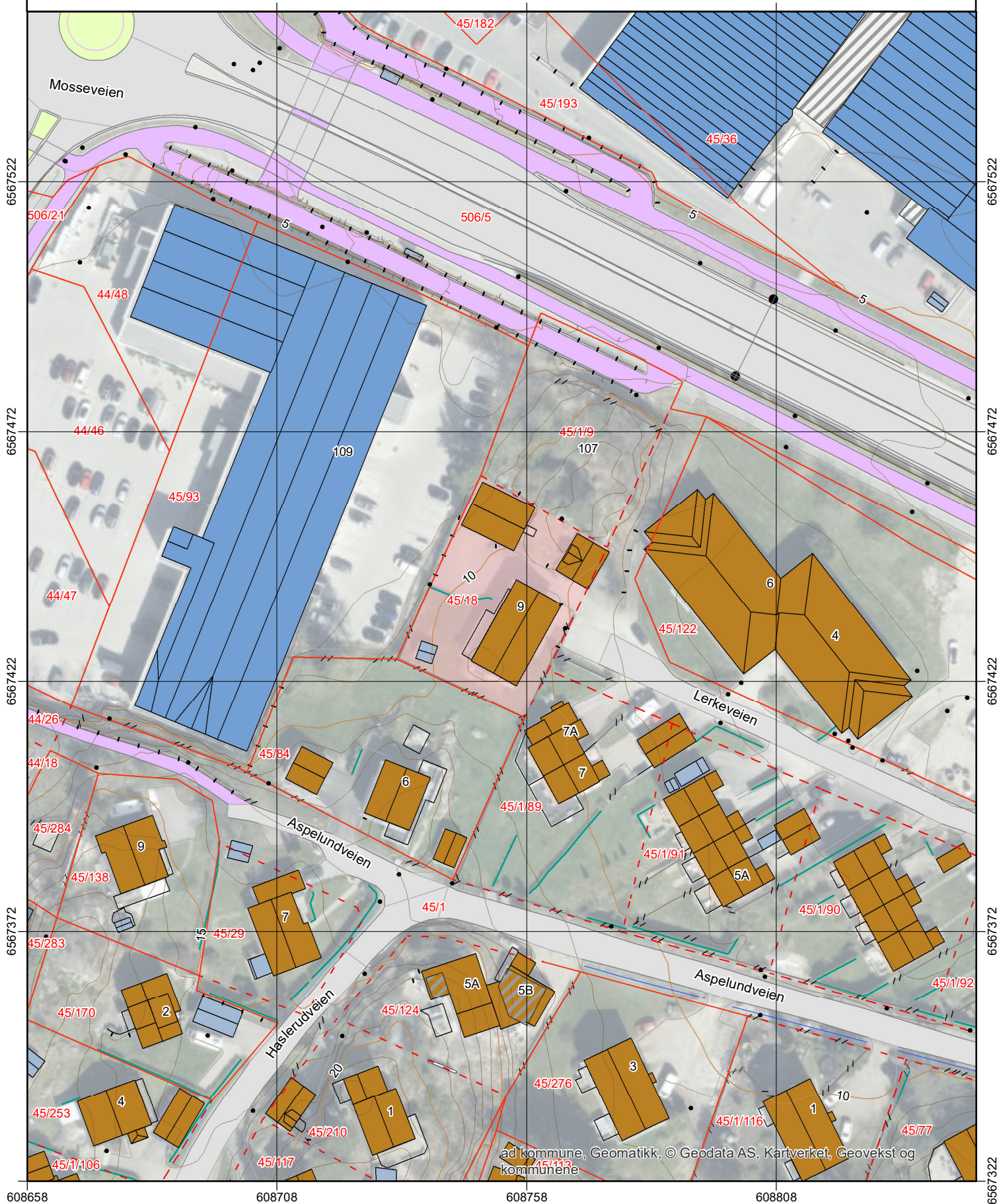


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-45/18/0

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	1 126.8
Etablert dato	09.03.1945	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE-MARI NØKLEBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	09.03.1945			

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
☒	☐	☐	☐	☐	15.09.1995	1 126.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6493726	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6504795	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300016821	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 6493726: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	244.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	244.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	05.01.2023	05.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	244.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	124.0	0.0	124.0	0.0
K01	0	45.0	0.0	45.0	0.0
L01	0	75.0	0.0	75.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6493726-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	41.0	0.0	41.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983
TB - Tatt i bruk	25.11.1983	25.11.1983

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6493726-2	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	24.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.1986	12.11.1986
IG - Igangsettingstillatelse	15.04.1987	15.04.1987
TB - Tatt i bruk	15.07.1987	15.07.1987

Bygning 6504795: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	39.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	39.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.06.1988	15.06.1988
TB - Tatt i bruk	15.08.1989	15.08.1989
RA - Rammetillatelse	05.11.1987	05.11.1987

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	39.0	39.0	0.0

Bygning 300016821: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	78.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	78.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FA - Ferdigattest	31.03.2009	02.04.2009
RA - Rammetillatelse	01.08.2008	16.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	15.09.2008	16.09.2008

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	78.0	78.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lerkeveien	9		1624 GRESSVIK

Oversiktskart



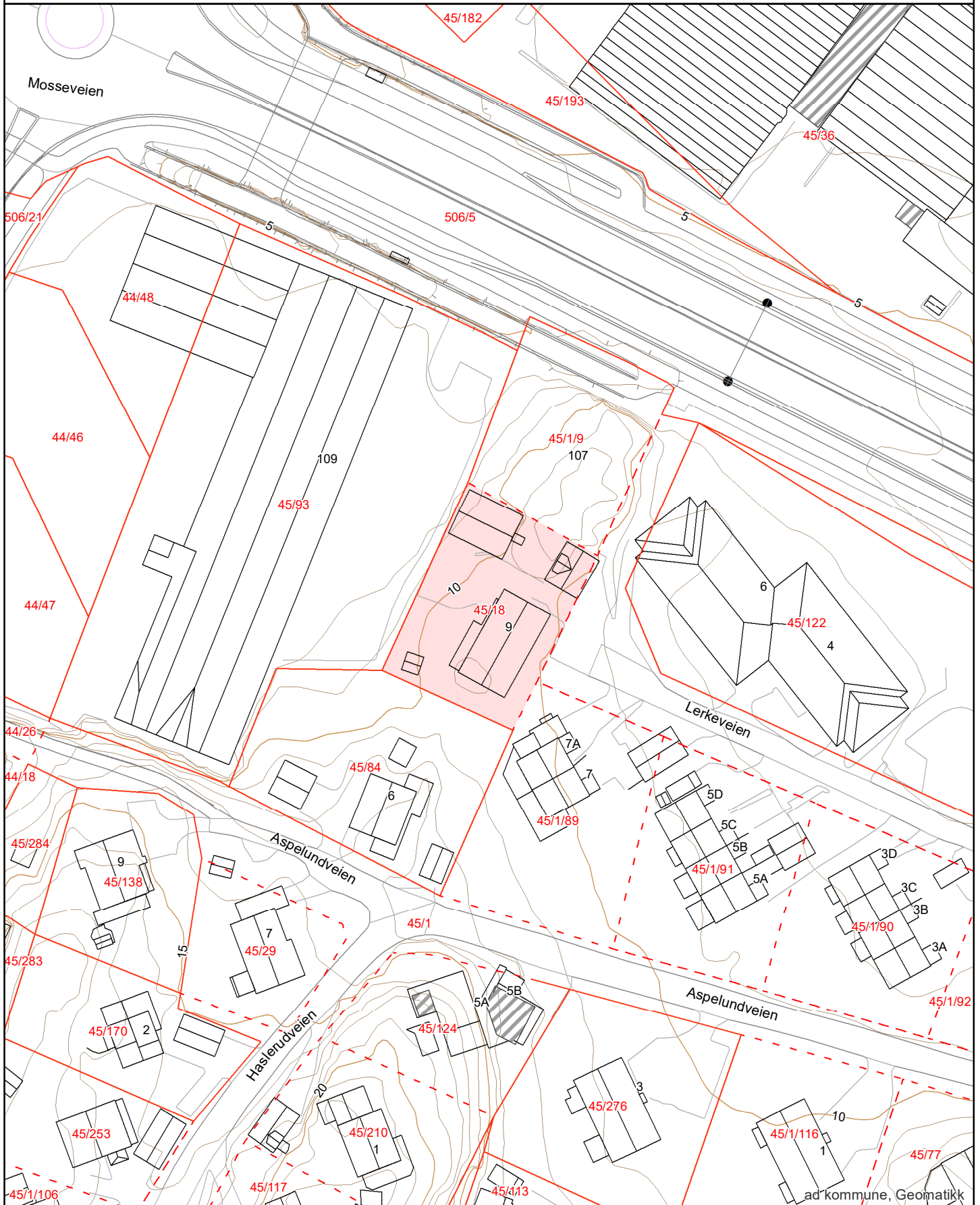
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

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



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/18/0/0

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



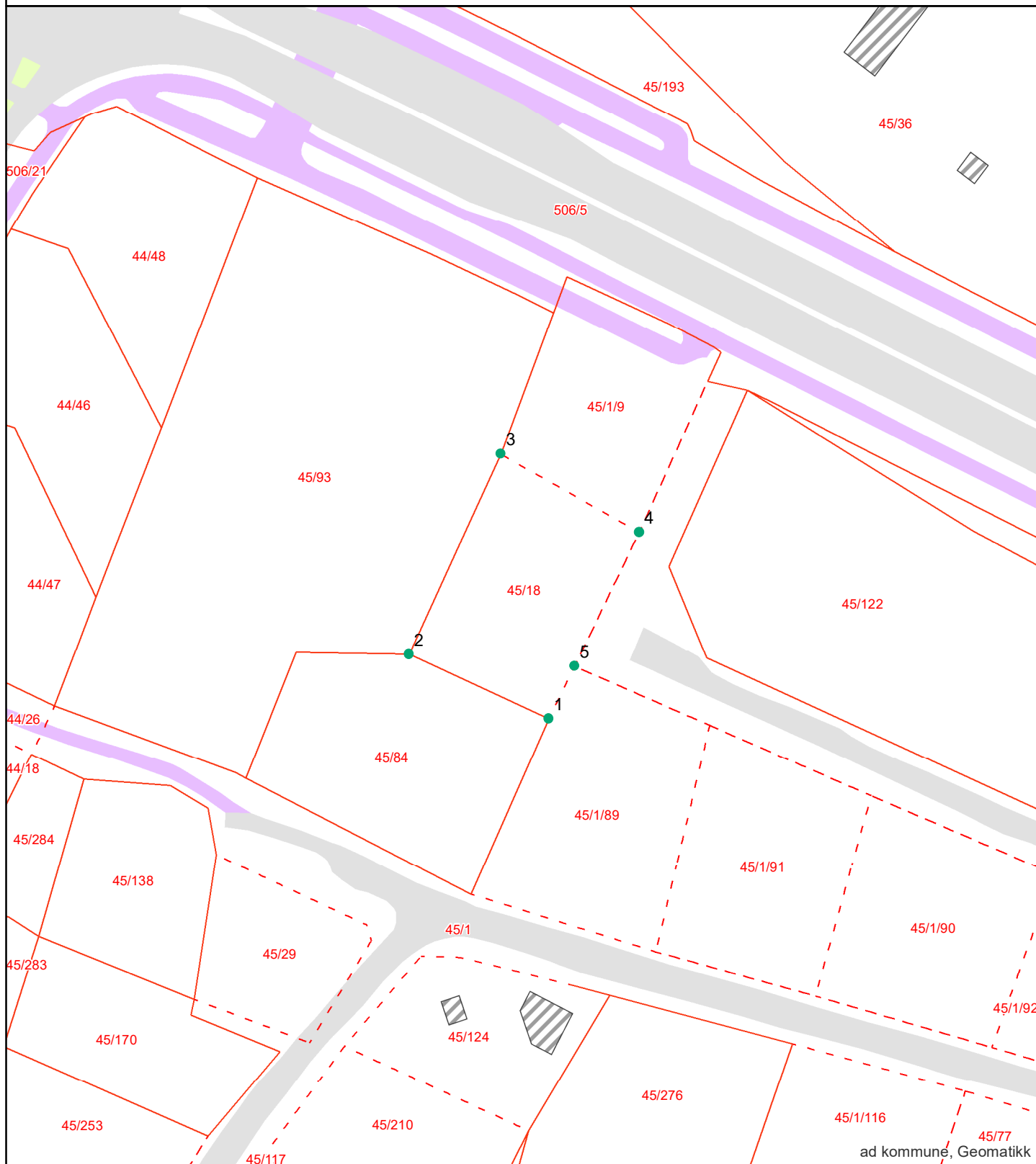
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
1126.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567414.80792	608757.143343	Ikke spesifisert	28.26	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567426.63242	608731.489429	Ikke spesifisert	40.52	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567463.44027	608748.368607	Ikke spesifisert	29.2	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567449.02165	608773.744854	Ikke spesifisert	27.3	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
5	6567424.43913	608761.893907	Ikke spesifisert	10.74	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0



Bjar Arkitekter AS

Bjølstad Brygge
1671 Kråkerøy

Deres referanse

Vår referanse
2008/5614-9-37984/2009-ODAB

Klassering
45/18

Dato
31.03.2009

Ferdigattest - garasje
Lerkeveien 9, Gressvik

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
552/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt
23.03.09.

(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Lerkeveien 9
Gnr. 45 **Bnr. 18**

Arbeidets art: Garasje

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen


Odd Andre Boholm
saksbehandler



Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 45	Bnr. 18	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse LERKEVEIEN 9			Postnr. 1621	Poststed GRESSVIK	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. BEHANDL DATO

552/09 31.03.09

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☐ Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Bjar Arkitekter AS	
Dato 21.03.09	Underskrift <i>Henrik Evensen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Henrik.Evensen	

Bjar Arkitekter AS

Bjølstad Brygge
1671 Kråkerøy - Fredrikstad
Tlf. 69 34 34 60

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE 8
KOMMUNEARKIVET

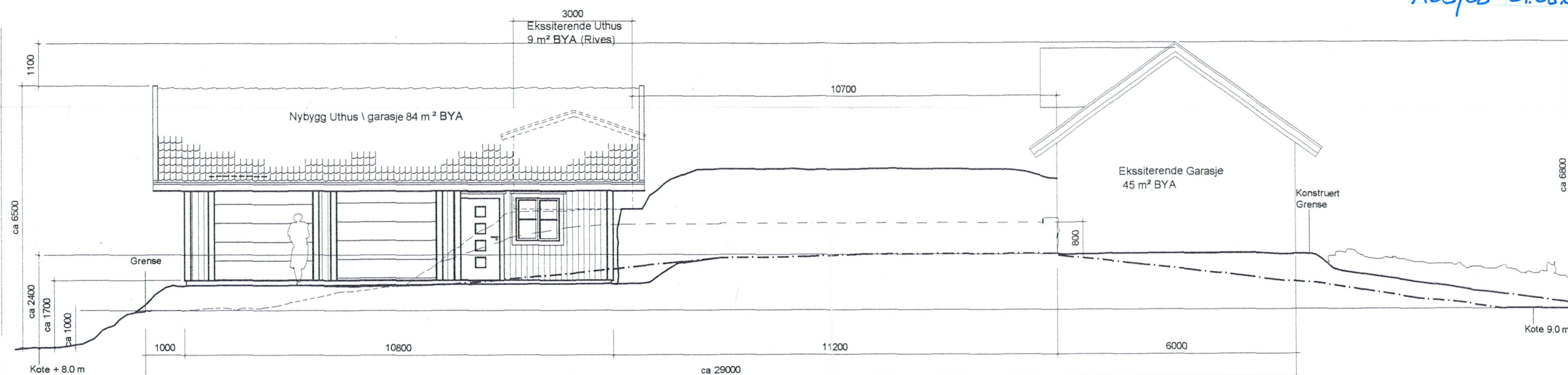
SAKSNR. 2008/5614 LØPENR. 34751/09
KASS AR KOP1

SAKSBEH. 23 MARS 2009 ARKIV DATO/SIGN

ODAB ARKIVDEL Side 1 av 1
KLASSERING KAR-GBN.4
45/18 442

MOTTATT
04. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BEHANDL.DATO
H23/08 01.08.08

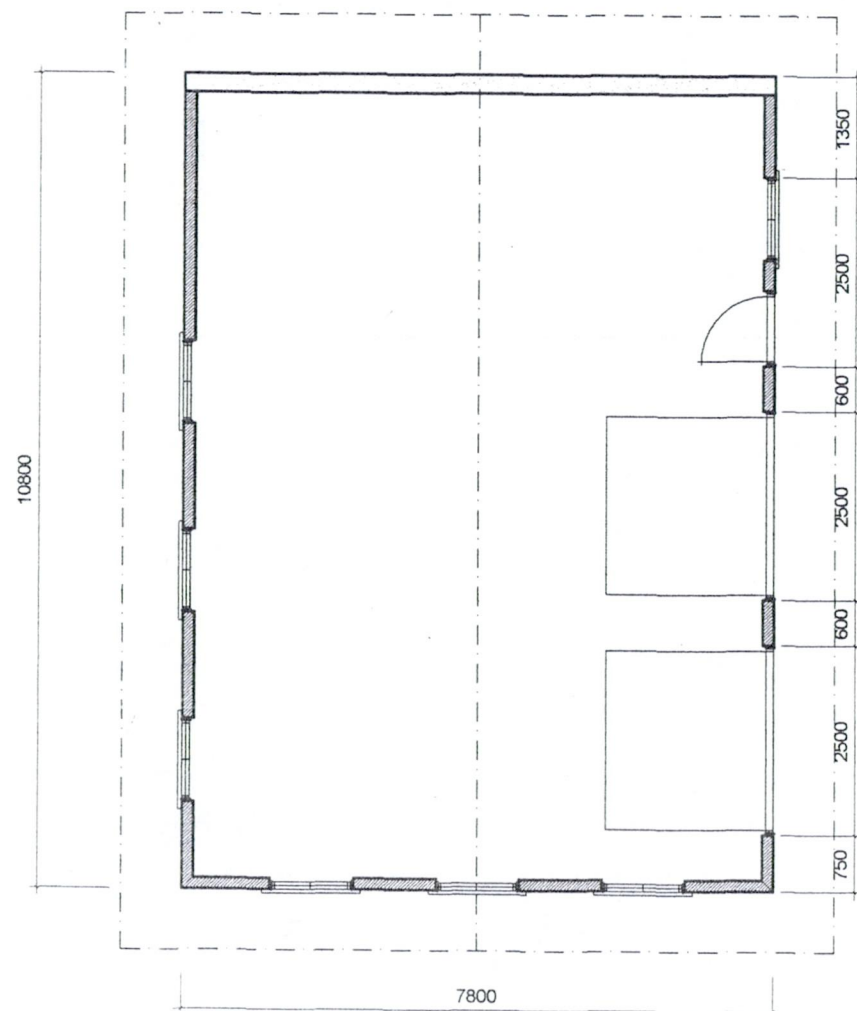
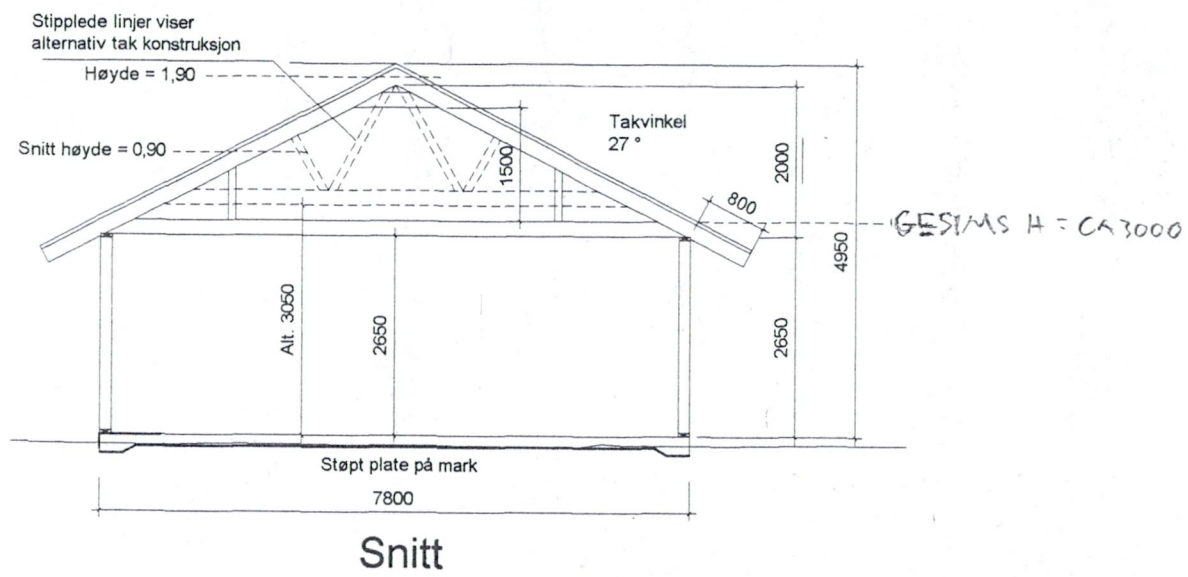


BYA Eks.Bolig: 137 m²
BYA Eks.Garasje: 45 m²
BYA Eks.uthus: 9 m² (rives)
BYA Nybygg \ uthus: 84 m²

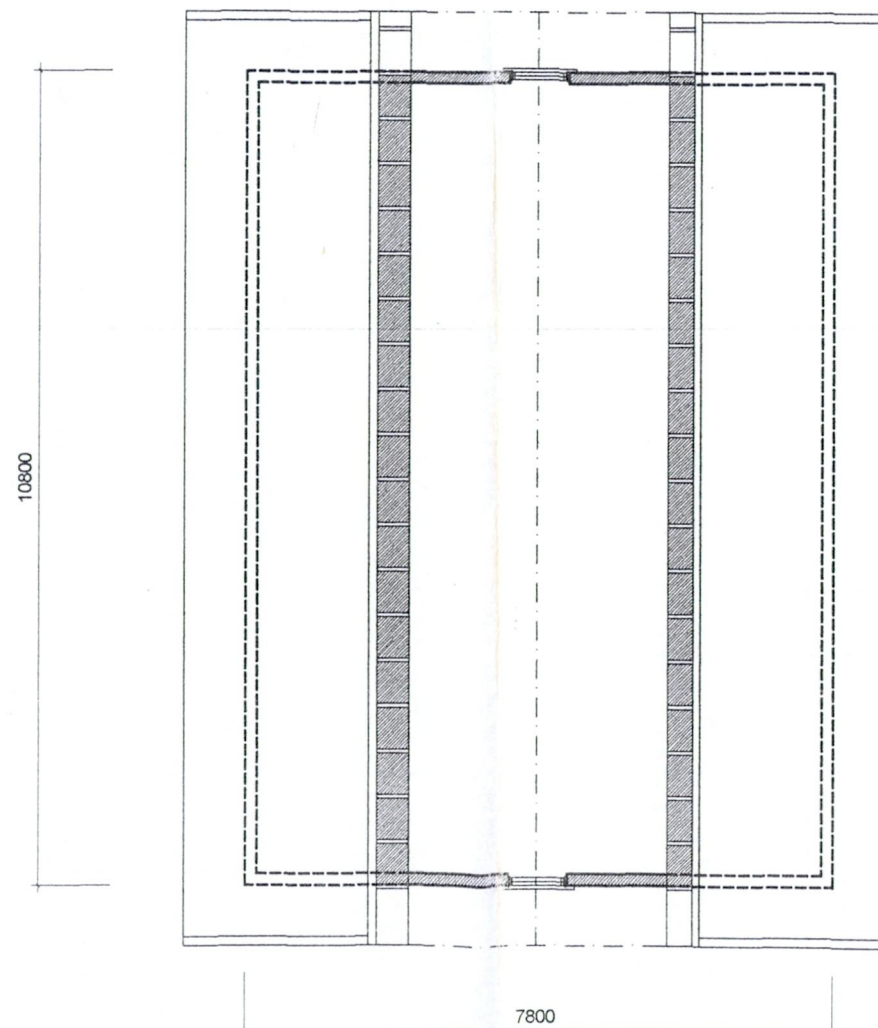
25% utnyttelse = 281.75 m²
Tomte Areal: 1127 m²

DATO	PROSJ.NR.	TEGN.NR.	MÅLESTOKK: 1:100
04.10.07	1508	03	Gnr. 45 Bnr. 18 Festenr.
04.06.08	1508 03.10.07		ANNE MARI NØKLEBY LERKEVEIEN 9 1621 GRESSVIK
	SITUASJON		
	UTHUS LERKEVEIEN		

MOTTATT
04. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. BEHANDL.DATO

1508/08 01.08.08

AREALER

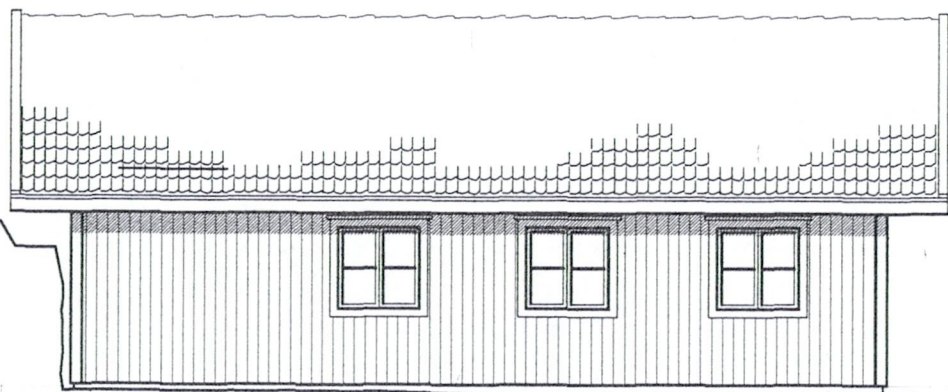
BRA 1.ETG: 78.0 m²

BRA TOTALT: 78.0 m²

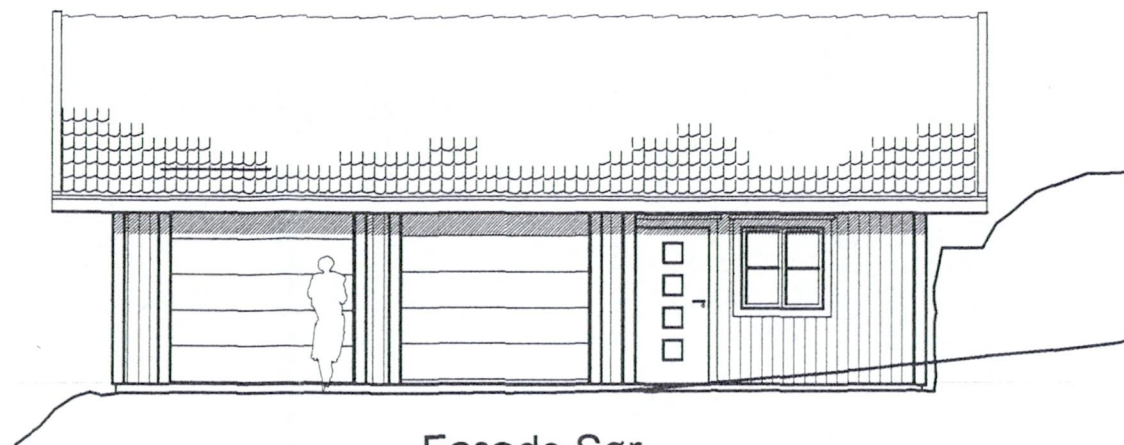
BYA: 84 m²

DATO	PROSJ.NR.	TEGN.NR.	MÅLESTOKK: 1:100
04.10.07	1508	01	Gnr. 45 Bnr. 18
04.06.08	1508	03.10.07	Festenr.
	PLANER, SNITT		ANNE MARI NØKLEBY
	UTHUS LERKEVEIEN		LERKEVEIEN 9
			1621 GRESSVIK

MOTTATT
04. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen



Fasade Nord



Fasade Sør



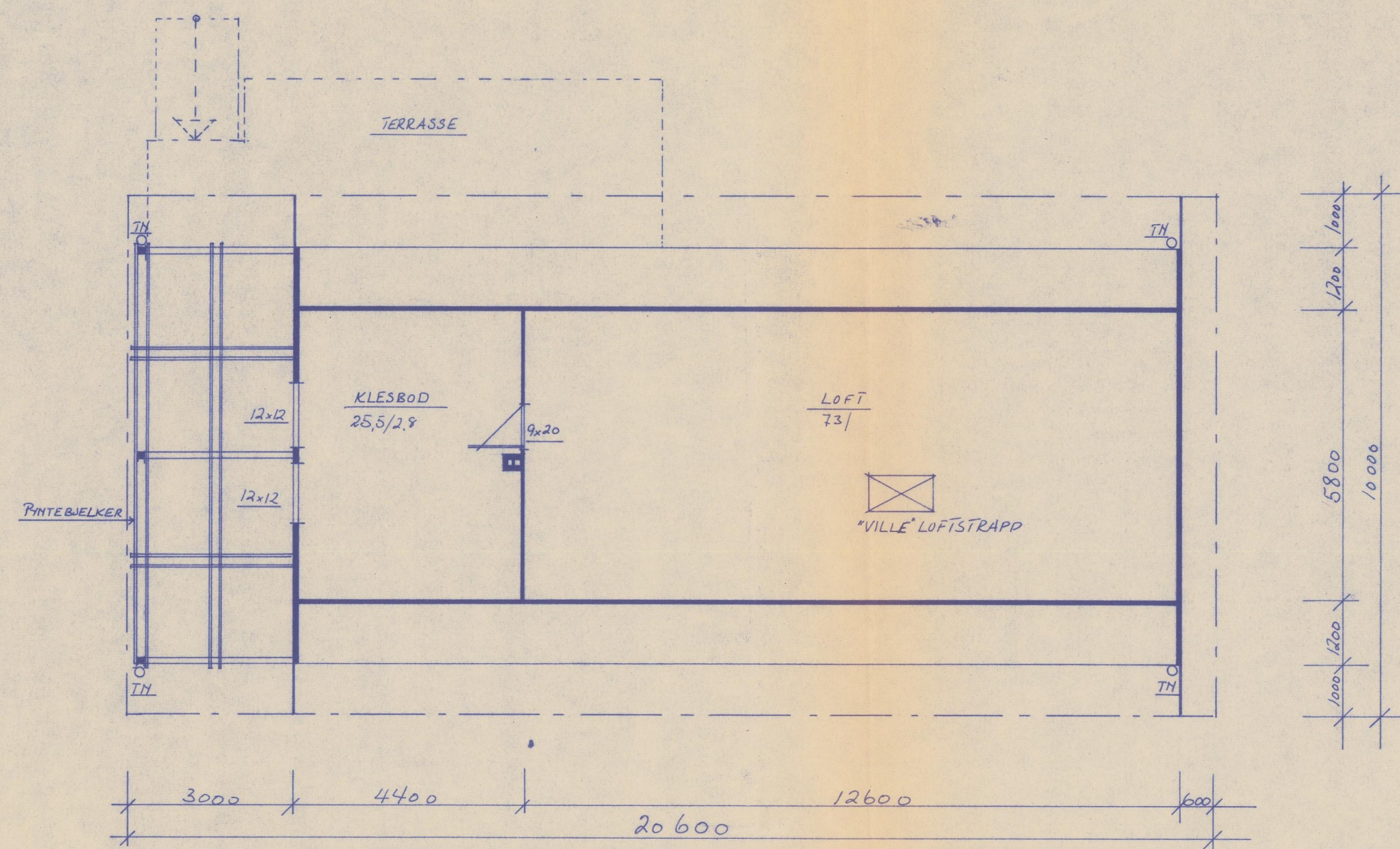
Fasade Øst



Fasade Vest

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BEHANDL.DATO
423/08 01.05.08

DATO	PROSJ.NR.	TEGN.NR.	MÅLESTOKK: 1:100
04.10.07	1508	02	Gnr. 45 Bnr. 18 Festenr.
04.06.08	1508 03.10.07		ANNE MARI NØKLEBY LERKEVEIEN 9 1621 GRESSVIK
	FASADER		
	UTHUS LERKEVEIEN		

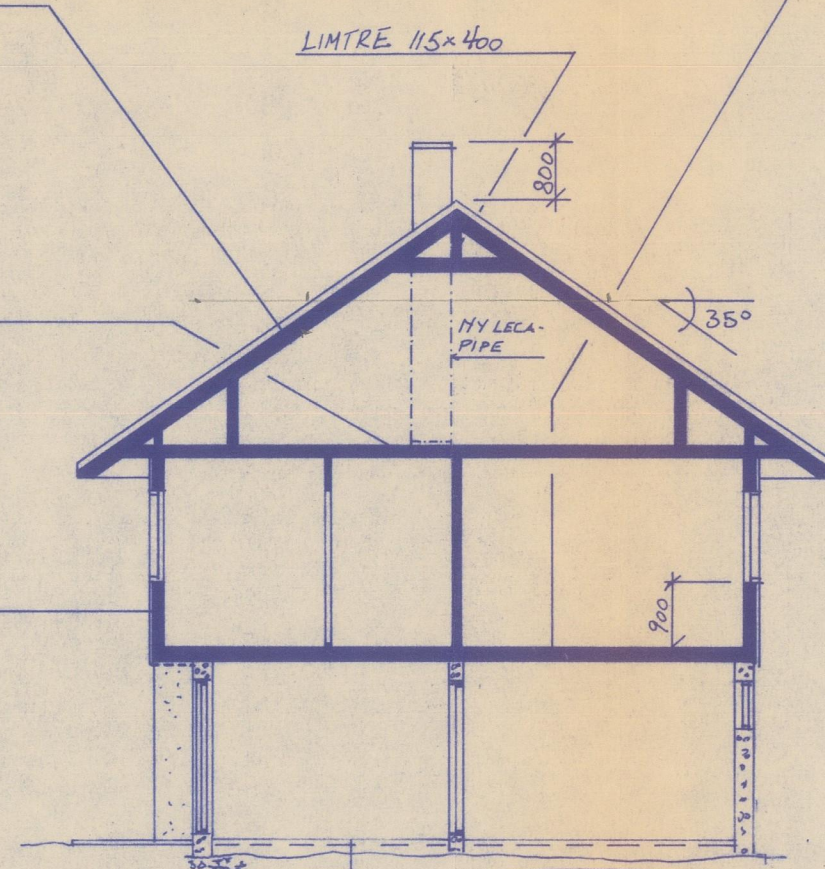


LOFTS-TAKPLAN

TAKSTEIN
"SUTAK"
2" LUFTING
12mm ASFALTIMP
TREFIB.PL
3" 8" OVERGURT

22mm SPONPLATE
UNDERGURT m/
15cm ISOLASJON
DAMPSPERRE
HIMLING

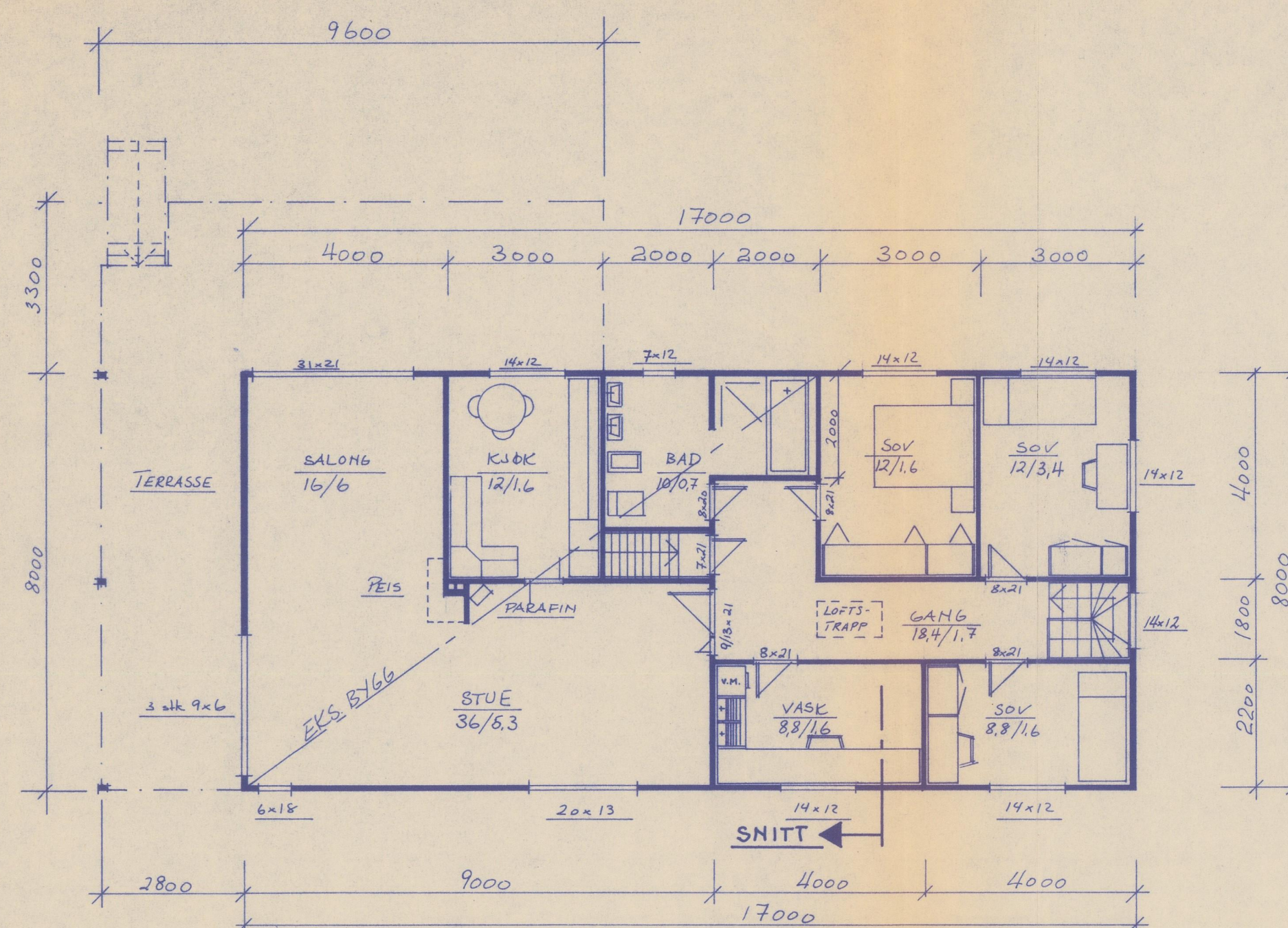
TØMMERH. KLEDN.
UTLEKTING
VINDSPERRE
48x48 LEKTE
m/15cm ISOLA.
48x98 REISVERK
m/10cm ISOLA.
DAMPSPERRE
12mm SPONPL.



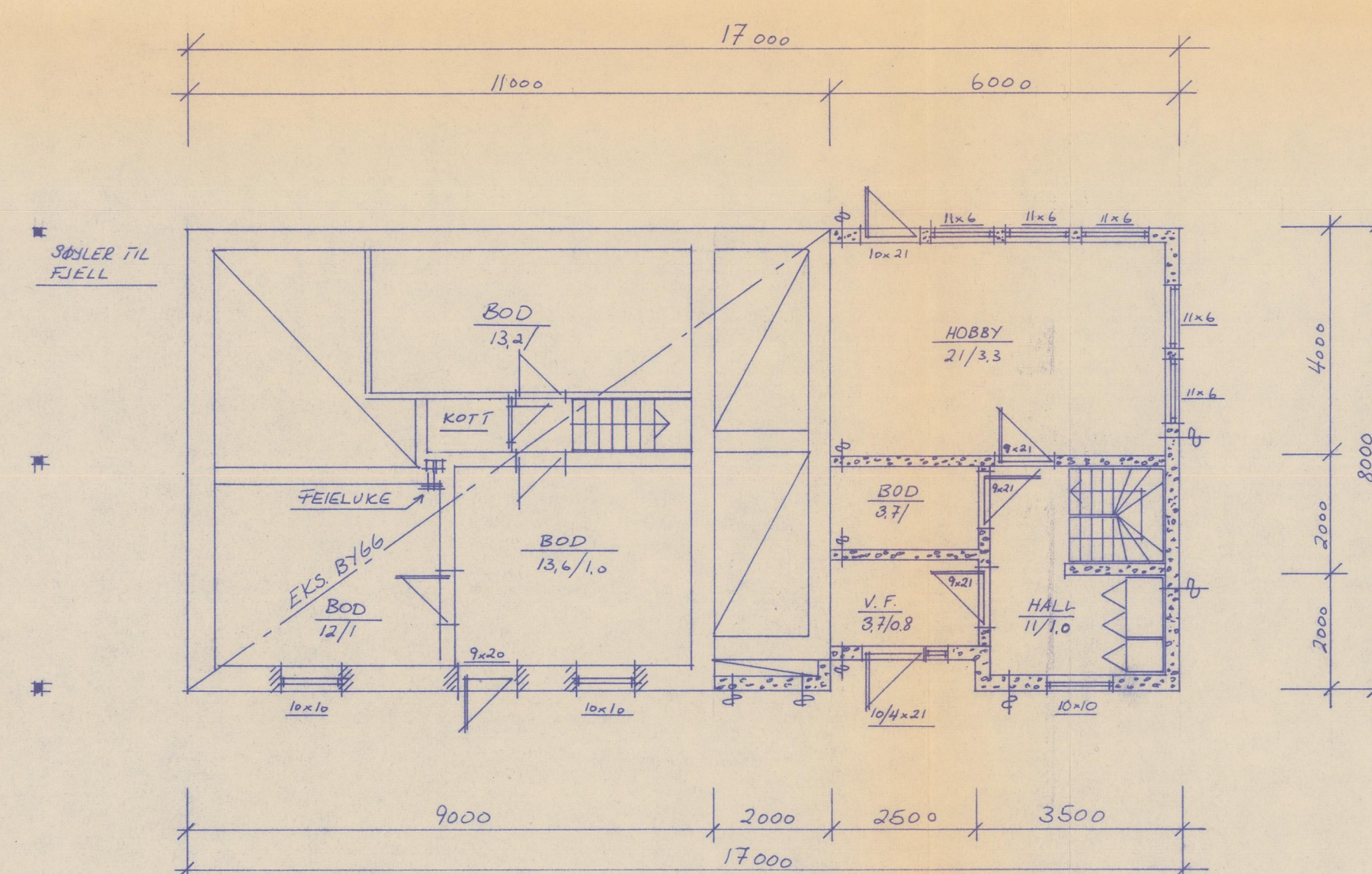
5cm PÅSTØP "ARM. OG VARMEKABLER
5cm SKUMPLAST
DAMPSPERRE
STØPT "PLATE" PÅ FJELL

SNITT

GULVBELEG
6mm HALVHÅRD PLATE
22mm JUST. FORSKALING
73x198mm BJELKELAG
m/15cm ISOLASJON
DAMPSPERRE
HIMLING



PLAN 1. ETG.



PLAN KJELLER

ENEBOLIG - TILBYGG

for: ANNE-MARI OG JAHN-HELGE EVENSEN
LERKEVEIEN 9, 1620 GRESSVIK
G.NR. 45, B.NR. 18

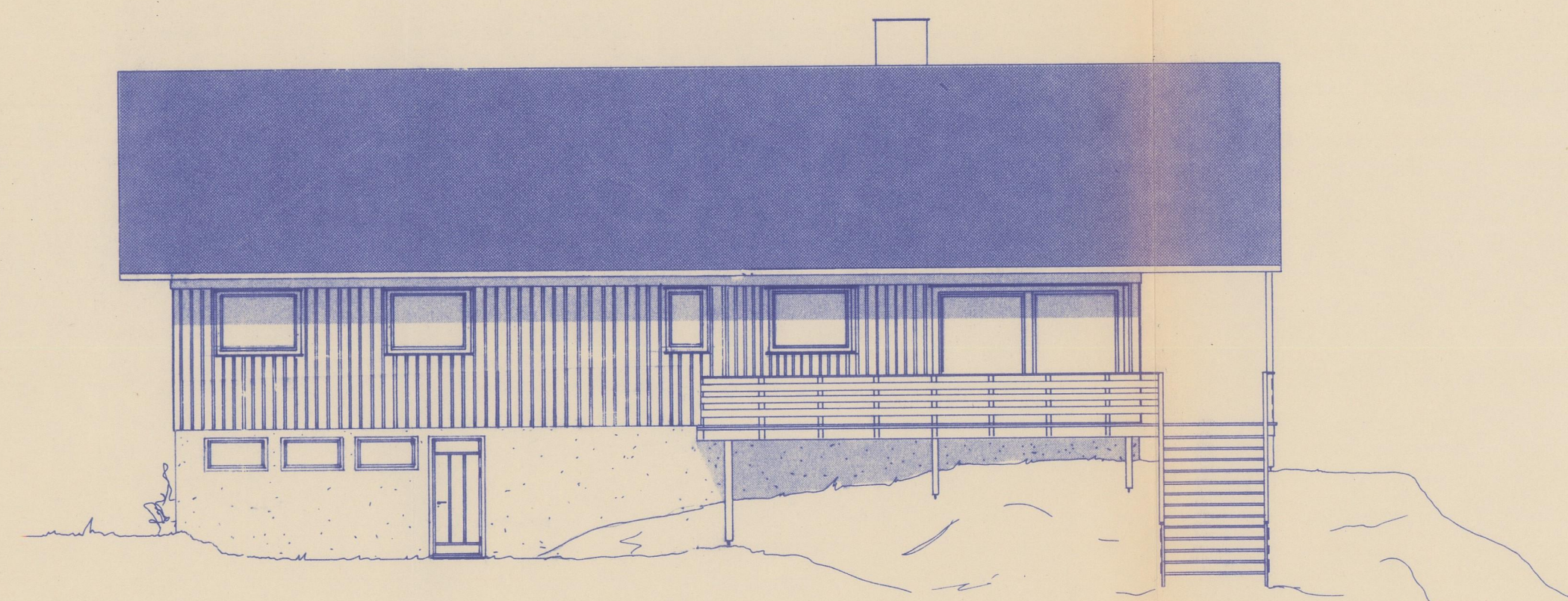
M = 1:100

30/4-81 JH

02



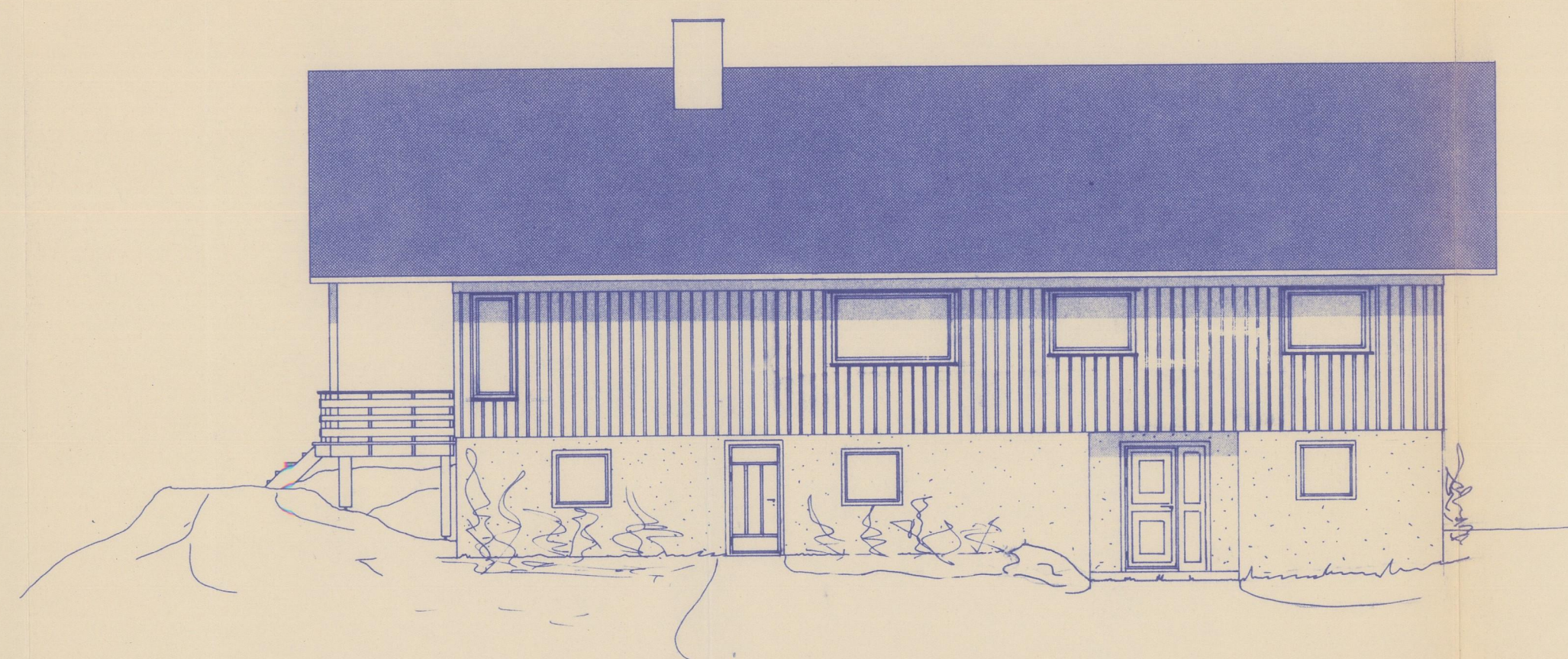
SYDVEST



NORDVEST



NORDÖST



SYDÖST

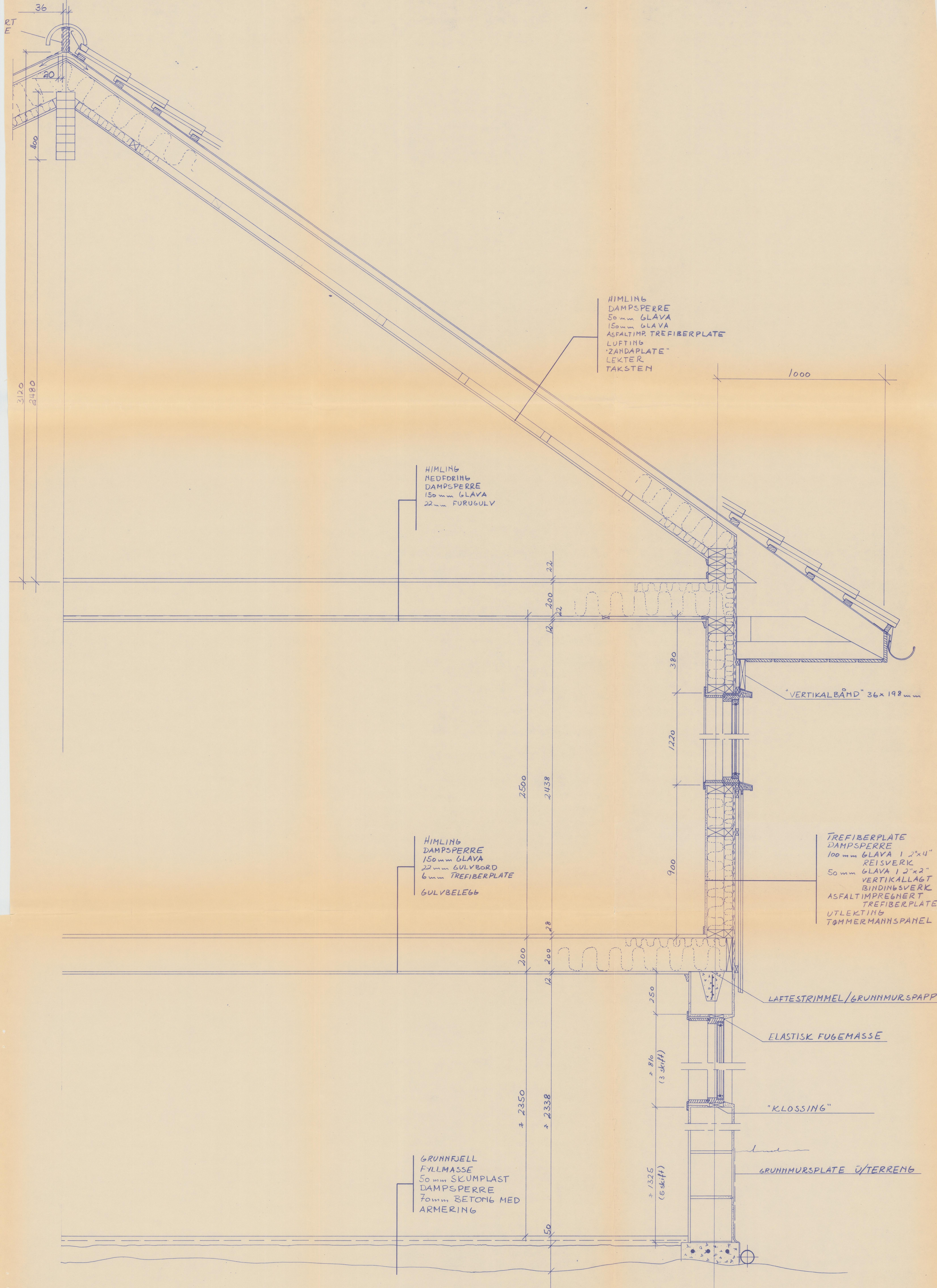
ENEBOLIG - TILBYGG

for Jahn-Helge og Anne-Mari Evensen
Lerkeveien 9, 1620 Gressvik
Gr.nr.45, Br.nr. 18



M=1:100 25.04.81.

03



HIMLING
DAMPSPERRE
50 mm GLAVA
150 mm GLAVA
ASFALTIMP. TREFIBERPLATE
LUFTING
"ZANDAPLATE"
LEKTER
TAKSTEN

HIMLING
NEDFORING
DAMPSPERRE
150 mm GLAVA
22 mm FURUGULV

HIMLING
DAMPSPERRE
150 mm GLAVA
22 mm GULVBORD
6 mm TREFIBERPLATE
GULVBELEG

TREFIBERPLATE
DAMPSPERRE
100 mm GLAVA 1 2"x4"
REISVERK
GLAVA 1 2"x2"
VERTIKALLAGT
BINDINGSVERK
ASFALTIMPREGNERT
TREFIBERPLATE
UTLEKTING
TØMMERMANNSPANEL

GRUNNFJELL
FILLMASSE
50 mm SKUMPLAST
DAMPSPERRE
70 mm BETONG MED
ARMERING

LAFTESTRIMMEL/GRUNNMURSPAPP

ELASTISK FUGEMASSE

"KLOSSING"

GRUNNMURSPLATE Ø/TERRENG

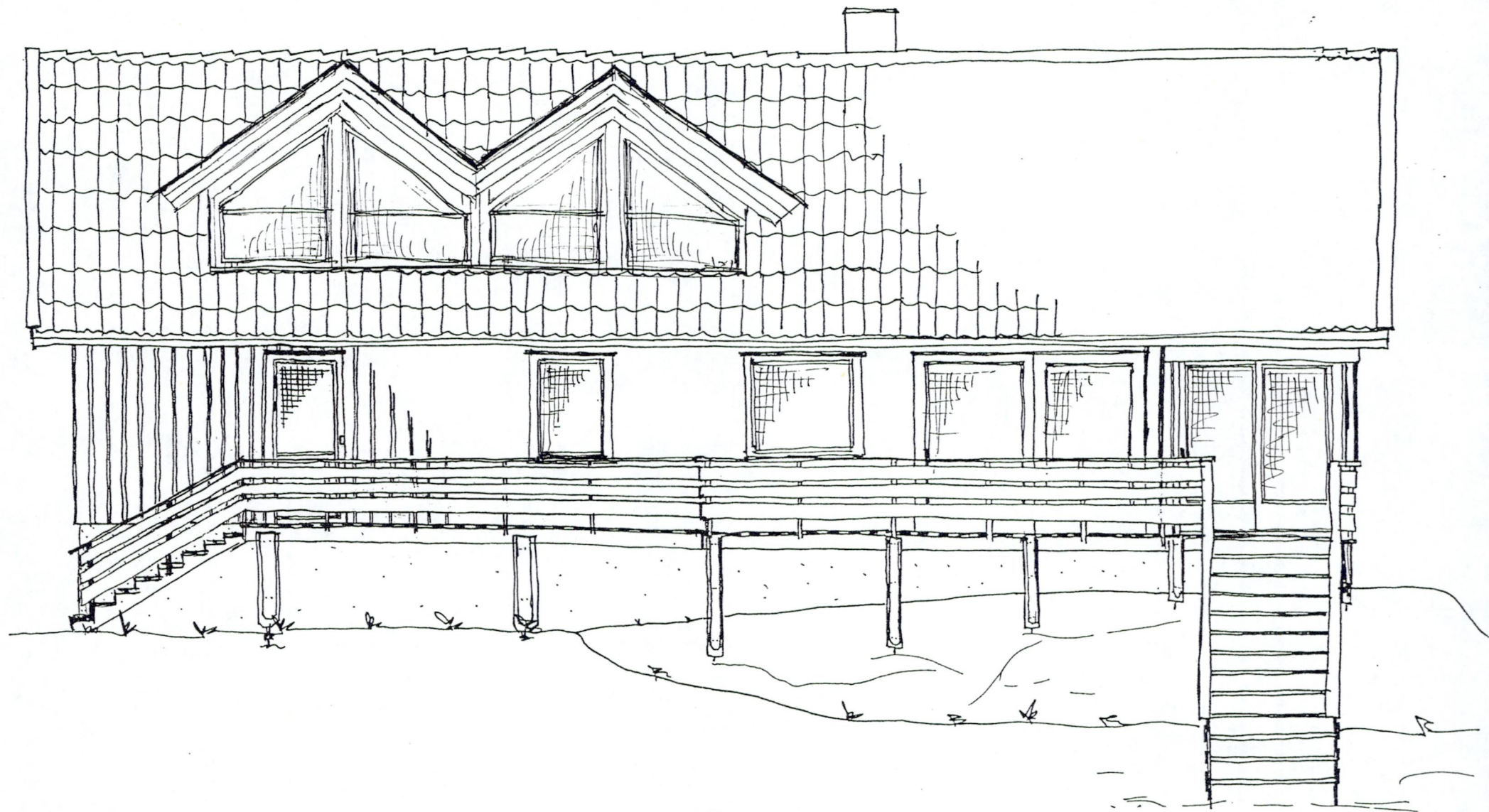
ENEBOLIG - TILLBYGG

for: J.H.E. og A.M.E.
LERKEVEIEN 9
1620 GRESSVIK

VERTIKALSNITT

M = 1:10 25/2-81

04



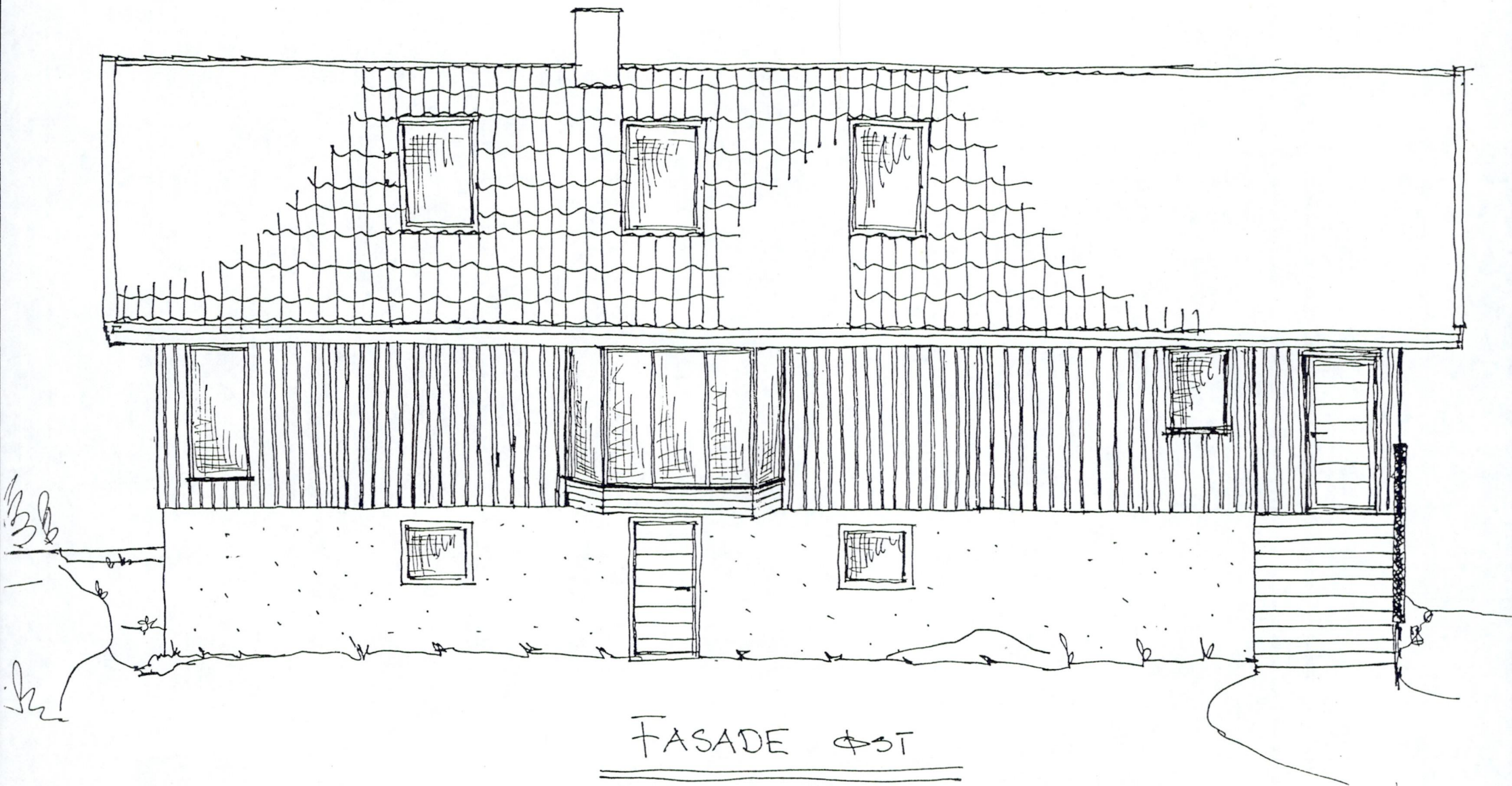
FASADE VEST

M = 1:50

Legu 28/5-86 JL

Rev: 19/6-86 JL
29/9-86

7



M=1:50

Fig. 28/5.86 JL

Rev.: 14/6-86 JL
16/9-86

6

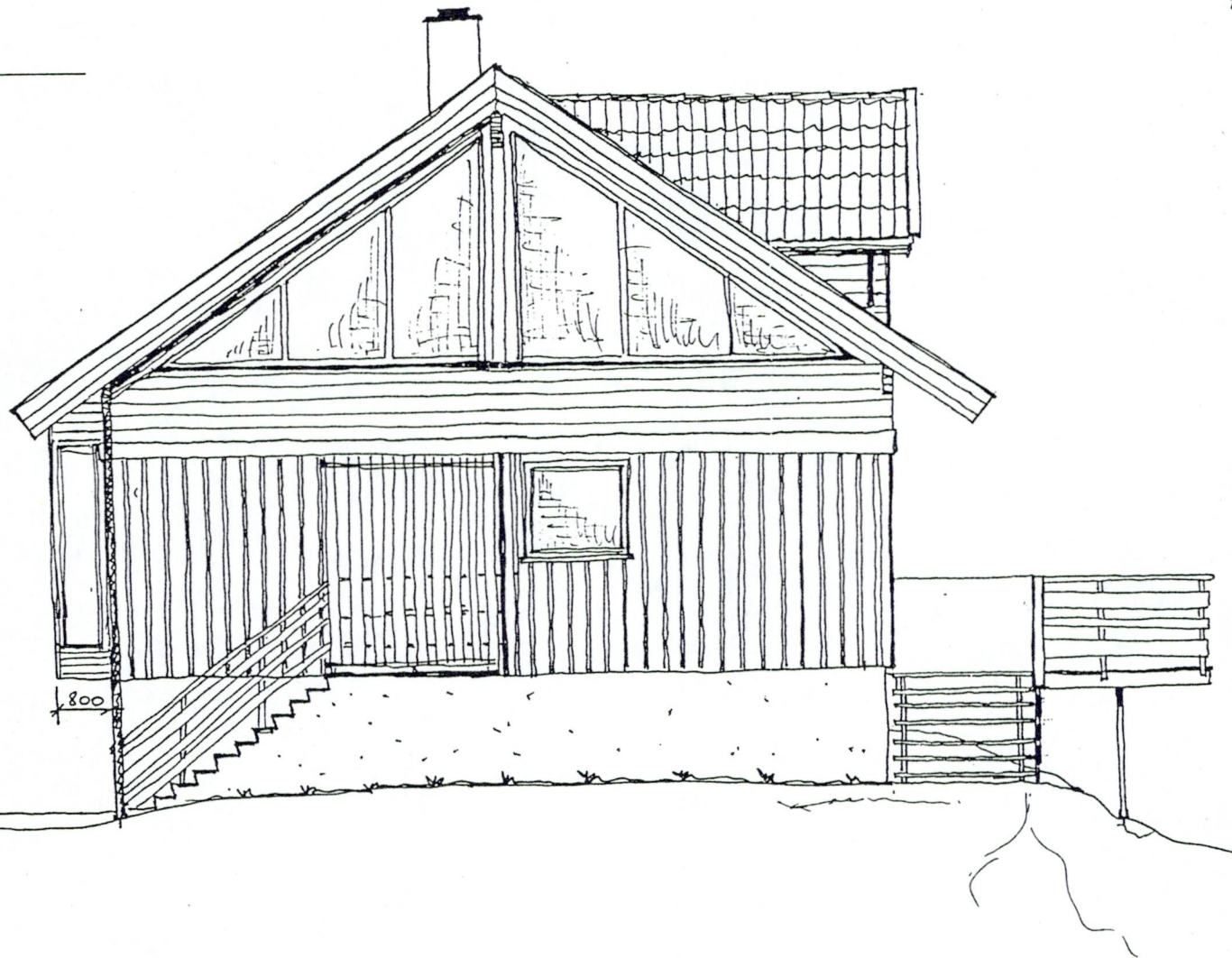
FASADE NORD

(M=1:50)

Fig. 28/5-86 JL

Rev. ~~11/6-86~~ 29/9-86
16/9-86

5



ca. 7500
EKS. TAK

800



FASADE SYD

M = 1:50

Tegn 29/9-86 JR

4

SAK: ENEBOLIG
PM 3 JH EYENSEN

SIDE: 03

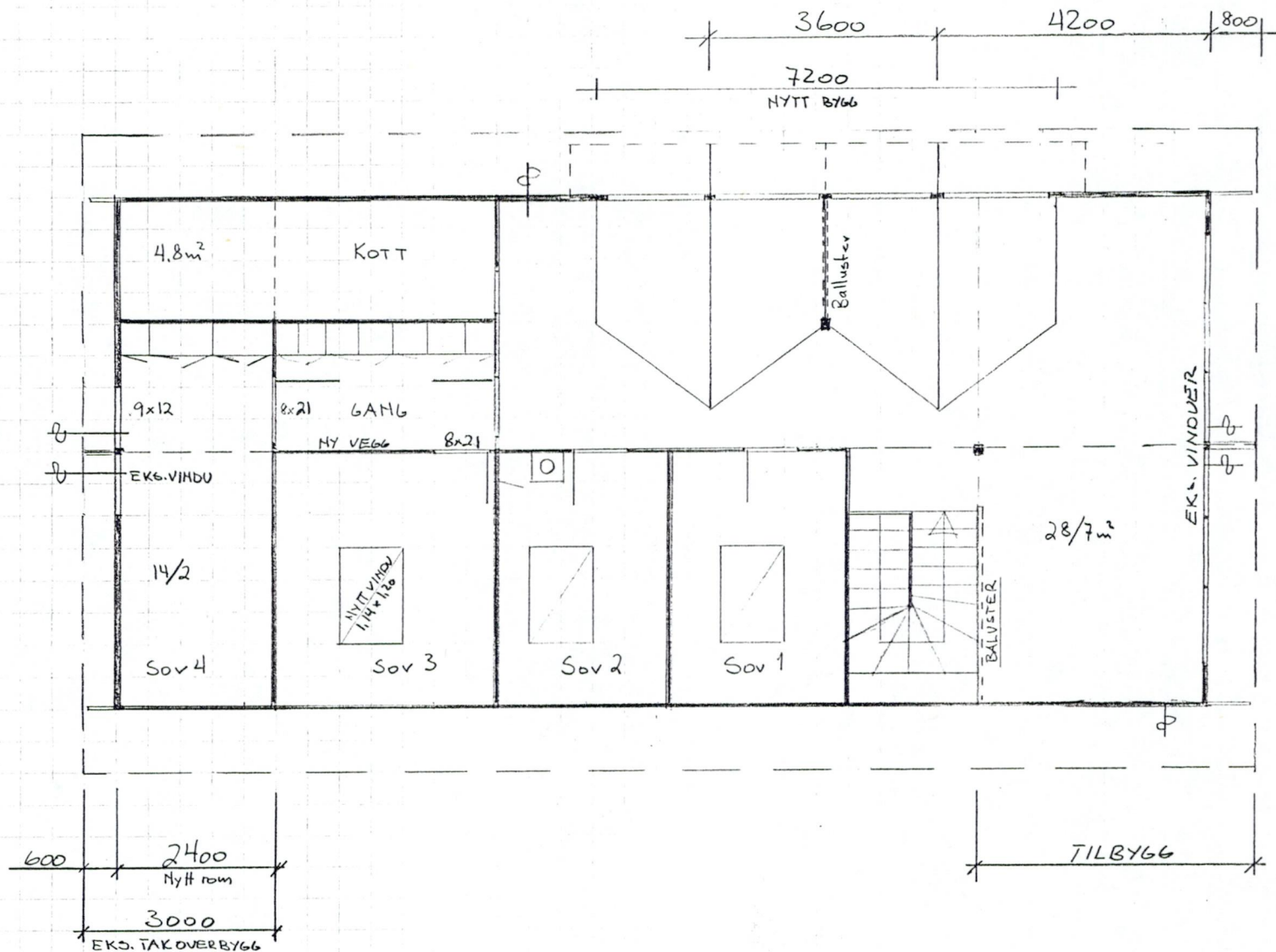
DATO: 12/6-86

VEDR.:

DÅBYG PLAN 2. ETG.

SIGN: JHE

Rev.: 16/9-86





SIGN: JHE

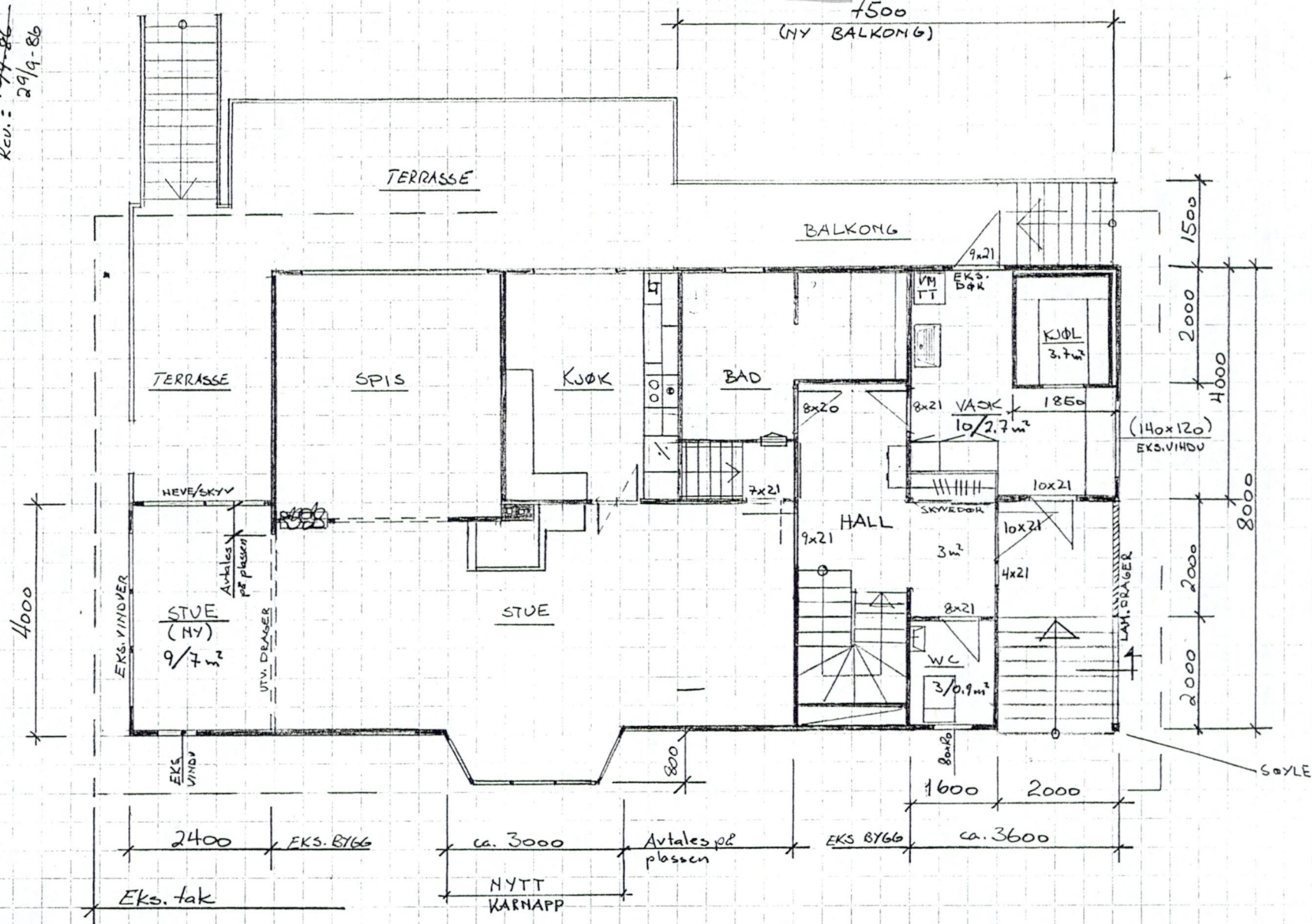
VEDR.:

PÅBYGGE PLAN 1. ETG.

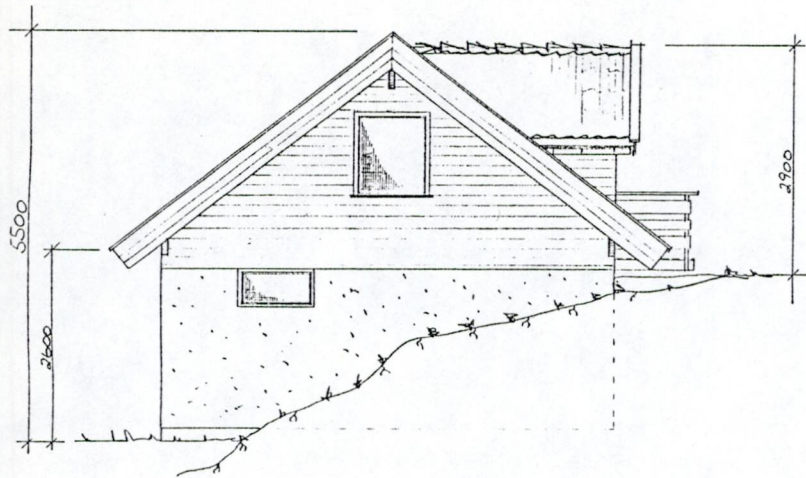
Rev. = ~~16/9-86~~ 29/9-86

1. etg. BRA: $24,38 + 25,08 + 30,78 - 2,4 = 31,2 \text{ m}^2$
 2. etg: $4,06,0$
 $\Sigma \text{ BRA til/påbygg}$
 $\underline{\underline{55,2 \text{ m}^2}}$

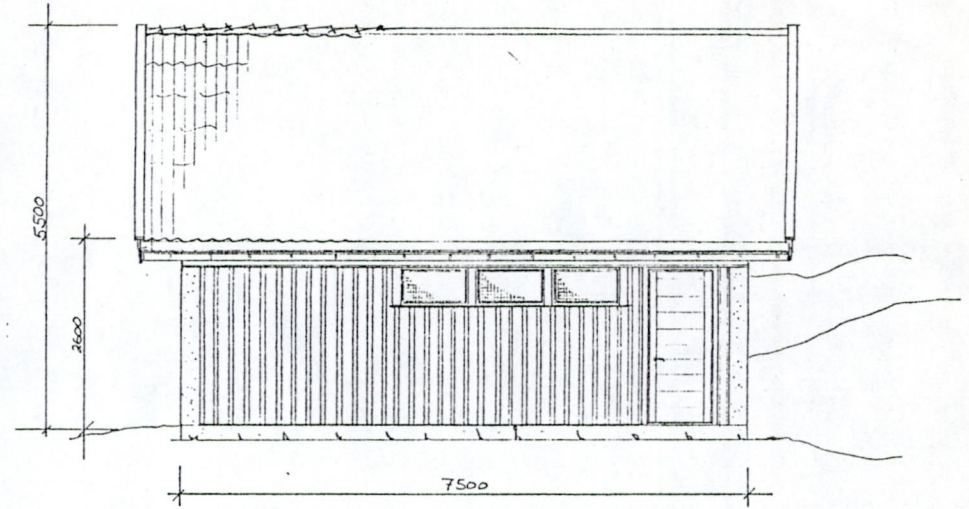
Nytt totalt leikareal 181 m^2 .



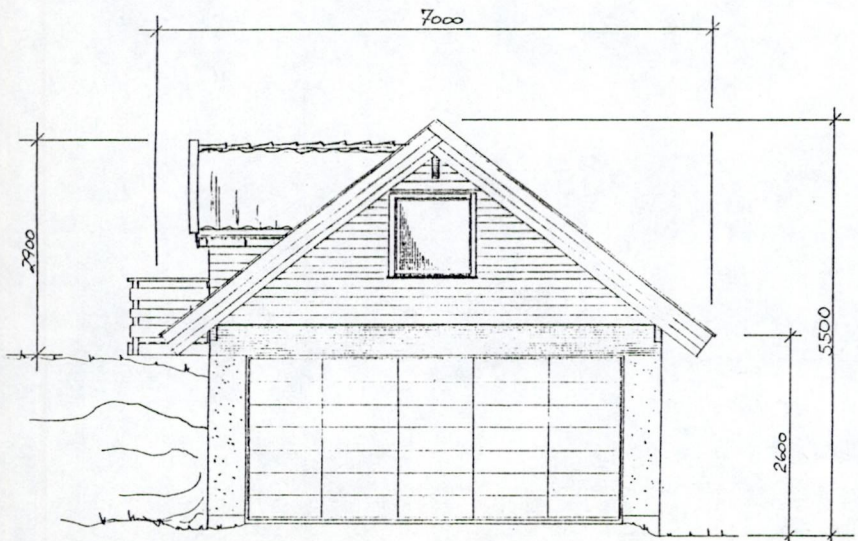
FASADE NORD
-M. 1:50-
TECH. NR. 06 2/9-87 J.R.



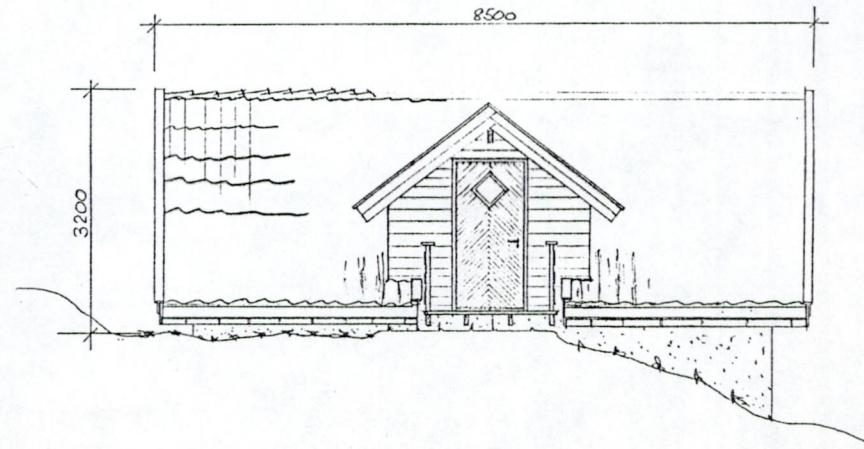
FASADE ØST
-M. 1:50-
TECH. NR. 08 2/9-87 J.R.

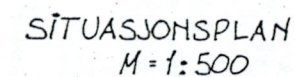
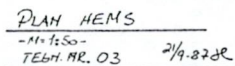
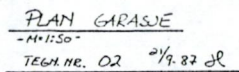
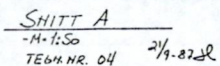


FASADE SYD
-M. 1:50-
TECH. NR. 07 2/9-87 J.R.



FASADE VEST
-M. 1:50-
TECH. NR. 09 2/9-87 J.R.





- | | |
|---|-----------------------|
|  | TILBYGG/PÅBYGG |
|  | GARASJE |
|  | EKSISTERENDE
BOLIG |

A				
REV	REV GJELDER			DATO
ANNE-MARI og JAHN-HELGE EVENSEN LERKEVEIEN 9. 1620 GRESSVIK GR.NR. 45 BR.NR. 18				
TEGN. VEDR.				DATO 29/9-86
GARASJE		TEGN. JHE	ANSV.	ARKIV
 GEAS		ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER TELEFON 032 / 11226 SOLHEIMSVEIEN 1 POSTBOKS 303 1601 FREDRIKSTAD	SAKS. NR.	TEGN. NR. 01
				REV.

Denne tegning er vår eiendom og kan ikke uten vårt samtykke anvendes for tilvirkning av de på tegningen angitte konstruksjoner. Tegningen kan heller ikke uten vårt samtykke kopieres eller fremvises for konkurrerende bedrifter eller enkeltpersoner eller på annen måte gjøres tilgjengelig for allmenhet.



GEAS
GREGER ERIKSEN A/S

SAK:

LERKEVEIEN 9

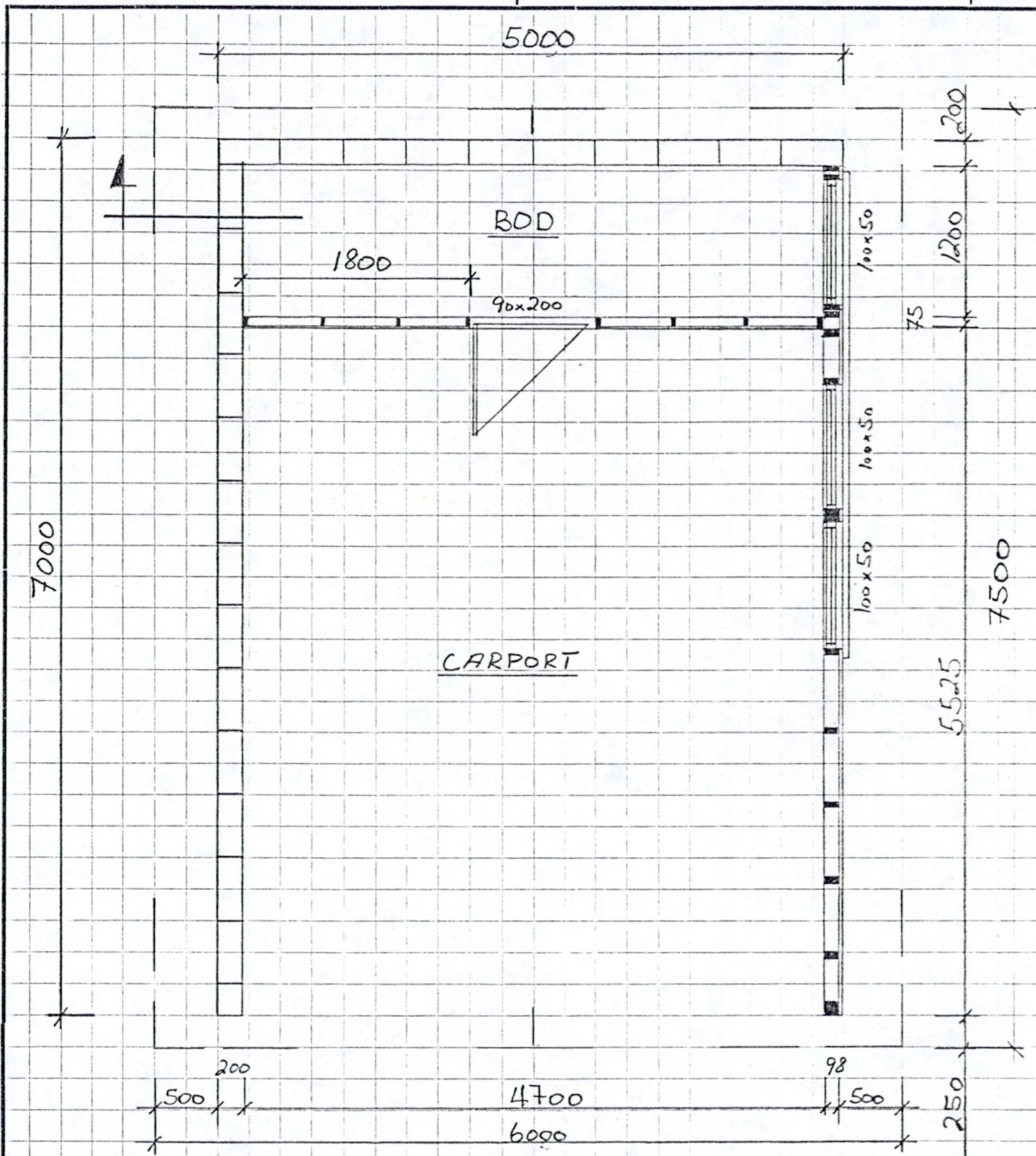
VEDR.:

NY CARPORT

SIDE: 1

DATO:

SIGN.: J.H.E.



PLAN 1:50



GEAS
GREGER ERIKSEN A/S

SAK:

LERKEVEIEN 9

VEDR.:

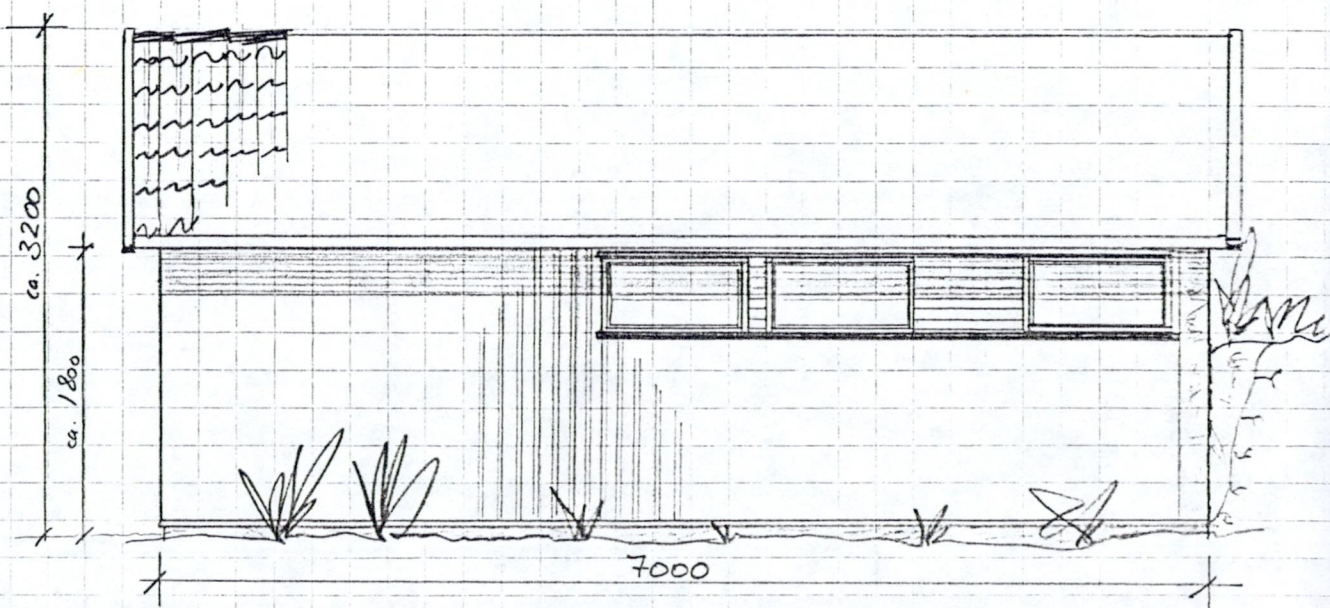
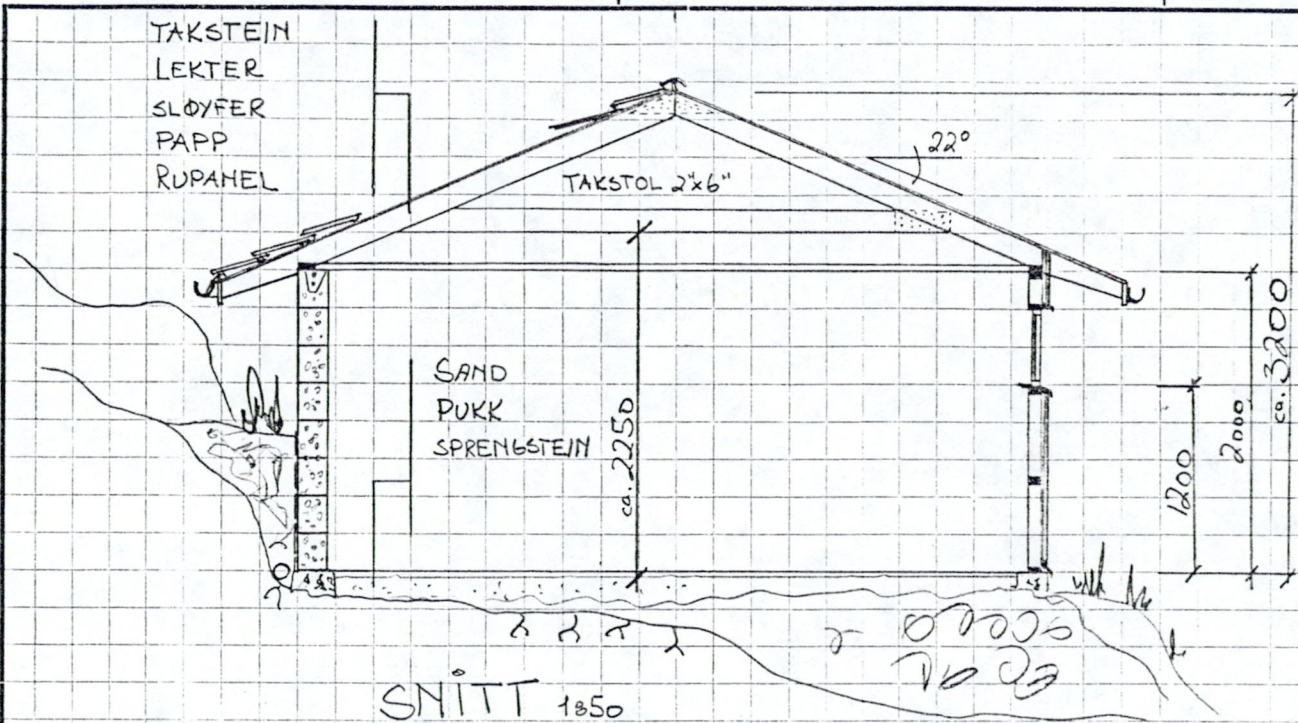
NY CARPORT

SIDE:

2

DATO:

SIGN.:





Adresse

Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247349

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6493726

Gårdsnummer

45

Bruksnummer

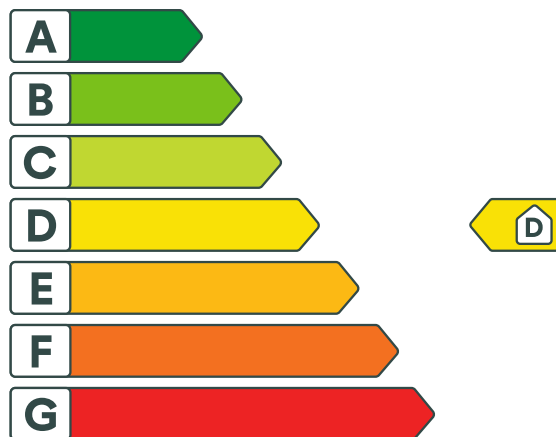
18

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet bruksareal

200,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 764 kWh



Lerkeveien 9, 1624 GRESSVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Lerkeveien 9 - Nabolaget Ørebekk - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ørebekk	4 min	🚶
Linje 10, 103	0.4 km	
Gressvik fergeleie	5 min	🚢
Linje 805	2.2 km	
Fredrikstad bussterminal	6 min	🚏
Totalt 29 ulike linjer	3.3 km	
Sentrum fergeleie	6 min	🚢
Linje 805	3.1 km	
Fredrikstad stasjon	8 min	🚆
Linje RE20, RX20	4 km	

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
302 elever, 17 klasser	1.1 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
507 elever, 27 klasser	1.7 km	
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	🚶
378 elever, 23 klasser	1.9 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	7 min	🚗
180 elever, 6 klasser	3.1 km	
Frederik II videregående skole	20 min	🚶
1277 elever	1.7 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	7 min	🚗
180 elever, 6 klasser	3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

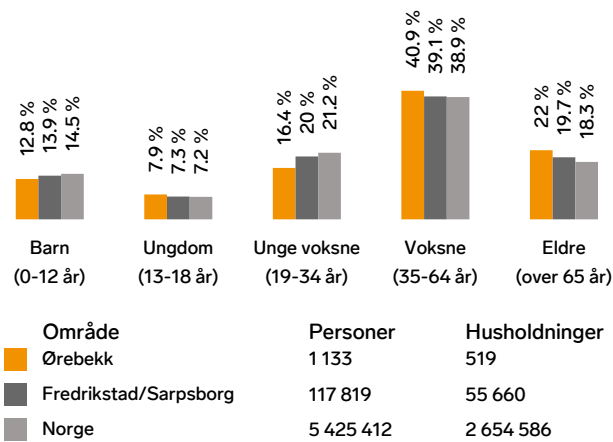
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år)	12 min	🚶
83 barn	1.1 km	
Bamseby barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
84 barn	1.2 km	
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
82 barn	1.3 km	

Dagligvare

Meny Ørebekk	6 min	🚶
Coop Extra Mascot	7 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport



Travløkka balløkke

10 min



Ballspill

0.8 km



Hurrød skole

12 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball

1 km



Trimeriet Fredrikstad

9 min



Friskis & Svettis Fredrikstad

4 min



Boligmasse



58% enebolig
14% rekkehus
10% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Værstetorvet

6 min

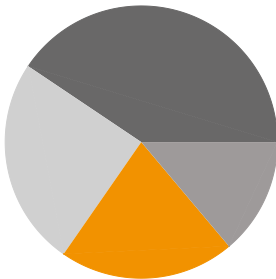


Vitusapotek Ørebekk

3 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Ørebekk

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

