

# Tilstandsrapport



Enebolig



Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 89, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 13784-4420

Referansenummer: TE2368

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

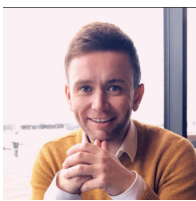
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i antatt 1860.  
Ombygget i 1983 og tilbygget i 1987.  
God og innholdsrik planløsning.

Garasje oppført i antatt 1970.  
Utvendig bod med ukjent alder.

Standarden er normal.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1860

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, malt heltre gulv og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater, malt panel, spiler og originale tømmervegger.  
I tak er det slettmalte flater, malt panel, lakkert panel og malt mdf panel.  
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Varmekabler i entré og på bad/vaskerom.  
Ildsted i stue/kjøkken samt på ikke målbart loft.  
Varmepumpe stue/kjøkken.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra ca. 2004. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Nesten alt er skiftet til rør-i-rør, kun mindre del av kobber.  
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre

avløpsrør. Alt av avløpsrør er skiftet i nyere tid frem til Biovac.  
Varmepumpe fra 2018.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2020.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent høy alder.  
Septiktank fra antatt ca. 2008. Service foretatt i 2025 uten avvik.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

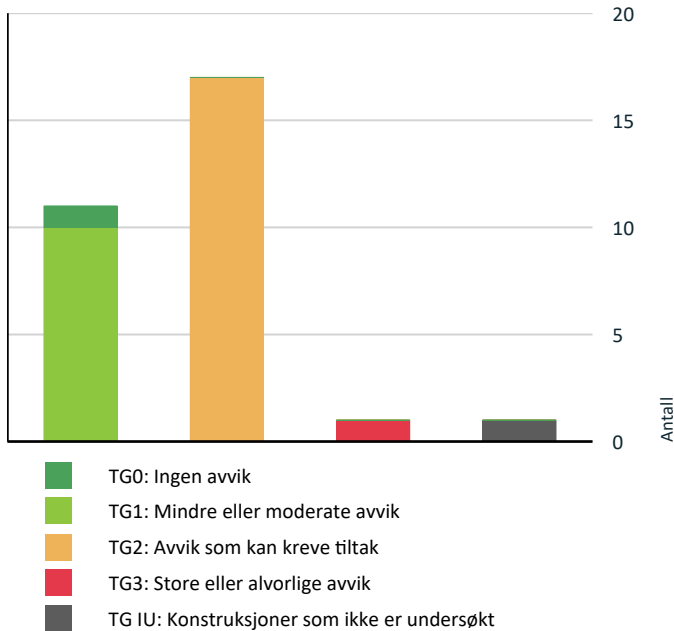
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

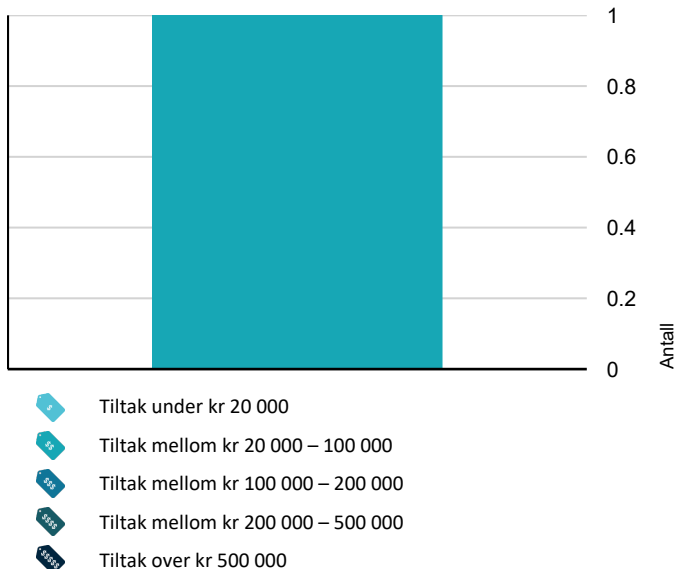
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1860

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med teglstein med ukjent høy alder.  
Over entré er det takshingel.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Værslitte vindskier og toppbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.  
Heldekkende beslag over pipe og luftehatter.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig tømmerhus, med stående og liggende kledning.  
Etterisolert på innsiden og antatt stedvis på utsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



## TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1975, antatt 2000, 2007 og 2014.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre med innfelt glassfelt fra antatt 2002. Fra hall er det eldre ytterdør i tre.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra antatt 1990-tallet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 7 kvm.

Fra hall og stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 29 kvm.

Terrasse i hagen på 17 kvm.

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, malt heltre gulv og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater, malt panel, spiler og originale tømmervegger. I tak er det slettmalte flater, malt panel, lakkert panel og malt mdf panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn i kjeller.  
Etasjeskillere i tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.  
Vedovn i ikke målbart rom på loft.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

## TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasjegrader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra ca. 2004.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og lakkert panel i taket.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ved implementering av innebygget sisterner var ikke dette vanlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne i ikke målbar kjeller.  
Det observeres ingen avvik.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015.  
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Begynnende høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett.  
Mekanisk avtrekk.

Sisterne har innebygget sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylerrøret, og ved en eventuell lekkasje dreneres vannet ut i rommet og ikke inn i veggen.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

Nesten alt er skiftet til rør-i-rør, kun mindre del av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Alt av avløpsrør er skiftet i nyere tid frem til Biovac.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft kun via åpning av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

## ! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra ca. 2020.

Montert i ikke målbar kjeller.

Bereider er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Det er avrenning i tilstøtende rom uten dør i mellom, vurderes å være en tilfredsstillende løsning.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 15 fordelerkurser på hhv. 13, 16 og 32 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger ikke på alle arbeider.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er utført elektriske arbeider som egeninnsats via bekjente fagfolk uten dokumentasjon. Takstmannen anbefaler derfor en el-kontroll.**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt stabile masser.  
Antatt noe morener (usortert løsmateriale av stein).

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent høy alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granittstein.  
Deler av grunnmur ved tilbygg har antatt plasstøpt betong eller Leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengeforhold

Relativt flat tomt.  
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat renseanlegg med septiktank fra antatt ca. 2008 (Biovac). Service foretatt i 2025 uten avvik.  
Årlig kommunal tømmeavtale.  
Klargjort for offentlig avløp i følge tidligere prospekt.

Offentlig vann fra antatt samme år som septiktank.

## TG 1 Septiktank

Septiktank fra antatt ca. 2008.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ! Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1970

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Beskrivelse**

Stående kledning.

Saltakkonstruksjon tekket med teglstein.

Innredet med 3 boder og garasjerom.

Deler av bygningen er isolert.

Høy alder og stedvis etterslep på vedlikehold samt synlige avvik.

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

## Bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår****Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Beskrivelse**

Oppført på tilfarergulv.

Vegger av bindingsverk.

Pulttak antatt tekket med papp.

Synlige råteskader og etterslep på vedlikehold.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

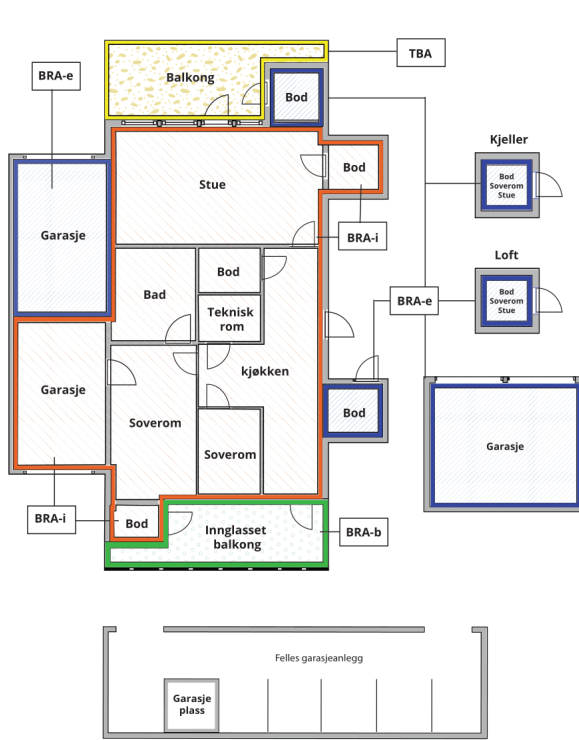
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		10		10		16	26
1. etasje	139			139	53		139
Loft	6			6		48	54
<b>SUM</b>	<b>145</b>	<b>10</b>			<b>53</b>	<b>64</b>	<b>219</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré/gang, hall, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
Loft	Bod		

### Kommentar

- 1 ikke målbart rom i kjeller.
- 2 ikke målbare rom på loft.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Enkelte arbeider er utført, konferer eier.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
<b>SUM</b>		9			
<b>SUM BRA</b>	9				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bodene ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Markus Kallerød Jakobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	89	4		0	1101 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

Elingårdsveien 14

### Hjemmelshaver

Karoline Elisabeth Johnsen, Markus Kallerød Jakobsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i fredelige og landlige omgivelser, men samtidig sentralt. Det er kort vei til barnehage, skole og forretning. 18-hulls golfbane i umiddelbar nærhet. Kort vei til fine bademuligheter og ett vakkert turterreng har man som nærmeste nabo. Kort vei til Engelsviken brygge med sin anerkjente fiskeforretning, pub og restaurant. Ca 10 min kjøring, samt gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum med alle øvrige fasiliteter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat renseanlegg med septiktank, med årlig kommunal tømmeavtale.

### Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt stabile masser. Antatt noe morener (usortert løsmateriale av stein). Grunnmur av granittstein. Deler av grunnmur ved tilbygg har antatt plasstøpt betong eller Leca. Støpt betongdekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere i tre. Opprinnelig tømmerhus, med stående og liggende kledning. Etterisolert på innsiden og antatt stedvis på utsiden. Saltakkonstruksjon teknet med teglstein. Over entré er det takshingel. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av metall. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE2368>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK

23 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Elingårdsveien 14

Postadresse

Elingårdsveien 14

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?

Juni 2024

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.

1 år og 3 måneder

## Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Markus Kallerød

Selger

Johnsen, Karoline Elisabeth

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Onkel som er elektriker har lagt opp ny kontakt på bad til vaskemaskin.

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Privat septik. Tømmes av kommune etter behov

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Observerte maur på veggen på uthuset (garasje). Det er behandlet etter beste evne med Swirr mauråte

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---



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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Forrige eier har lagt opp noe strøm på egenhånd men sier han har hatt bistand av faglært

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---


Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name  
Jakobsen, Markus Kallerød

Date  
2026-02-23

Identification

 **bankID** Jakobsen, Markus Kallerød

Name  
Johnsen, Karoline Elisabeth

Date  
2026-03-23

Identification

 **bankID** Johnsen, Karoline Elisabeth



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jakobsen, Markus Kallerød  
Johnsen, Karoline Elisabeth

23/02-2026  
13:51:04  
23/03-2026  
09:45:42

BANKID  
BANKID



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 89	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Elingårdsveien 14 ▼		
Areal:	ca. 1101 m <sup>2</sup> *	Se vedlagt målebrev.	
Antall boenheter:	1		

### OBS!

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

## Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 550 - Hensyn landskap, H550 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

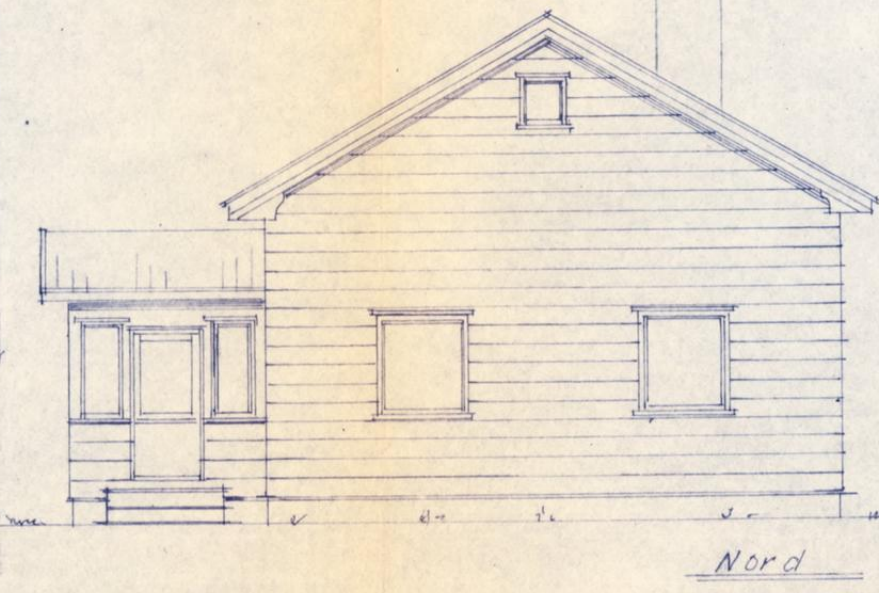
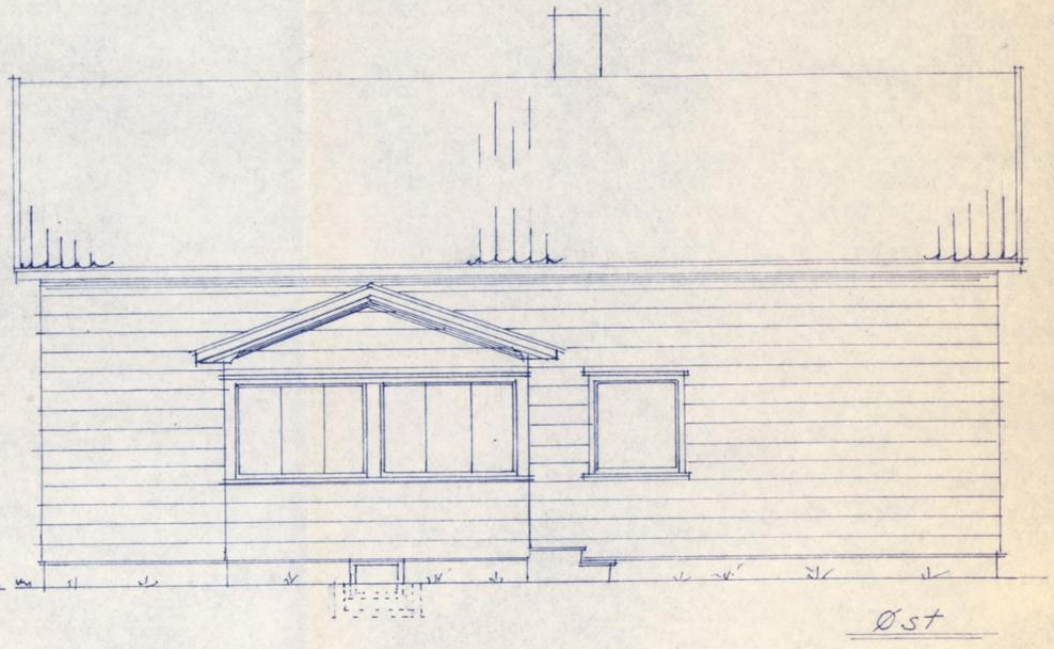
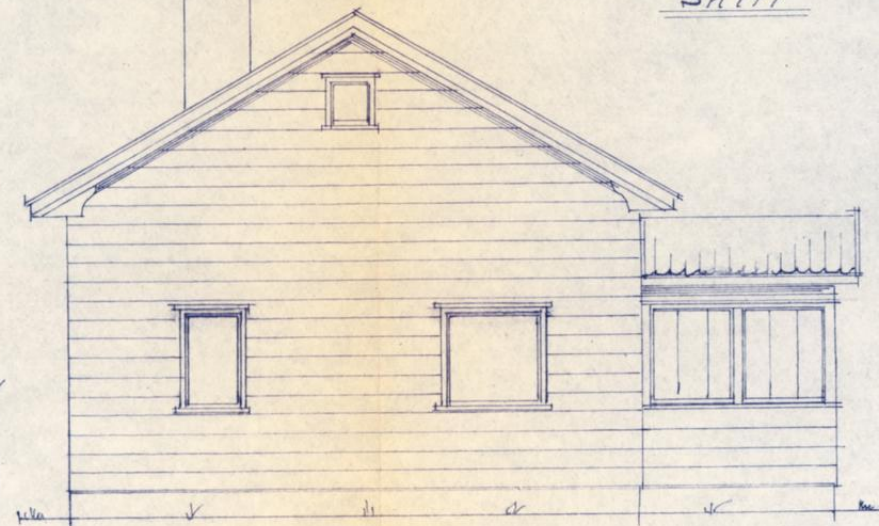
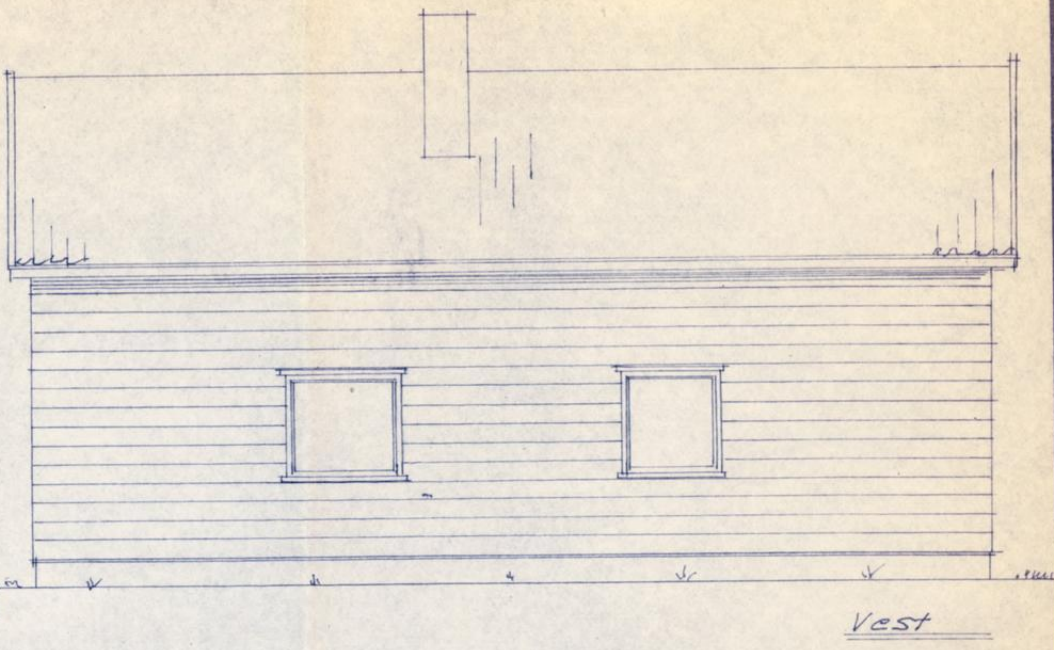
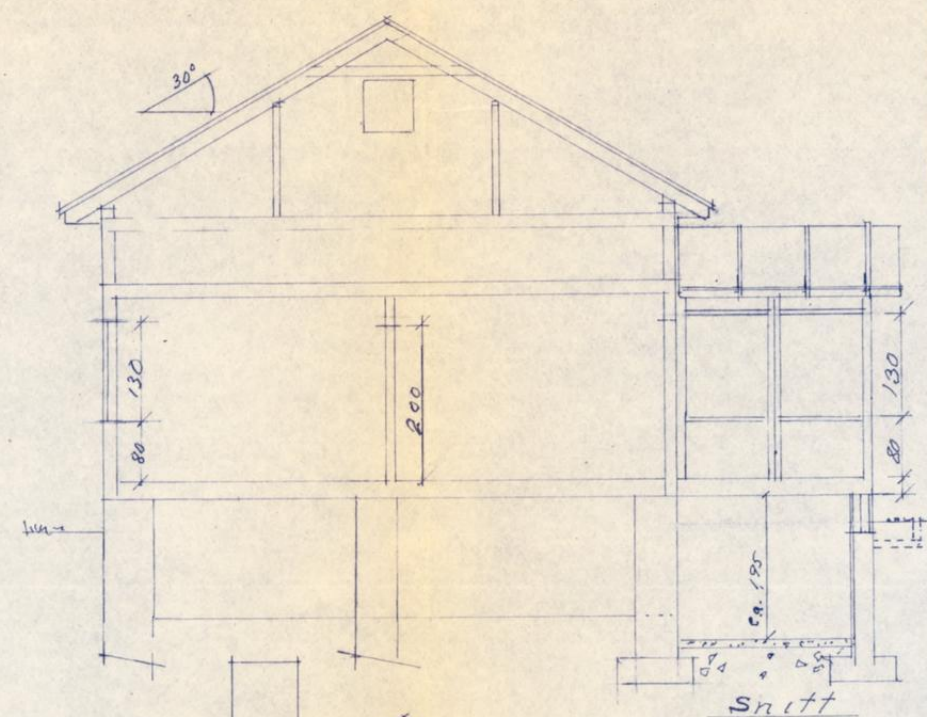
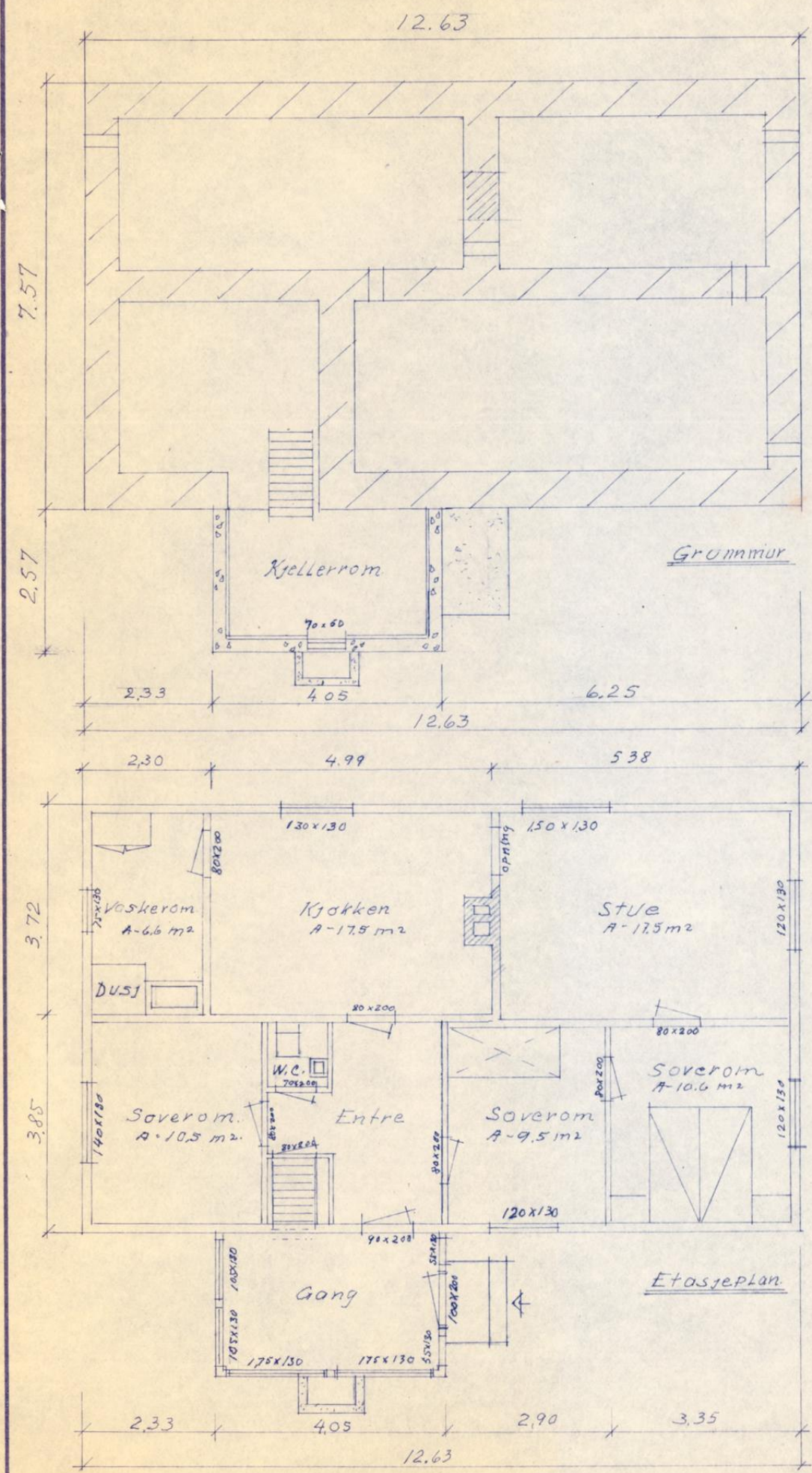
\*For matrikkelenhet:

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### **Usikre grenser.**

Eiendommen tilfredsstillers 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.



Herr, Edmund Erikson Forandring og innredning av Sløidbygningen v/stene skole t.L bolig	Målestokk	Tegn.	
	1:100	Trac.	
Grøssvik august 1969 Arnt Mathisen	Kfr.		
	Erstatning for:		
Erstattet av:			



3 0 6 U B / 5047715 Geomatikk

89/4 DSA

Onsøy

..... kommune

# MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

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

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

År 19 <sup>74</sup> den <sup>14. 8.</sup> ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Stone store", gr. 89 bar. 4.

Forretningen er forlangt av <sup>Edmund Eriksen</sup>

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av <sup>oppmålingssjefen</sup>

i nærvær av kartvitne <sup>Per E. Hansen og Tor Syversen.</sup>

Grunneier: Edmund Eriksson.  
Naboer: John og Arnt Stene.

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens nordligste hjørne merket med rør i mark. Derfra 25,30 m i sydøstlig retning til rør i mark. Videre 41,30 m i sydøstlig retning til kryss i sten, og 31,60 m i nordvestlig retning til rør i mark. Derfra 25,60 m i øst nordøstlig retning til rør i mark, og 13,60 m i nordøstlig retning tilbake til utgangspunktet.

---

Per E. Hansen (sign.)  
kartvitne.

---

Jakob Henriksen (sign.)  
oppmålingsjef.

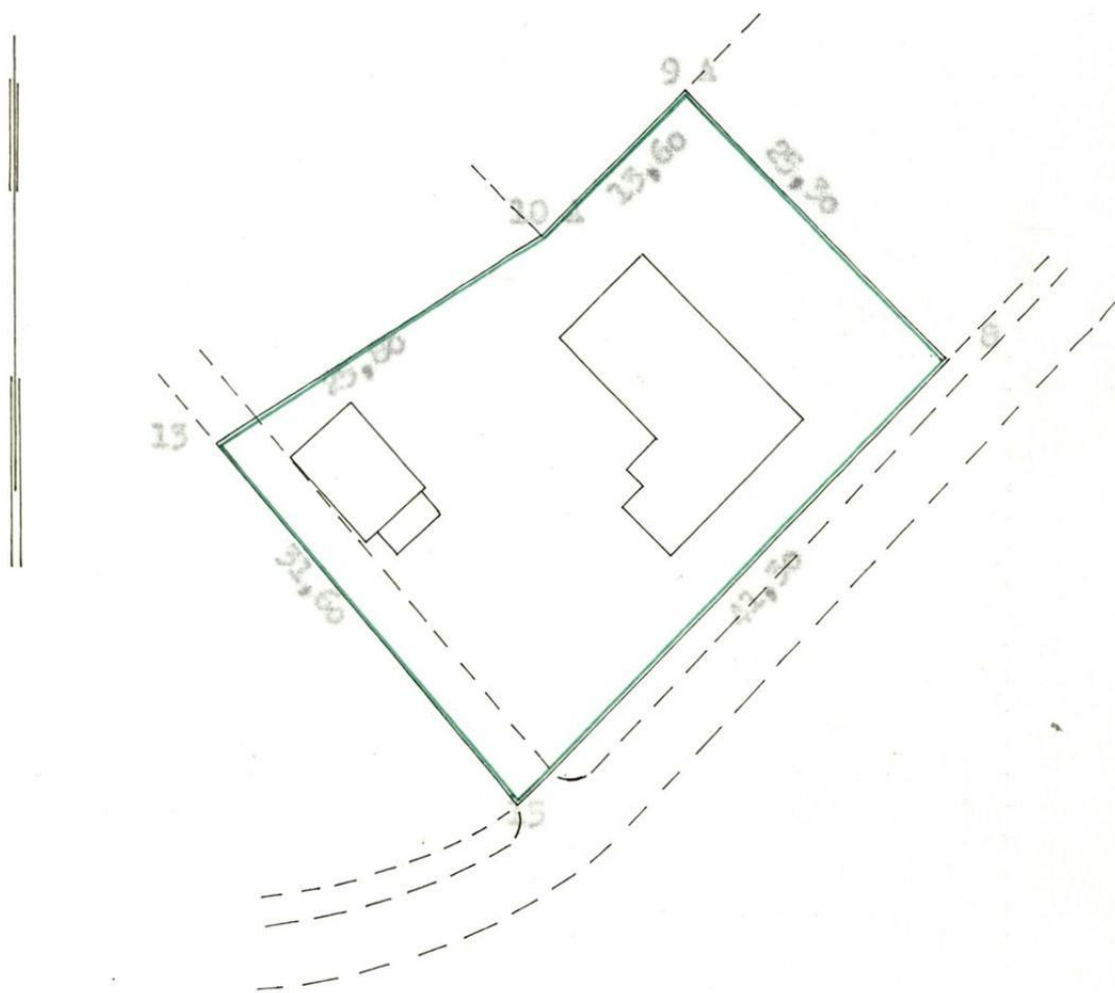
1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist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

For inntegning eller innliming av kart.

Areal: 1.101 m<sup>2</sup>.

N. = 1:500.

Koordinater.		
Pkt.	X	Y
13	95,50	74,28
10 A	96,49	100,07
9 A	100,06	113,21
8	75,67	119,93
15	64,43	80,17



Påtegninger: <sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	89	Bnr.:	4	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Elingårdsveien 14					

## 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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 09.03.2018	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 19.09.2018	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Dalby Sverre-Kristian

Elingårdsveien 14

1623 Gressvik

**Adresse:** Elingårdsveien 14 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 193935672

**Eiendom:** 89 / 4 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 09.03.2018

**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 26.07.2024

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Remi Karlsen

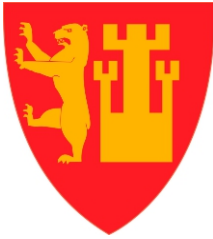
**Avtale nr:** 5666

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

## **OBS !**

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**

**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**



## FREDRIKSTAD KOMMUNE

Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

Dato: 22.09.2017

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 7104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	<b>89</b>	Bnr:	<b>4</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Elingårdsveien 14, 1621 GRESSVIK</b>						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





**Eiendomsopplysninger**

Gnr.: **89** Bnr.: **4** Fnr.: Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Elingårdsveien 14**

**WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:**

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.  
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er gitt ferdigattest for et minirensanlegg på eiendommen. Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være lovlig i bruk. Kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen sendes kommunens postmottak.

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

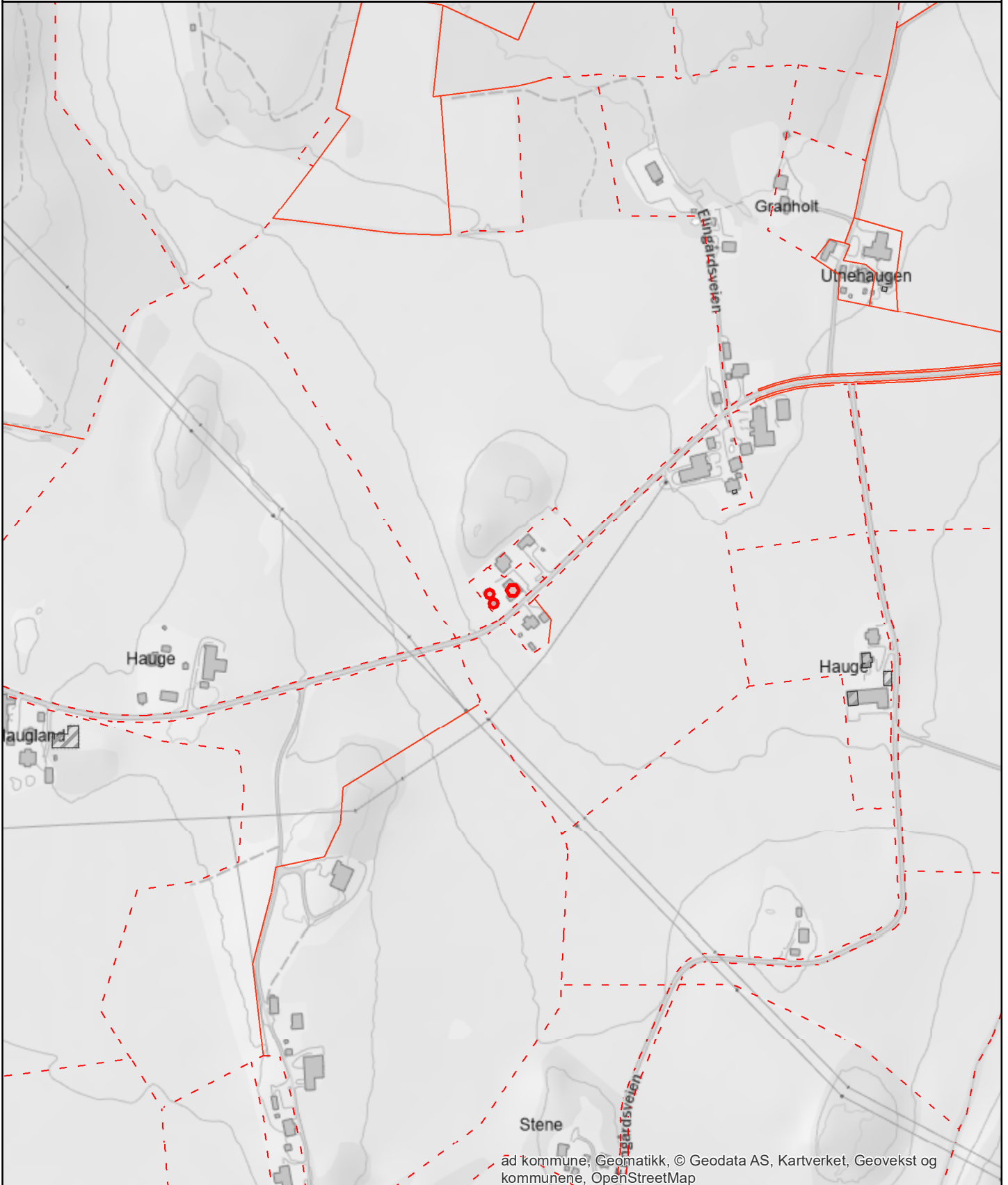
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-07-25



Planident:  
Plannavn:

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

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





Jan Olavesen

Elingårdsveien 14  
1621 GRESSVIK

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2012/12042-7-132731/2012-PEHL	89/4	26.10.2012

## Eiendom 89/4, Elingårdsveien 14 - Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann og etablering av avløpsanlegg for bolig på eiendommen

### Delegert vedtak

Behandlet av  
Helse- og miljøutvalg

Utvalgssaksnr.  
204/12

### Innledning

Vi viser til søknad om utslippstillatelse og søknad om tillatelse til tiltak mottatt 10.10.2012 (vår ref. 2012/12042-4). Det vises i tillegg til øvrig korrespondanse i saken

Avløpsanlegget består av tett tilførselsledning (ny), spyle-/inspeksjonskum og minirensanlegg av typen Klaro EW-5-1-P. Avløpsanlegget har en integrert slamtank på ca 2 m<sup>3</sup>. Utløpet fra rensanlegget ledes til nærliggende bekk (skolebekken), via eksisterende drensledning. Anlegget skal være sikret mot frost. Boligen har privat vannforsyning (borebrønn).

Minirensanlegget er godkjent i henhold til NS-EN 12566-3:2005 + A1:2009 + NA:2009, og har Teknisk godkjenning fra Sintef med godkjenningsnr. 20150. Det er ikke fremlagt merknader/protester fra naboer eller andre til det omsøkte tiltaket.

### Planstatus

Eiendommen er beliggende innenfor kommuneplanens arealdel, i LNFR – område. Tiltaket er av en slik karakter at det etter kommunens skjønn ikke strider mot arealformålet.

### Vurdering

Den omsøkte avløpsløsningen faller innenfor bestemmelsene i forurensningsforskriften kapittel 12, og forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Fredrikstad.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer i søknaden vil den omsøkte avløpsløsningen sikre at utslippet av rensset avløpsvann ikke påvirker brukerinteresser i influensområdet negativt eller utgjør en fare i forhold til eutrofiering/overgjødning.

### Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto: 5122 05 77000

Forurensningsmyndigheten har i sin vurdering om det skal gis utslippstillatelse til den omsøkte avløpsløsningen lagt vekt på de forurensningsmessige ulemperne ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. De helsemessige hensynene er også vurdert.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved søknadsbehandlingen etter annet lovverk. I henhold til § 8 skal saken så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det er gjennomført søk i kommunens Areal og naturinfo og i Artsdatabanken. Det er ikke registrerte funn i nærområdet til det planlagte tiltaket. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

#### Kompetanse til ansvarlig foretak

Leif Hauges Høvleri AS har sentral godkjenning for funksjonene søker (SØK), prosjektering (PRO) og utførelse (UTF).

#### **Vedtak**

Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 (pkt. 1) og plan- og bygningsloven § 20-1 a) (pkt 2) har kommunen fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra bolig på eiendommen. Utslipet skal renses via et avløpsanlegg bestående av tett tilførselsledning (ny), spyle-/inspeksjonskum og minirensesanlegg av typen Klaro EW-5-1-P. Utløpet fra rensesanlegget ledes til nærliggende bekk (skolebekken), via eksisterende drensledning.
2. Det gis tillatelse til etablering av avløpsanlegg. Leif Hauges Høvleri AS gis ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for søker, prosjektering og utførelse av utvendige rør – og gravearbeider. Det er angitt i søknaden at installasjonen av avløpsanlegget skal utføres av personell som har kompetanse tilsvarende påkrevd ADK-1 sertifikat.

#### Hjemmel for vedtak

##### *Utslippstillatelsen*

Lov av 13.03.81 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall § 11 og 16.

Forskrift om begrenning av forurensning av 01.06.2004 (forurensningsforskriften) § 12-5.

Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Fredrikstad Østfold

##### *Byggetillatelsen*

Lov av 27. juni 2008 nr 71: Plan- og bygningsloven § 20-1

Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488)

Lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold

#### Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans for utslippstillatelsen og byggetillatelsen er henholdsvis kommunens klageutvalg og fylkesmannen. Før klagen sendes til klageinstansen, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

### Saksbehandlingsgebyr

Med hjemmel i forurensningsforskriftens § 11-4, jf. forurensningslovens § 52 a og i henhold til kommunens gebyrregulativ tar Fredrikstad kommune gebyr for både behandling av utslippssøknaden og byggesøknaden, henholdsvis 4400 kroner og 2500 kroner. Med bakgrunn i at utslippssøknaden og byggesøknaden behandles samtidig betales det halvt gebyr for utslippstillatelsen. Faktura på 4700 kroner ettersendes.

### **Vilkår**

#### Utslippstillatelsen

1. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på innsendte situasjonskart. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.
2. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmed vann og/eller utlekking av avløpsvann unngås.
3. Monterings- og driftsinstruks skal følges.
4. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger, jf. § 5-2 i lokal avløpsforskrift.
5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jf. § 5-3 i lokal avløpsforskrift.
6. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at slamdelen av minirensanlegget på ca. 2 m<sup>3</sup> skal tømmes en gang årlig.

Ved behov for ekstra tømminger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres egen regning.

Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutine etableres.

Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er godkjent av kommunen (lovlig etablert) og kjørbær for slamtømmebil.

I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirma (renovatør) utføre skriftlig varsling av abonnenter før tømning finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømning passer.

Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen skjer skal forurensningsmyndigheten være skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

7. Det foreligger serviceavtale mellom eier og Klaro renseanlegg Norge AS, med minimum 2 årlige servicebesøk. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal kommunen orienteres skriftlig.
8. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.

9. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.
10. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jf pbl § 21-10. Det vises til vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

### Byggetillatelsen

1. Avløpsanlegget skal ikke plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.
2. Ved transport av anlegg og utstyr og nedlegging av avløpsanlegget er det viktig at arbeidene utføres skånsomt i forhold til terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig.
3. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering av avløpsanlegget vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant. Endring av plassering skal fremkomme i dokumentasjon som sendes inn ved ferdigattest (jf pkt 7.)
4. 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.

Utover automatisk fredede kulturminner skal etter-reformatriske kulturminner, som for eksempel gamle gjerdestolper av granitt, steingjerder, hustuffer, dammer og anlegg fra 2. verdenskrig, ivaretas i størst mulig grad.

5. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.
6. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at igangsettingstillatelsen er gitt eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller tillatelsen bort.
7. Når anlegget er ferdig montert og klart for bruk skal ansvarlig søker sende inn kvitterte kontrolldokumenter for tiltaket til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

Kjell Arne Skagemo  
fagleder forurensning

Per Helge Ludviksen  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:  
Klaro renseanlegg Norge AS  
Leif Hauges Høvleri AS

Risør Næringspark 4994 AKLAND  
Skadalsveien 1747 SKJEBERG



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. juli 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 89 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Elingårdsveien 14, 1623 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 med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



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



# Grunnkart



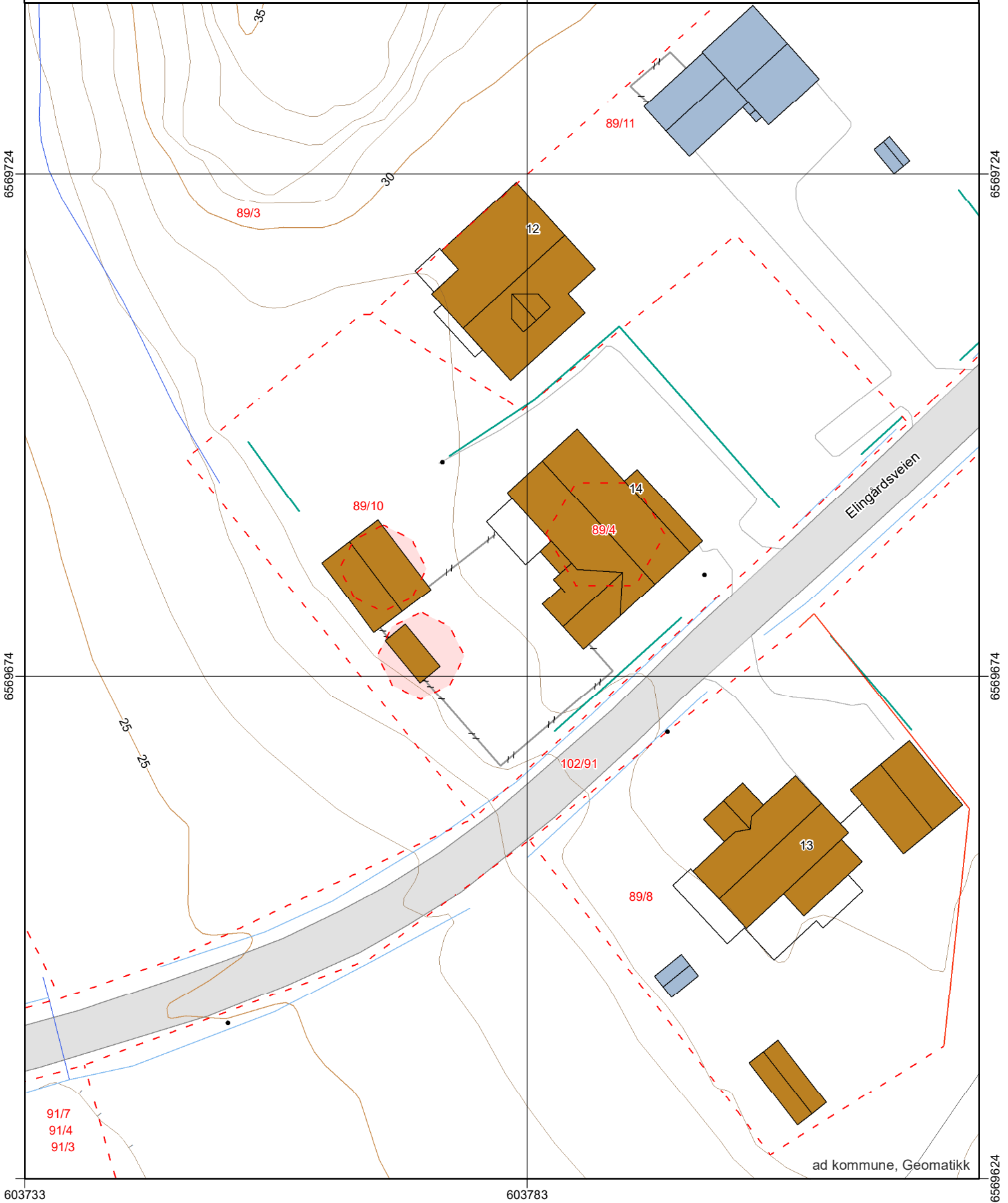
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-07-25



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

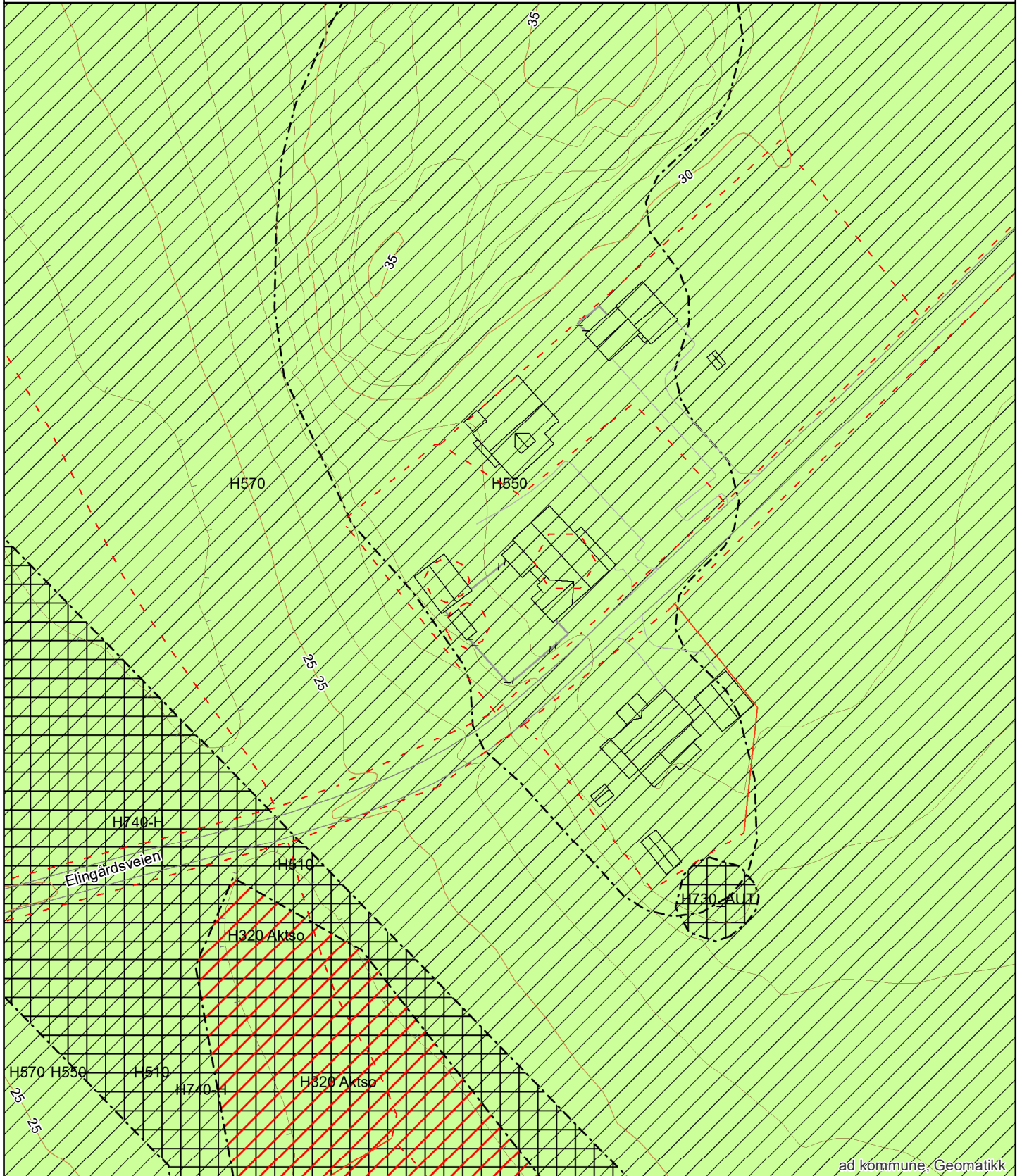
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



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.



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 89/4/0/0

Eierrepresentant: Jakobsen Markus Kallerød

Regningsmottaker: Jakobsen Markus Kallerød

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STONE STORE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	89	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	1101 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	190 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Elingårdsveien 14 1623 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Stene	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Manstad

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193935672	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		201

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHNSEN KAROLINE E	Elingårdsveien 14	1623 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
JAKOBSEN MARKUS KALLERØD	Elingårdsveien 14	1623 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1430	Slam tilsyn bolig	1,00 År	kr 3 000,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 000,00
60	ESkatt Bolig	1 704 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 453,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
4400	SLAMTØMMING	1,00 Stk	kr 1 190,60	01.04.2026	1/1	0	kr 1 369,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 4 041,00

kr 19 513,00

# Oversiktskart



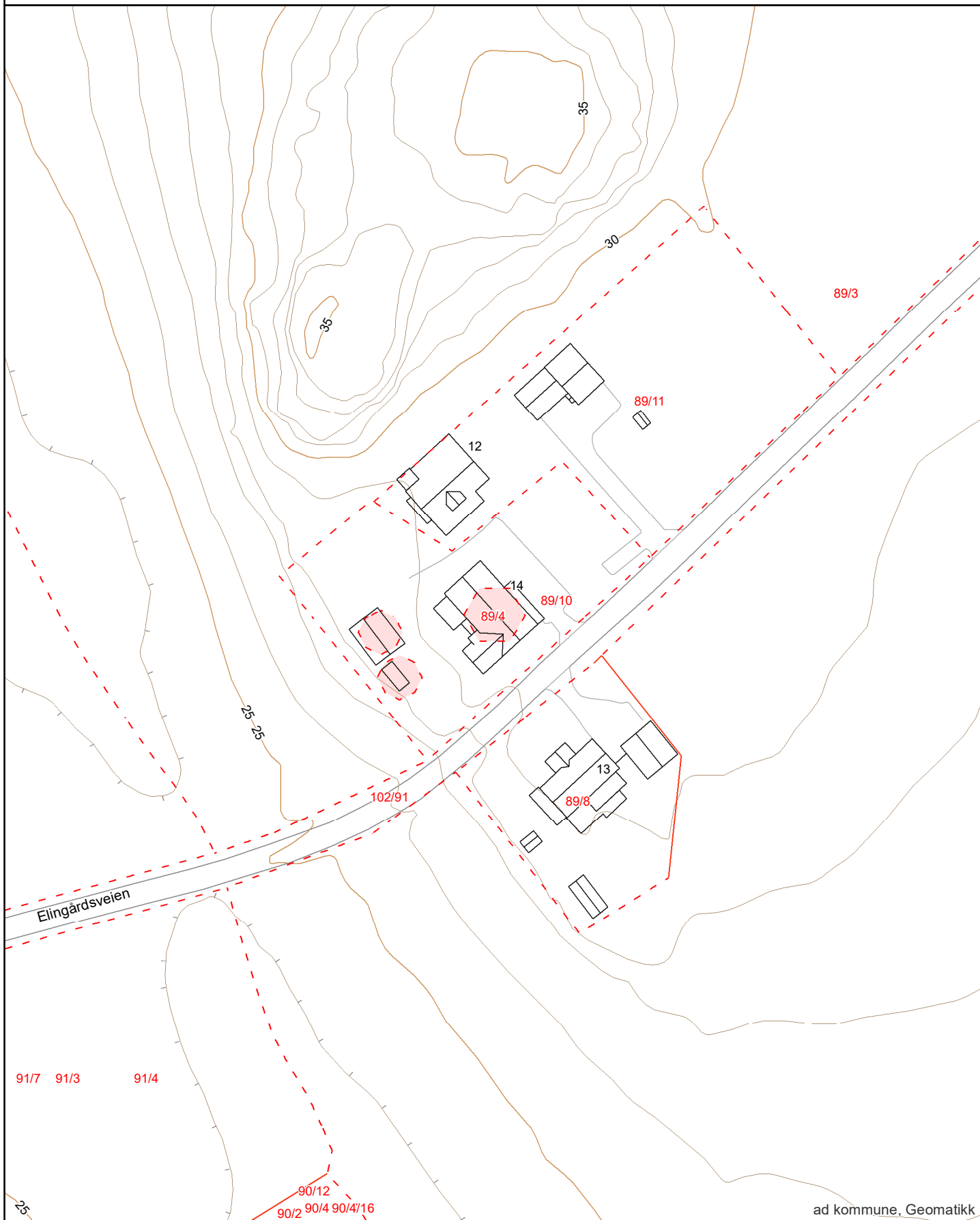
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



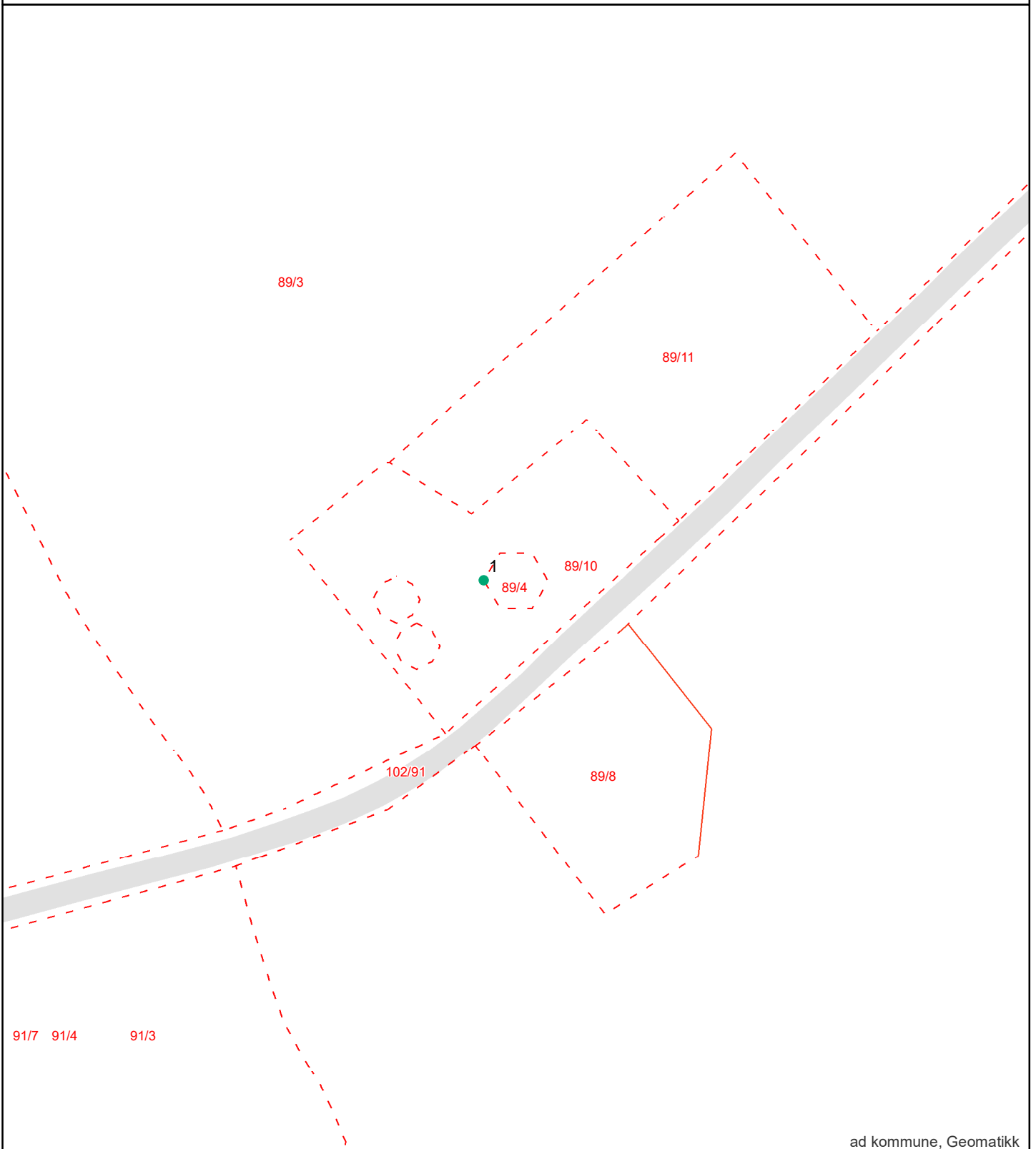
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 25.7.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569688.00502	603785.104163	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



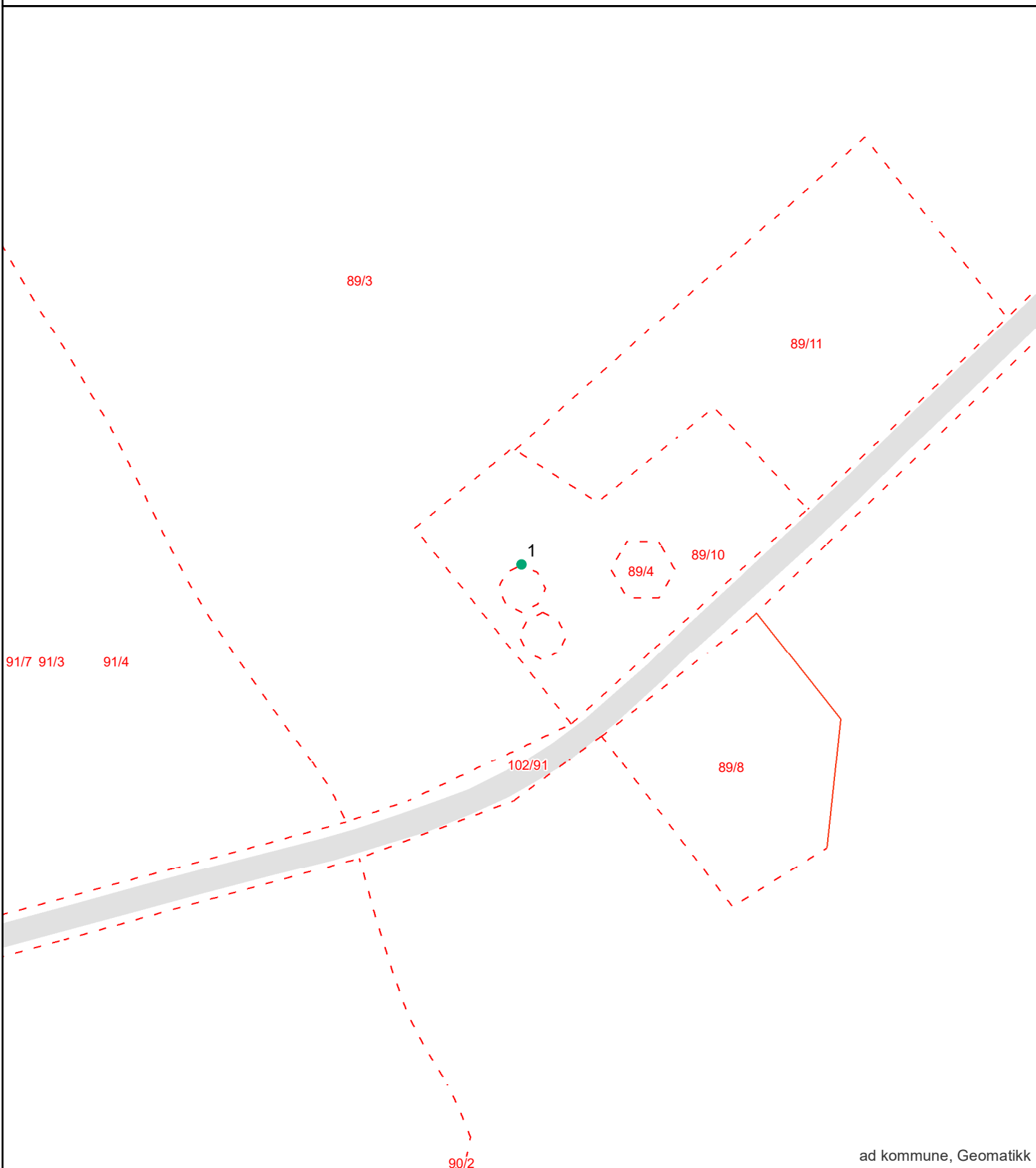
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 25.7.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569688.87664	603768.859085	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25



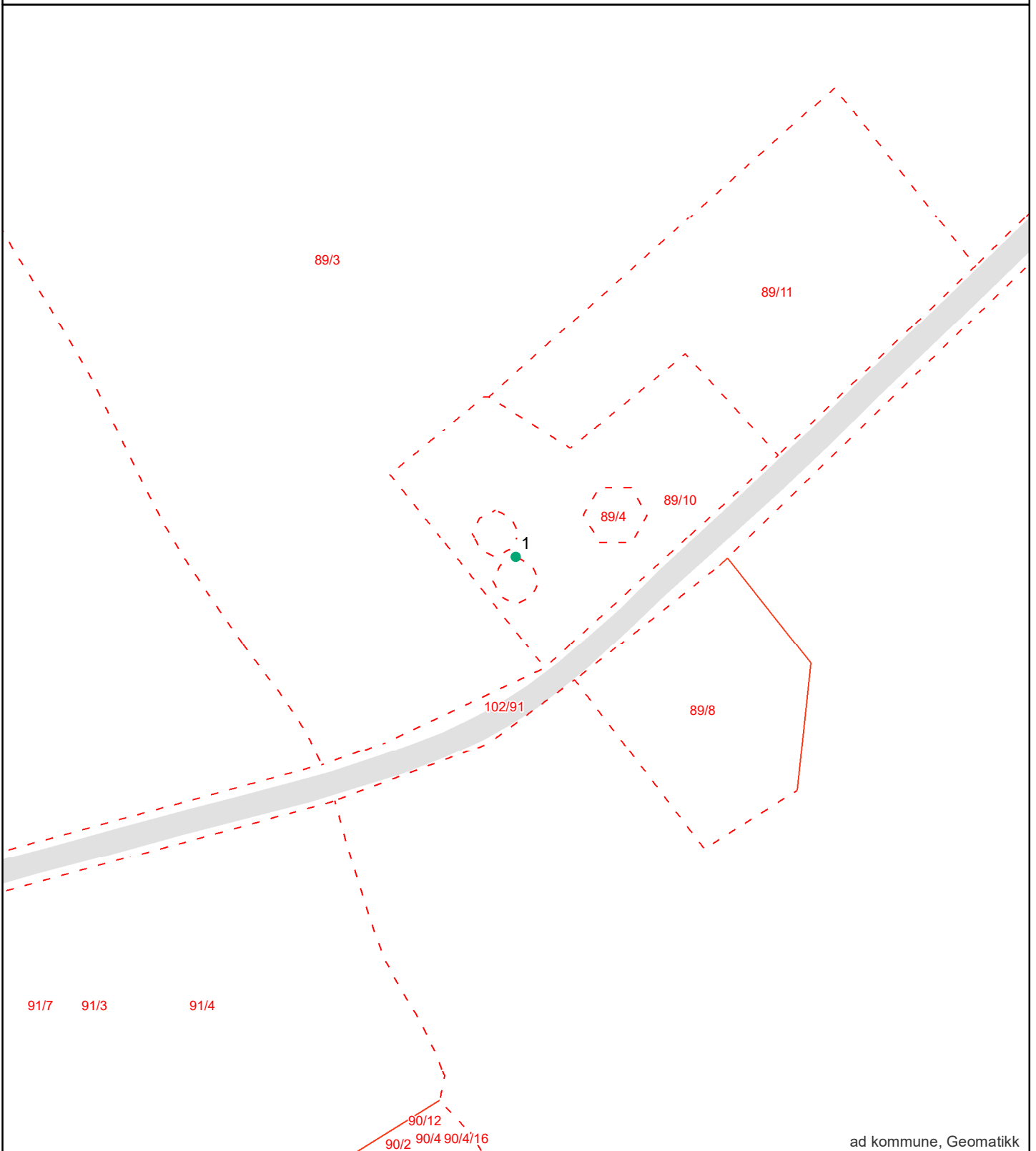
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 25.7.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569680.19767	603772.653085	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-89/4/0

Bruksnavn	STENE STORE	Beregnet areal	190.0
Etablert dato	10.03.1866	Historisk oppgitt areal	1 101.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.05	Antall teiger	3
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SVERRE-KRISTIAN DALBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KINE AIME DALBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.12.2016	16.12.2016		
AF - Annen forretningstype	16.12.2016	16.12.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	28.04.1961			
SK - Skylddeling	10.03.1866			

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		49.8	FG - Fiktive grenser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		49.8	FG - Fiktive grenser

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
------------	-----	------	--------

193935672	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193935680	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193935699	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 193935672: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	201.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	201.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	201.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	145.0	0.0	145.0	0.0
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0

**Bygning 193935680: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	41.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	41.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	41.0	41.0	0.0

**Bygning 193935699: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Elingårdsveien	14		1623 GRESSVIK

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 89/4/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-07-25

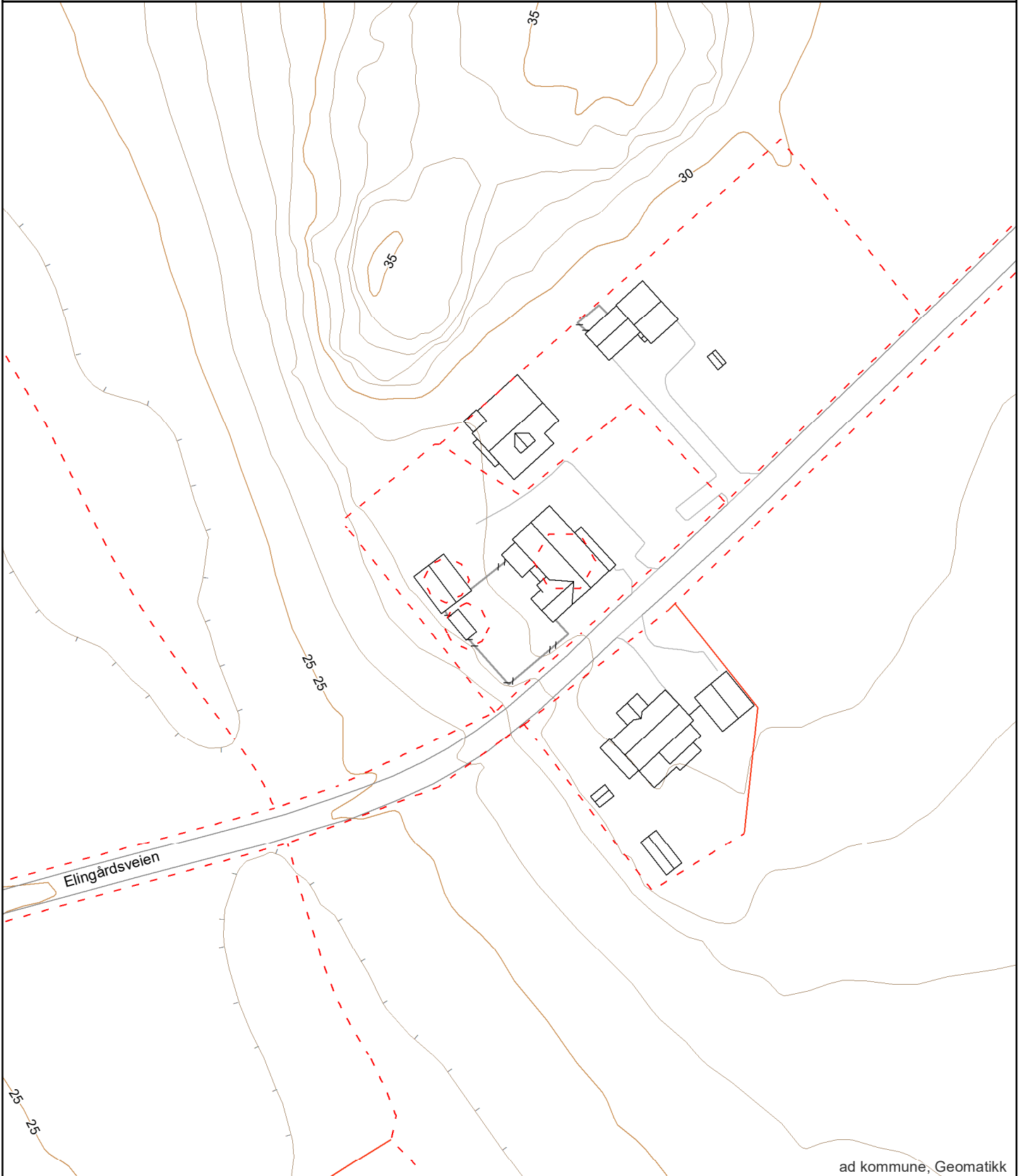


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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.

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



Dags. n. 1835  
Onsøy Sorenskriverembede

JORDSAK
NR 41/61
DOK. NR. 1
Henviſning:

28 APR. 1961

Lp. R.S. / B.L.

J.nr. \_\_\_\_\_

Kart \_\_\_\_\_

Tekst \_\_\_\_\_

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

Ons dag den 31. 8. 1960 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården "Stene store" gr.nr. 89 br.nr. 4  
av skyld mark 17 öre i Onsøy herred.

Forretningen er forlangt av Onsøy kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administreres av oppmålingsjefen i overvær av vitnene

tekn. ass. Jakob Henriksen og oppsynsmann Trygve Pettersen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:<sup>3)</sup> Begge har tidligere avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: Seiger: Onsøy kommune v/oppmålingsvesenet.

Kjøper: Edmund Eriksen. (møtte ikke.)

Av naboer: Ingen.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 20/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»  
den N.N. 19

<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL <sup>1)</sup> Dyrket jord 2,7 dekar, naturlig eng og kulturbeite        dekar, produktiv skog        dekar, annet areal        dekar. I alt 2,7 dekar.
2. Grensebeskrivelse <sup>2)</sup> Delet begynner i parsellems sydvestre hjørne merket med vinkeljernstolpe i gjerdet mot bygdeveien, og inntil gnr. 89, bnr. 4, "Stene store". Følger dette delet 25,40 m i nord nordvestlig retning til nedslått pel. Videre 30,60 m i vest sydvestlig retning til nedslått jernbolt, og 17,60 m i nord nordvestlig retning til nedslått pel. Derfra 84,30 m i øst nordøstlig retning til hjørnestolpe i gjerdet. Derfra 41,90 m i sydlig retning til hjørnestolpe i gjerdet mot bygdeveien. Følger så langs denne 50,10 m i vest sydvestlig retning tilbake til utgangspunktet.  
Parsellen har ikke tidligere vært bortsatt på leiekontrakt.

Parsellen skal anvendes til: <sup>3)</sup> Tomten er bebygget.

Skylden for de n fraskilte del        ble bestemt til 12 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5 øre. Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord 1,1 dekar, naturlig eng og kulturbeite        dekar, produktiv skog        dekar, annet areal        dekar. I alt 1,1 dekar.

De n fraskilte del        er gitt bruksnavn: <sup>4)</sup> "Bjørklund".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påanes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at eieren skal besørge  
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Joar Børstad. (sign.)

Jakob Henriksen. (sign.) Trygve Pettersen. (sign.)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

*Joar Børstad*

<sup>1)</sup> Oppgave over den fraskilte del's areal m. v. skal bære sig for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).  
<sup>2)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administratoren avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

<sup>3)</sup> Uteffylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet gjenmod.

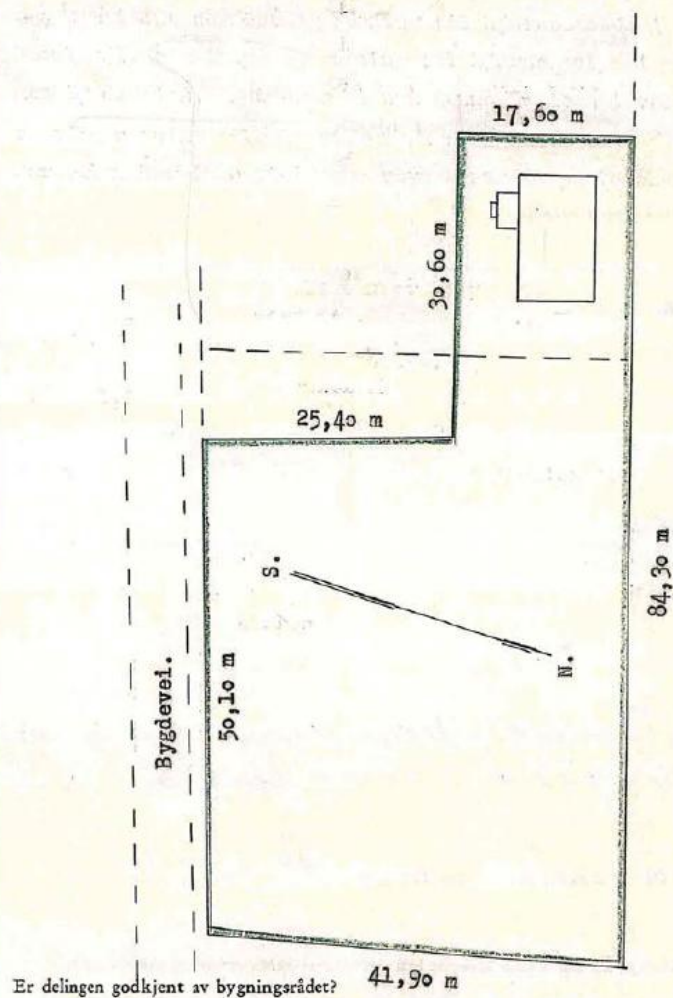
<sup>4)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av <sup>2</sup>/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. \_\_\_\_\_ av gr.nr. 89 br.nr. 4

"Stene store" i Onsøy.  
(eiendommens navn)

Areal = 02738 m<sup>2</sup>  
M. = 1: 500



Går til Onsøy jordstyre.<sup>1)</sup>

00000 23 2 61

Jordstyrets uttalelse:

Da angj. jarell skal fjern som hus for selgt skole-  
hus + hagejord, kan fraskilting anbefales.

ONSØY JORDSTYRE den 20/2 19 61

formann. Karsten Gjerd sekretær.

Går til Jespeid landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

den \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

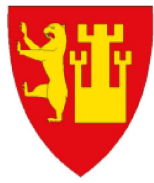
formann. fylkeslandbrukssjef.

Skr. fra Fylkeslandbruksstyret om at forkjøps-  
rett ikke gjøres gjeldende, lagt til l.j. dok.

De fraskilte del har fått g.nr. 39 b.nr. 11

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

	<b>V</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	<b>H</b>	Havn
	<b>P</b>	Parkering
	<b>KS</b>	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	<b>GP</b>	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	<b>SH</b>	Småbåthavn
		Naturområde
	<b>FS</b>	Friluftsonråde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	<b>H310</b>	Hensynssone ras- og skredfare
	<b>H320</b>	Hensynssone flomfare
	<b>H370</b>	Hensynssone høyspenningsanlegg
	<b>H380</b>	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	<b>H410</b>	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	<b>H510</b>	Hensynssone landbruk
	<b>H530</b>	Hensynssone friluftsliv
	<b>H550</b>	Hensynssone landskap
	<b>H560</b>	Hensynssone naturmiljø
	<b>H570</b>	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	<b>H710</b>	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	<b>H720</b>	Båndlegging etter lov om naturvern
	<b>H730</b>	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	<b>H810</b>	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(0000)			
Bebyggelse og anlegg	0001		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kjøsthusformål	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøsthus	1140	Kjøsthus	CC99CC	204-153-204
Kjøsthus	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnehage	1161	Barnehage		
Utdanningsanlegg	1162	Utdanningsanlegg		
Utdanningsanlegg	1163	Utdanningsanlegg		
Kultur- og rekreasjonsanlegg	1164	Rekreasjonsanlegg		
Foranstaltning	1165	Foranstaltning		
Administrasjon	1166	Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170	Fritids- og turistformål	9999CC	153-153-204
Utdanningsanlegg	1171	Utdanningsanlegg		
Foranstaltning	1172	Foranstaltning		
Campingplass	1173	Campingplass		
Løype	1174	Løype		
Rasteutrustning	1200	Rasteutrustning	CC9999	204-153-153
Støtteutrustning og masseutrustning	1201	Støtteutrustning og masseutrustning		
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	99FF66	153-152-255
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsanlegg	1320	Handelsanlegg		
Bevilling	1330	Bevilling		
Industri	1340	Industri	CC99FF	204-153-255
Lager	1350	Lager		
Berufs- og tjenesteyting	1360	Berufs- og tjenesteyting		
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Utdanningsanlegg	1400	Utdanningsanlegg	99CC33	153-204-0
Skole	1410	Skole		
Utdanningsanlegg	1420	Utdanningsanlegg		
Utdanningsanlegg	1430	Utdanningsanlegg	9999CC	153-153-0
Næringsanlegg	1440	Næringsanlegg	99CC33	153-204-0
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorsportanlegg	1460	Motorsportanlegg	9999CC	153-153-0
Skole	1470	Skole		
Andre utdanningsanlegg	1480		99CC33	153-204-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51
Godsbeholdning	1510	Godsbeholdning		
Godsbeholdning	1520	Godsbeholdning		
Energi	1510	Energi		
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg		
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg		
Rekreasjonsanlegg	1550	Rekreasjonsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580	Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600	Uteopphold	8CC933	152-204-153
Løype	1610	Løype		
Gårdsplass	1620	Gårdsplass		
Parkeplass	1630	Parkeplass		
Annen uteoppholdsanlegg	1640	Annen uteoppholdsanlegg		
Øst- og urnelund	1700	Grav- og urnelund	CC9999	204-153-153
Krematorium	1710			
Nærvedige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1801		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse	1802		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1803		FF9999	255-153-153
Bebyggelse	1804		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1810		CCCCFF	204-204-255
Forettingskontor	1811		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1812		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1813		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1814		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1815		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1816		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1817		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1818		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1819		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1820		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1821		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1822		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1823		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1824		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1825		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1826		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1827		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1828		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1829		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1830		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1831		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1832		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1833		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1834		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1835		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1836		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1837		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1838		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1839		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1840		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1841		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1842		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1843		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1844		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1845		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1846		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1847		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1848		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1849		CC99FF	204-153-255
Forettingskontor	1850		CC99FF	204-153-255

#### SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCC33	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9966	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegforkastebane	2022			
Trase for trolleybane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplassformål	2025			
Lufthavnformål	2026			
Teleskopformål	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-152
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminalbygg	2033			
Landingsplass for helikopter	2034			
Havn	2040		99CC33	153-204-204
Kal	2041			
Havneområde	2042			
Havneområde	2043			
Hovednett for sykkel	2050		FFCC33	255-204-204
Kulelednett	2060		CC9966	204-153-152
Kulelednett	2070			
Kulelednett	2080			
Kulelednett	2090			
Kulelednett	2100		FFCC33	255-204-204
Kulelednett	2110			
Kulelednett	2120			
Kulelednett	2130			
Kulelednett	2140			
Kulelednett	2150			
Kulelednett	2160			
Kulelednett	2170			
Kulelednett	2180			
Kulelednett	2190			
Kulelednett	2200		CCCCCC	204-204-204
Kulelednett	2210		CCCCCC	204-204-204
Kulelednett	2220		FFCC33	255-204-153

#### GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)			
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153
Naturområde	3002			
Tursti	3003			
Turveg	3004			
Friomsåle	3005			
Badeplass område	3006			
Park	3007			
Vegetasjonsanlegg	3008			
Kombinert grønnsstruktur	3009		99FF99	153-255-153
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3000		66CC33	152-204-152
			99FF99	153-255-153

#### FORSVARET

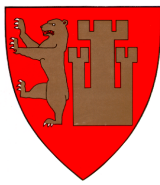
Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)			
Forsvaret	4001		CCCC33	204-204-153
Uten spesiell militær formål	4010			
Militær formål	4020			
Bygningsformål	4030			
Forsvaretsanlegg	4040			
Kombinert militærformål	4050		CCCC33	204-204-153
Angitt militærformål kombinert med andre angitte hovedformål	4000		FFFF99	255-255-153
			CCCC33	204-204-153
			CCCC33	204-204-153

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)			
Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift (LNFNR)	5001		CCCC33	204-204-153
LNFNR-areal for nærvedliggende skog og jordbruks- eller næringsformål (LNFNR)	5100			
Landbruksformål	5110			
Jordbruk	5111			
Skogbruk	5112			
Skogbruk	5113		33FF99	51-255-153
Skogbruk	5114			
Skogbruk	5115			
Naturformål	5120		99FF66	153-255-152
Friluftformål	5130			
Reindriftformål	5140			
LNFNR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCCC33	204-204-204
Spredt boligbebyggelse	5210			
Spredt fritidsbebyggelse	5220			
Spredt næringsbebyggelse	5230			
Naturformål	5300		99CC33	204-153-152
Jordbruks	5400			
Særlige landbruksformål	5500		CCCC33	204-204-153
Vann- og kulturmiljø	5600		CCCC33	204-204-153
LNFNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCCC33	204-204-153
			FFFF99	255-255-153

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCCCFF	204-255-255
Ferdest	6002		66CCFF	152-204-255
Ferdest	6003			



# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminnal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	<b>FRIOMRÅDER</b>	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
<b>Reguleringsplan bestemmelsgrense</b>	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
<b>Reguleringsplangrensler</b>	Gang-/sykkelvei	Badeområde	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
<b>Formålsgrenser</b>	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
<b>Jernbanelinjer</b>	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
<b>Eiendomsgrenser</b>	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
<b>Kommunegrensler</b>		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			
			<b>Reguleringsplaner</b>
			<b>Vannflater</b>
			Vannflater
			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Skatteetaten

Dato  
23.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING  
Storgata 30  
1607 FREDRIKSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 89          Bnr 4          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 927 166  
Som sekundærbolig:    kr 3 708 662

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse

**Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK**

Dato for energimerking

**23.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-262529**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**193935672**

Gårdsnummer

**89**

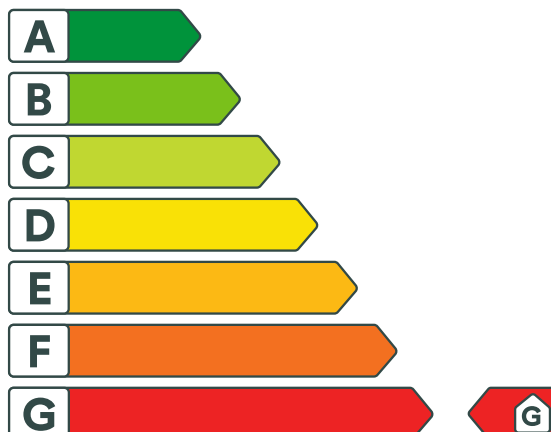
Bruksnummer

**4**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1860**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**162,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**139,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**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) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**389,53 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**383,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**57 788 kWh**



## Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Elingårdsveien 14, 1623 GRESSVIK



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 8: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 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.

### Tiltak 15: 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 varmelementer 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 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.

### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Elingårdsveien 14

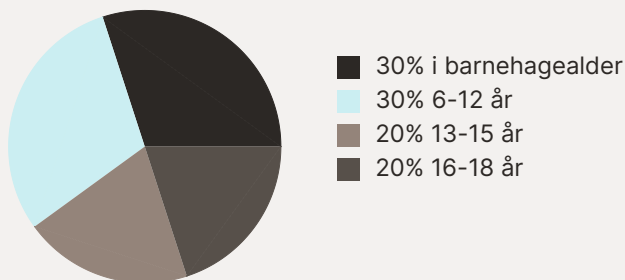
## Offentlig transport

🚶 Smedbakken	9 min 🚶
Linje 114, 199	0.9 km
🚶 Fredrikstad stasjon	15 min 🚶
Linje RE20, RX20	10.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶

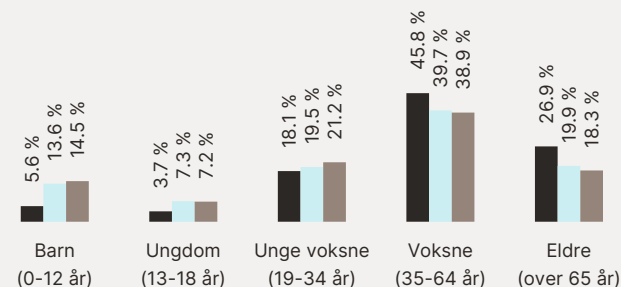
## Skoler

Manstad skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
374 elever, 22 klasser	4.8 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
265 elever, 15 klasser	7.7 km
Hurrød skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
292 elever, 15 klasser	7.6 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
184 elever, 10 klasser	4.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
359 elever, 23 klasser	8.5 km
Frederik II videregående skole	13 min 🚶
1277 elever	9 km
Tomb videregående skole	12 min 🚶
234 elever, 10 klasser	10.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Stene	217	101
■ Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

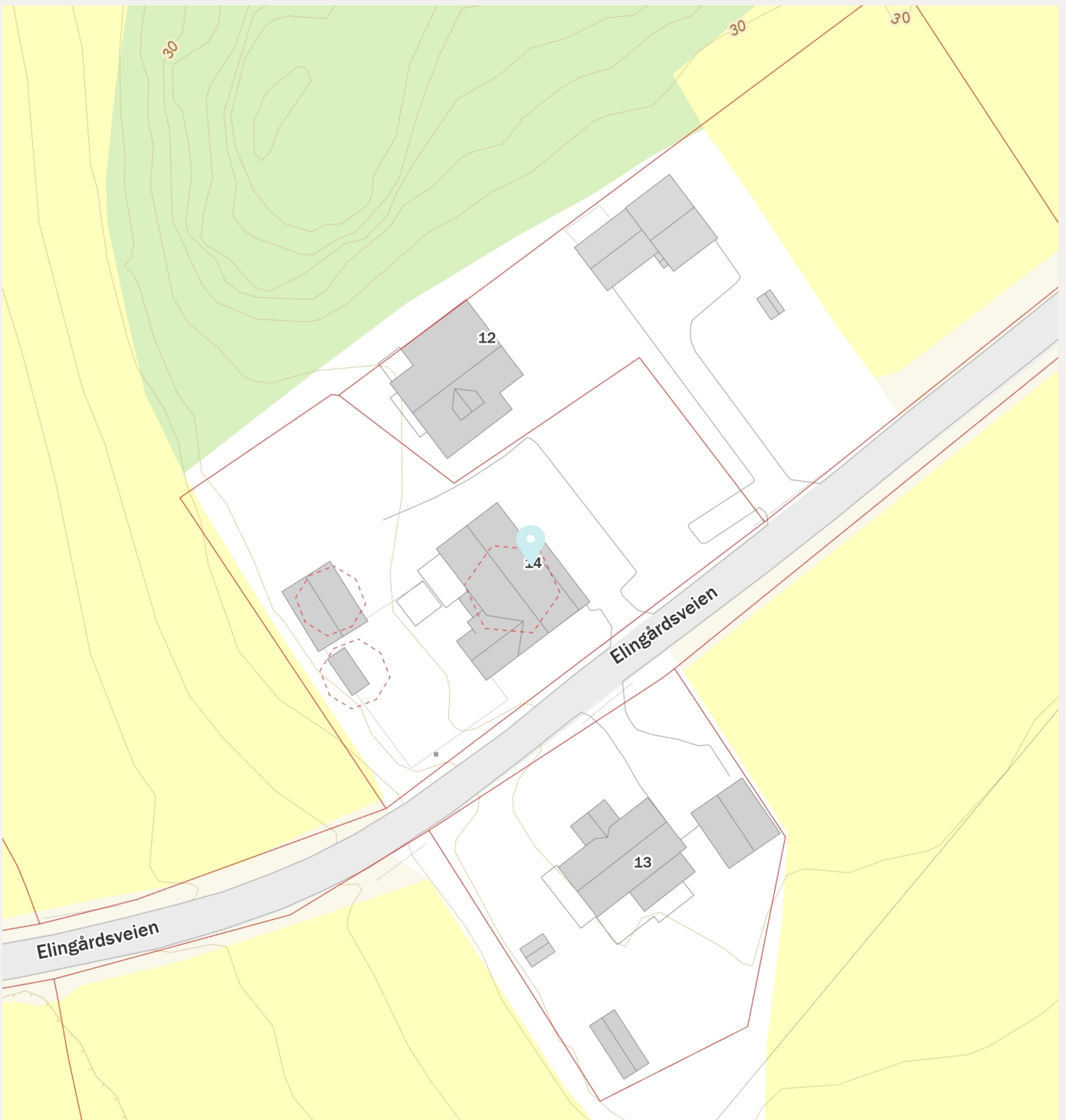
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
69 barn	4.5 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år)	6 min 🚶
31 barn	4.8 km
Lilleng naturbarnehage (0-5 år)	7 min 🚶
61 barn	4.2 km

## Dagligvare

Kiwi Elingaardkilen	5 min 🚶
PostNord	3.4 km
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.8 km

## Sport

🏠 Gaustadhallen	6 min 🚶
Aktivitetshall	4.6 km
🏠 Vestbygda ungdomsskole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4.6 km
🏊 Trimeriet Fredrikstad	10 min 🚶
🏊 Friskis & Sveltis Fredrikstad	12 min 🚶



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

# Elingårdsveien 14

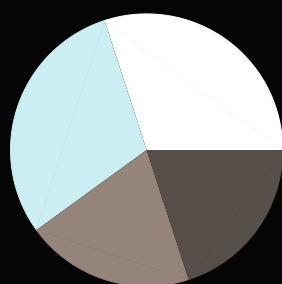
## Offentlig transport

🚏 Smedbakken Linje 114, 199	9 min 🚶 0.9 km
🚉 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min 🚶 10.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶

## Skoler

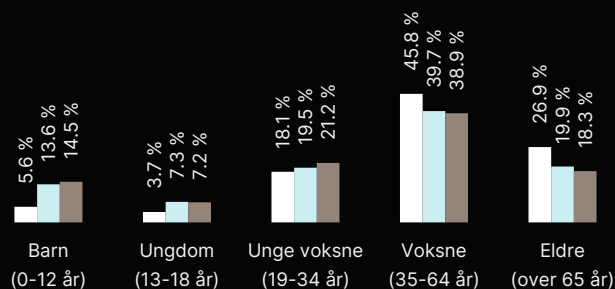
Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	6 min 🚶 4.8 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	10 min 🚶 7.7 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	11 min 🚶 7.6 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 🚶 4.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	12 min 🚶 8.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	13 min 🚶 9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 🚶 10.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Stene	217	101
■ Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 4.5 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år) 31 barn	6 min 🚶 4.8 km
Lilleng naturbarnehage (0-5 år) 61 barn	7 min 🚶 4.2 km

## Dagligvare

Kiwi Elingaardkilen PostNord	5 min 🚶 3.4 km
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 4.8 km

## Sport

🏠 Gaustadhallen Aktivitetsshall	6 min 🚶 4.6 km
🏠 Vestbygda ungdomsskole Aktivitetsshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 4.6 km
🏊 Trimeriet Fredrikstad	10 min 🚶
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	12 min 🚶



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