NORDVIK

Øyenkilveien 96C

2 soverom | 107 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Øyenkilveien 96C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
69	Om boligen
77	Nabolagsprofil
79	Tilstandsrapport
110	Egenerklæringsskjema
117	Vedlegg
130	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stilfull 3-roms like ved sjøkanten i Øyenkilen. Arkitektonisk spennende med flott sjøutsikt og deilige uteplasser.

Prisantydning	**7 700 000,-**
Omkostninger	**193 590,-**
Totalpris	**7 893 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 500,-**
BRA-i	**107 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Øyenkilveien 96C ligger 13 min med bil fra Fredrikstad sentrum, nesten ute i havgapet. Kystidyllen Øyenkilen rommer flere marinaer. Leiligheten ligger i 1. etasje av en tomannsbolig fra 2009. Her får du sommerhus og helårsbolig i ett, med et nærområde som bugner av populære strender, turmuligheter og marinaer. Med båt kommer du deg raskt ut i Norges vakreste skjærgård. Butikker, skole og barnehage finnes i grei avstand, med gode sykkelveier og busstilknytning. Boligen er arkitektonisk spennende og holder høy bostandard, med to elegante bad og to soverom. Spydspissfasaden peker mot sjøen, og stuen er utstyrt med virkelig store glassflater som åpner mot en pent anlagt uteplass med deilig sjøutsikt. Fra terrassen og hagen går du rett ned til sjøkanten.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 115 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme


















SUMMER
SIEMENS










































Miele


VAN GOGH
MUSEUM
Degas
Van Gogh
Morisot
Sisley
2 maart – 20 mei 2001


Gjester










96c























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0139/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr 62, bnr 20, snr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 121, fnr 121 i Fredrikstad kommune

Selgere
Eirik Jarl Bergersen
May Munkvold

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 906 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 115 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entrè, stue og kjøkken med utgang til terrasse, to soverom, to bad og vaskerom/bod.
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 115 kvm.

Standard
Entréens store koksgrå gulvfliser strekker seg innover den lange gangen. Stramme, sandfargede vegger og hvitt tak. Denne leiligheten viser seg frem med en gang du trår over terskelen - moderne, stilren og luftig.
I enden av gangen henger du fra deg i den innebygde speilgarderoben. Her finner du et lite bad med dusj og ved siden av, et større badeværelse med badekar. Begge rommene er svært elegante, med innslag av mosaikk som binder dem sammen. Innenfor hovedbadet ligger vaskerommet, praktisk anrettet som et eget lite rom.
Boligens gode, luftige atmosfære skyldes nok den rene og harmoniske enkelheten. Lyse vegger i spennende vinkler møter store vinduer og en naturlig, varm gulvparkett fra 2016. Det er i stuen arkitekturen virkelig får vist seg frem. De spydformede endeveggene dekkes fullstendig av vinduer og skyvedører. Dette er en fabelaktig plass å ha spisestuen, for her opplever du et maritimt panorama i ordets rette forstand - marina, sjø og svaberg, og mat smaker bedre med utsikt.
Stuen bretter seg rundt en midtvegg, med peis mot dagligstuen, spisestue ved vinduene, og rundt hjørnet venter kjøkkenet. Veggene er smart variert i ulike gode farger, som definerer sonene.
Kjøkkenet brer seg lekkert langs to vegger. Innredningen er av det tyske kvalitetsmerket Alno. Frontene har hvit, minimalistisk design uten håndgrep, og ovenpå hviler en vakker heltre benkeplate med en kunstnerisk bakvegg. Er været godt, balanserer du matfatene ut på terrassen og spiser ute i naturen. Markterrassen er steinsatt, behagelig å ferdes på og enkel å møblere. Naboens terrasse gir overbygg for store deler av terrassen og lar deg sitte tørt under tak når det regner. Her har du også en innebygd bod til lagring av grill, møbler og liknende.
Terrassen strekker seg ut mot hagen og runder deretter hjørnet. Hagen for øvrig består av gressplen og ranke

furutrær som rammer inn utsikten. Allerede i åpningen til terrassedøren kjenner du sjølukten og hører saltvannet skvulpe.
Hovedsoverommet har denne rene enkelheten som kjennetegner et godt hvilerom, der du vet det er enkelt å falle til ro. Vinduet strekker seg ned til gulvet og gir en ekstra følelse av åpenhet og størrelse. Rett over gangen ligger et mindre soverom, også det med innebygd garderobe, perfekt som gjesteværelse eller barneværelse. Dette er virkelig bolig og sommerhus i ett.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja |
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: Plass til 2 biler på egen parkering. EL-bil lader fra Easy

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Satt inn peisovn, Henriksen Brensel.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyenkilen Elektriske.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Øyenkilen Elektriske.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygningen er oppført i 2009. Fundamentering er plate på mark, og det er etablert naturlig drenering i 2009.
Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Veggkonstruksjon og kledning er fra 2009.
Det er registrert flere typer vinduer, inkludert fastkarmsvinduer, kombinerte fastkarm/innadslående vinduer og innadslående vinduer, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er 2009.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Tegninger: Foreligger (21.06.2008)
På opprinnelig byggetegning fremstår boligen med ett bad. På befaringsdagen er er opprinnelig bad etablert til 2 bad og bod/vaskerom. Tiltaket går fra hoveddel til hoveddel og anses ikke søknadspliktig.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene overtid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

Terrengforhold:
Stedvis ble det registrert utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen ved å justere terreng og/eller forbedre løsninger for bortledning av overflatevann, for eksempel drenering.

Bad 1 – Gulv:
Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring, og at gulvet utenfor sluket var tilnærmet flatt. Det anbefales å etablere tilkomst til sluket for kontroll av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet, og å vurdere å justere gulvets fall.

Bad 1 – Membran og tettesjikt:
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Våtrommets smøremembran vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges oppmed jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt. Det er mulig å komme til sluk ved å skjære ut myk fuge i badekar. Dette er ikke utført på befaringsdagen.

Bad 2 – Vegger og himlinger:
Det er registrert at dør og/eller karm er plassert i våtsone, og at det mangler tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning, vurdering av løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone, og etablering av tilfredsstillende tilluft.

Bad 2 – Gulv:
Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales at tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell

og vannsikkerhet ved døråpning vurderes. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

Bad 2 – Membran og tettesjikt:
Det er registrert begrenset gjenværende bruks- og levetid for smøremembranen i våtrommet, basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

VVS-installasjoner:
Det er registrert at innebygd sistern mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det er vurdertat vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Det anbefales å etablere løsning somsikrer synliggjøring eller avledning av lekkasje, utføre sisterneløsning etter gjeldende krav ved utskifting ellerrehabilitering, og å gjennomføre jevnlig kontroll samt vurdere oppgradering eller utskifting ved framtidigrehabilitering.

Varmtvannsbereder:
Det er registrert at halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått, og at varmtvannsberederen vurderes som eldre og bærer preg av alder. Jevnlige kontroll og vedlikehold anbefales. Fremtidig utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg slutten av forventet bruks- og levetid eller dersom funksjonen blir utilfredsstillende.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Fastmonterte lamper i stue og på soverom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Se sameiets vedtekter for informasjon vedrørende utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme, peis/vedovn og elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3985 kWh | Strømkostnad forrige år: 7083 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 19.03.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Det betales kr. 9000,- i felles avgifter to ganger i året. Fellesutgifter inkluderer festeavgift, byggforsikring og avsetning til vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 17 530,-pr. 2026

Eiendomsskatt
Kr 8 831,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 095,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 784 379,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Øyenkilveien 96 A-F Boligsameie, orgnr. 916723830

Om sameiet
Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt salgsoppgaven. Sameiet hadde i 2025 et overskudd på kr. 6 700,-. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 28 239,- i 2026.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 1 gang pr år for å rydde og vedlikeholde fellesområder.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 4417896

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 500 kvm (Festetomt)
Tre tomannsboliger kneiser oppe på høye, avrundede svaberg med utsikt til den nærliggende kilen. Like nedenfor, ved gjestehavna, yrer det av båtliv om sommeren.
Fasadens vinkel former en spydspiss som peker mot sjøen. Den moderne fasaden består av glass, koksgrå, malt kledning og et stort båndtekket tak. Leilighet 96C ligger i første etasje i det midtre huset.
De pene, steinsatte uteplassene er organisert på en selvfølgelig måte, slik at du umiddelbart ser nytten og forstår bruken av hver krok, hvert hjørne, overbygg og passasje. Den gode atmosfæren er oppløftende.
Du kjører inn på baksiden, der gårdsplassen er asfaltert. Her har du ca. tre biloppstillingsplasser, og du finner elbilladeren på husveggen. En passasje strekker seg mellom boligen, bort til terrassen og ut i hagen. Det er i denne passasjen du finner ytterdøren, sykkelparkering og et sted å stable ved. En stor del av terrassen er overbygd av naboens uteplass over, og gir deg et godt tørt sted å sitte når det regner. Her finner du dessuten den innebygde boden.
Allerede i åpningen til terrassedøren kjenner du sjølukten og hører saltvannet skvulpe. Terrassen strekker seg ut mot hagen og runder deretter hjørnet. Hagen for øvrig består av gressplen og fine furutrær som rammer inn både tomten og utsikten.

Tomten er festet. Bortfester er J. Wessmann.
Festekontrakten er datert 21.10.1952 med nye vilkår tinglyst 18.05.2010.
Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.
Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 44820,- per år for hele sameiet.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 5. år. Sist regulert i 2025, neste regulering er i 2030.
Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øyenkilveien 96F ligger 13 minutter med bil sørvest for Fredrikstad sentrum, sør for Vesterelvens munning - nesten ute i havgapet. Du passerer tettstedet Gressvik. Etter sletter og åkerland trer skjærgårdens landskap frem med svaberg, spredt skog og sjøluft, og du vet at du nærmer deg sjøen.
Dette er et grenseland mellom helårsboliger og ferieboliger. Et hverdagsliv her er uproblematisk, samtidig som populære sommerdestinasjoner ligger like ved. I populære Øyenkilen finner du flere marinaer og yrende båtliv.
Boligen ligger i et sjarmerende sameie rett ved sjøkanten. Her finner du et godt naboskap, og om sommeren yrer det av liv og båter nede ved gjestehavna. Nærmeste offisielle strand heter Solbukta, og det er kort vei dit. Samtidig kan du enkelt hoppe fra hvert eneste svaberg du passerer, ikke minst fra bryggeanlegget like nedenfor boligen. Byens kanskje mest populære badeplass, Foten, ligger 6 minutter unna med sykkel.
Turterrenget er variert og vakkert. Kyststien tar deg vestover mot Dypeklo, Oksrødkilen, Mærrapanna og videre. Ved Stranda marina er det muligheter for båtplass, og med fritidsbåt får du fullt utbytte av skjærgården. Dette er et nydelig utgangspunkt for utflukter til Hvaler, Strømtangen fyr og Hankø.
Her er det trygt og godt å bo. I hverdagen går barna på Slevik skole og Slevik barnehage, ca. 4 km unna.
Handleturene gjøres enkelt unna på Vestkilen, 5,9 km unna.
Vil du ha steinovnsbakt pizza eller ferske bakevarer fra Bakfickan, kan du dra til Grand cafè på Vikane. Her finner du også den populære restauranten Hankøsund restaurant. Bussen til Fredrikstad går jevnlig.

Skoler og barnehager
Slevik barneskole og Gressvik ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.10..

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Omfattes av reguleringsplan 305 for Øienkilen II.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

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

3107/62/20/3/121:
21.10.1952 - Dokumentnr: 303713 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 80
LEIEN KAN REGULERES
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:20 Fnr:121 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 30 000

16.08.1978 - Dokumentnr: 303886 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:20 Fnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2010 - Dokumentnr: 13550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/684

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 183 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Øyenkilveien 96C

Nabolaget Øyenkilen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slevik skole (1-7 kl.)	**6 min**
156 elever, 10 klasser	4.2 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	**7 min**
395 elever, 21 klasser	5.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl...	**10 min**
359 elever, 23 klasser	7.5 km
Frederik II videregående skole	**17 min**
1277 elever	11 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**18 min**
180 elever, 6 klasser	11.7 km

Offentlig transport

Øyenkilen	**2 min**
Linje 115	0.1 km
Fredrikstad stasjon	**19 min**
Linje RE20, RX20	12.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

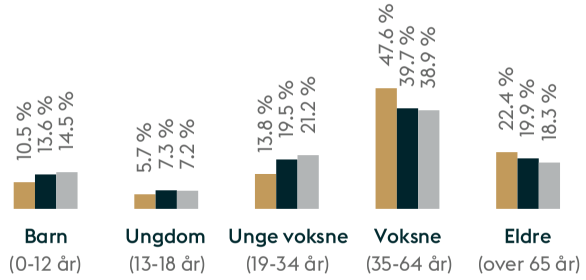
Barnehager

Slevik barnehage (1-5 år)	**6 min**
32 barn	4.1 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5...	**7 min**
32 barn	5.2 km
Kilen barnehage (0-5 år)	**8 min**
39 barn	6.4 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen	**8 min**
Rema 1000 Gressvik	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øyenkilen	526	240
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solbukta - basket-/volleyballb...	9 min
Foten badeplass -sandvolleybal...	23 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	10 min
Trimeriet Fredrikstad	13 min

«Nær sjø og gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Øyenkilveien 96C
1622 Gressvik

Fredrikstad Kommune

Gnr. 62, **Bnr.** 20, **Fnr.** 121, **Snr.** 3

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
115 m²	**2**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**8**	**9**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/08/2026** Rapportdato : **03/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Øyenkilveien 96C, 1622 Gressvik
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 62, **Bnr.** 20, **Fnr.** 121
Hjemmelshaver	Eirik Jarl Bergersen, May Munkvold
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2009
Tomtestørrelse	Felles tomt 0 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	May Munkvold
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	107	8	-	-
Sum	**107**	**8**	**-**	**-**
Sum BRA	**115**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,33–2,44 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre
Soverom 1
Soverom 2
Stue
Kjøkken
Bad 1
Bod/vaskerom
Bad 2

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene i boligen er slettmalte. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene består av fliser i entreen og parkett i soverommene og stuen. Det er registrert lite slitasje på de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
115 m²	2	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2009. Fundamentering er plate på mark, og det er etablert naturlig drenering i 2009.

Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Veggkonstruksjon og kledning er fra 2009.

Det er registrert flere typer vinduer, inkludert fastkarmsvinduer, kombinerte fastkarm/innadslående vinduer og innadslående vinduer, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er 2009.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark — Drenering: Naturlig drenering (fra 2009)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2009)
Kledning:
Trekledning (fra 2009)

Vinduer:
Fastkarm, Innadslående vindu – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er skjult og har 12 sikringer. Det er utført oppgraderinger med montering av utelamper og fotocelle.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsareal. Det er etablert gressareal i forkant av boligen

Grunnforhold

fjell og oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig oppført i 2009 med én etasje. Bygningen er fundamentert med plate på mark og har trekledning fra byggeåret. Innvendige overflater viser overveiende lite slitasje, noe som indikerer godt vedlikehold.

I 2016 ble det lagt nytt gulv på soverom, gang, stue og kjøkken etter en vannlekkasje fra naboen. Dette tiltaket har bidratt til å opprettholde en moderne standard innvendig. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og mekanisk avtrekk, noe som bidrar til en oppdatert boligstandard.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Riss i grunnmuren kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid. Terrengforholdene rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (21.06.2008)
- På opprinnelig byggetegning fremstår boligen med ett bad. På befaringsdagen er er opprinnelig bad etablert til 2 bad og bod/vaskerom. Tiltaket går fra hoveddel til hoveddel og anses ikke søknadspliktig

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (25.10.2010)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 27.06.2026, siste tilsyn 27.06.2026

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2016: Det er lagt nytt gulv på soverom, gang, stue og kjøkken etter vannlekkasje fra nabo.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Bod

- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: fjell og oppfylte masser
- Alder grunnmur: 2009
- Type grunnmur: Plate på mark
- Type drenering: Naturlig drenering
- Alder drenering: 2009

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Det registreres riss og sprekker i deler av grunnmuren. Forholdet kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan bidra til økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Dersom bevegelser fortsatt pågår, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på murverket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

TG 2 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Steinbelagt, Gress
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stedvis ble det registrert utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen ved å justere terreng og/eller forbedre løsninger for bortledning av overflatevann, for eksempel drenering.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Forholdet gir redusert avrenning av overflatevann mot grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Overflatevann kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Behov for oppfølging anbefales.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen ved å justere terreng og/eller forbedre løsninger for bortledning av overflatevann (for eksempel drenering).

TG 1 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2009
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2009
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2009
- Alder dører: 2009
- Type vinduer: Fastkarm; Innadslående vindu/Fastkarm; Innadslående vindu
- Type dører/porter: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: PVC/plast

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

5. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Målinger av planavvik er utført, kort avvik 2 mm og langt avvik 5 mm i stue, innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper. Det er ikke behov for tiltak.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

6.1 BAD 1

TG 1

6.1.1 BAD 1 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2009
- Overflate vegg: Slettmalt, Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

6.1.2 BAD 1 - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under badekar

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er tilnærmet flate, med unntak av området rundt sluk som ikke kan kontrolleres da sluk er plassert under badekar. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dør er ikke dokumentert, og det er ingen oppkant ved dør.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring, og at gulvet utenfor sluket var tilnærmet flatt. Det anbefales å etablere tilkomst til sluket for kontroll av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet, og å vurdere å justere gulvets fall.

1. Avvik/Årsak: Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse og tilstand ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet ikke verifiseres. Eventuelle avvik, skader eller mangelfull utførelse kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tetthet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet kan kontrolleres ved en senere inspeksjon.

2. Avvik/Årsak: Tilnærmet flatt gulv

Gulv utenfor sluk er tilnærmet flatt

Risiko/Konsekvens

Kan føre til dårlig drenering av vann, noe som kan resultere i vannansamlinger og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Vurdere å justere gulvets fall for å sikre tilstrekkelig drenering.

TG 2

6.1.3 BAD 1 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2009
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under badekar
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg på i bod)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Våtrommets smøremembran vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt. Det er mulig å komme til sluk ved å skjære ut mykfuge i badekar. Dette er ikke utført på befaringsdagen.

1. Avvik/Årsak: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse, tilstand og tilkobling til tettesjiktet ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan utførelse, tilstand, tilkoblinger og funksjon ikke verifiseres. Eventuelle skader, slitasje, korrosjon, tilstoppinger eller utførelsesmessige avvik kan derfor ikke utelukkes. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, medfører manglende inspeksjon økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at utførelse, tilstand, tilkobling til tettesjiktet og funksjon kan kontrolleres. Samtidig vil tilfredsstillende tilkomst legge til rette for regelmessig rengjøring, vedlikehold og fremtidige inspeksjoner.

2. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg på i bod: **0** %

TG 1 6.1.4 BAD 1 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Badekar, Servantinnredning, Høyskap
- Sanitær: Vannrør, Avløpsrør
- Overflater: Fliser, Malte flater
- Belysning: Taklampe, Vegglamper

Utstyr

- Badekar
- Servantinnredning
- Høyskap

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

6.2 BAD 2

TG 2

6.2.1 BAD 2 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2009
- Overflate vegg: Slettmalt, Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at dør og/eller karm er plassert i våtsone, og at det mangler tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning, vurdering av løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone, og etablering av tilfredsstillende tilluft.

1. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

TG 2 6.2.2 BAD 2 - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: i dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 20 mm. Fall utenfor dusj er målt til mindre enn 1:100, noe som ikke er tilfredsstillende. I dusjsone er fallforholdene målt til 1:50, som er tilfredsstillende. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og terskelens oppkant kan ikke kontrolleres.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales at tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning vurderes. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2 6.2.3 BAD 2 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2009
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Ingen sluk
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i bod)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert begrenset gjenværende bruks- og levetid for smøremembranen i våtrommet, basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i bod: **0** %

TG 1

6.2.4 BAD 2 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Sanitær: Vannrør og avløp
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

7. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2009
- Type: Alno
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Mekanisk felles anlegg

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

8.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2009
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bod hos nabo
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: Bod hos nabo
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 2)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at innebygd sistern mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det er vurdert at vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Det anbefales å etablere løsning som sikrer synliggjøring eller avledning av lekkasje, utføre sisterneløsning etter gjeldende krav ved utskifting eller rehabilitering, og å gjennomføre jevnlig kontroll samt vurdere oppgradering eller utskifting ved framtidig rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, ingen avvik, men under 25 år

Det vurderes at vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes anleggets alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Når anlegget nærmer seg forventet bruks- og levetid, må fremtidige reparasjoner eller utskiftninger påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 8.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2009
- Antall liter: 200
- Plassering: Bod hos nabo
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert at halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått, og at varmtvannsberederen vurderes som eldre og bærer preg av alder. Jevnlige kontroll og vedlikehold anbefales. Fremtidig utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg slutten av forventet bruks- og levetid eller dersom funksjonen blir utilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Halvparten av bruks- og levetid er forbigått (under 20 år, eldre enn 15 år)

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og bærer preg av alder. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på berederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere kan ha redusert kapasitet, lavere energieffektivitet og økt risiko for funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Over tid kan dette føre til høyere energiforbruk, redusert varmtvannskapasitet og økt behov for vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av varmtvannsberederen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig utskifting planlegges når berederen nærmer seg slutten av forventet bruks- og levetid eller dersom funksjonen blir utilfredsstillende.

TG 1 9. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk
- Alder: 2009

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2009
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Soverom
- Antall sikringer: 12

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2009
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Montering av 2 stk spott ute (17.11.2021)
- Bytte fotocelle montering av utelampe bod (29.4.2024)
- Samsvarserklæring: Øyenkilen Elektriske, 29.4.2024
- Samsvarserklæring: Øyenkilen Elektriske, 17.11.2021

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er registrert ingen vesentlige avvik, og anlegget fremstår med normal slitasje iht alder (2009). Ingen termiske skader, løse kabler, utette innføringer eller behov for utvidet el-kontroll ble påvist. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

2 Terrengforhold

Stedvis ble det registrert utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen ved å justere terreng og/eller forbedre løsninger for bortledning av overflatevann, for eksempel drenering.

6.1.2 Bad 1 – Gulv

Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring, og at gulvet utenfor sluket var tilnærmet flatt. Det anbefales å etablere tilkomst til sluket for kontroll av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet, og å vurdere å justere gulvets fall.

6.1.3 Bad 1 – Membran og tettesjikt

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Våtrommets smøremembran vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt. Det er mulig å komme til sluk ved å skjære ut mykfuge i badekar. Dette er ikke utført på befaringsdagen.

6.2.1 Bad 2 – Vegger og himlinger

Det er registrert at dør og/eller karm er plassert i våtsone, og at det mangler tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning, vurdering av løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone, og etablering av tilfredsstillende tilluft.

6.2.2 Bad 2 – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales at tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning vurderes. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

6.2.3 Bad 2 – Membran og tettesjikt

Det er registrert begrenset gjenværende bruks- og levetid for smøremembranen i våtrommet, basert på alder og observerte forhold. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

8.1 VVS-installasjoner

Det er registrert at innebygd sistern mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Det er vurdert at vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Det anbefales å etablere løsning som sikrer synliggjøring eller avledning av lekkasje, utføre sisterneløsning etter gjeldende krav ved utskifting eller rehabilitering, og å gjennomføre jevnlig kontroll samt vurdere oppgradering eller utskifting ved framtidig rehabilitering.

8.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert at halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått, og at varmtvannsberederen vurderes som eldre og bærer preg av alder. Jevnlige kontroll og vedlikehold anbefales. Fremtidig utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg slutten av forventet bruks- og levetid eller dersom funksjonen blir utilfredsstillende.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

03/09/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

May Munkvold	9578-5998-4-753434	2026-08-17 14:26:36
Eirik Jarl Bergersen	9578-5998-4-746929	2026-08-17 14:26:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Eirik Jarl Bergersen, May Munkvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. oktober 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4417896
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn, Henriksen Brensel

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyenkilen Elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyenkilen Elektriske

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt tilknyttet

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0139/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirik Jarl Bergersen	**2026-08-17**	**May Munkvold**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Eirik Jarl Bergersen

Identifikasjon

May Munkvold

Signicat

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

Knut Ivar Strande

Øyenkilveien 96 F
1622 Gressvik

Vår ref: 30-0139/26
Fredrikstad, 01.09.2026

Megleropplysninger på Øyenkilveien 96C - gnr. 62, bnr. 20, fnr. 121, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Eirik Jarl Bergersen	Øyenkilveien 96C, 1622 Oslo	03.11.1964
May Munkvold	Øyenkilveien 96C, 1622 Oslo	16.01.1957

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	SAMEIET ØYENKILVEIEN 96 a-f			
Styreleder	Navn: Knut Ivar Strand	Tlf.: 93069175	E-post: KISTRAND@HOTMAIL.COM	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 62	Bnr. 20	Snr. 121	Kommune: FREDRIKSTAD
Sameiets org.nr:	916 723 830	Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:	J. WESSMANN A.S	Festekontrakten utløper:	2051	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: STOREBRAND 4417896			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	P-plass v/inngang	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ingen spesielle	
Fremleie/godkjennelse				
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	IKKE KOLLIDSLEIE	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	2 x pr. år	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, fjerskavgift, utvendig vedlikehold, snøbrøyting	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

Poster til skatteneldingen

Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Knut Ivar Strande

3/4 - 26
Sted, dato

KIS
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.kindahl@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927652633
Storgata 22
1607 Fredrikstad

Med vennlig hilsen

Ida Helene Kindahl-Hansen
Kontorsjef / Medhjelper
+47 404 65 866 / i.kindahl@nordvikbolig.no

Vedtekter for Øyenkilveien 96 A-F Boligsameie

Vedtatt i sameiermøte den 28. mai 2016
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øyenkilveien 96 A-F Boligsameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7/1-2010.
Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring på eiendommen Gnr. 62, Bnr. 20 og Festenr. 121 i Fredrikstad kommune.
Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 916 723 830.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

2.2. Bebyggelsen og festetomten ligger i sameie mellom eierne av seksjonene. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameie-andelens størrelse.

2.3. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder bruksrett til uteareale som naturlig tilfaller den enkelte seksjon, og rett til salg og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Uteområde som ligger naturlig tilknyttet hver leilighet, disponeres av respektiv leilighet.

2.4. Tomt, parkeringsplasser og boder er tildelt den enkelte seksjon som vist på situasjonskart.

3. VEDLIKEHOLD

3.1. **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg, gulv og tak, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av boder og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameierne har ansvar for sin seksjon inkludert boder. Beboere i 2. etasje har ansvar for bod med varmtvannsberedere for begge etasjer. Beboere i 1. etasje har ansvar for vedlikehold av sin varmtvannsbereder og tilhørende røropplegg, og må følgelig få nødvendig adgang til å inspisere dette ved forespørsel.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikring og festeavgift.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnader, skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert halvår betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Felleskostnadene fordeles likt mellom sameierne.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet, ligger inkludert i den halvårlige sameieavgiften.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Dugnad for fellesområder og evt. generelt vedlikehold vil finne sted en gang årlig, og antas arrangert primo mai. Ved behov vil det også innkalles til høstdugnad. Dugnader er pliktige. Ikke fremmøte vil resultere i tilleggsavgift på kr. 500,- som vil gå til felleskontoen for sameiet.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTE

6.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger fyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt leier av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Valg av møteleder, referent og underskriver av protokollen
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og økonomisk status
- Valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om endring i festeavtale og vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal distribueres til alle sameierne.

7. STYRET

7.1. Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

7.2. **Styrets oppgaver og myndighet**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Styret i fellesskap (evt. lederen og ett styremedlem) forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3. **Styremøter**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når to av tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over behandlede saker med tilhørende vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av sin egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er pliktig å sørge for at boenheten er forsvarlig innboforsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseier forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren der skaden oppsto, betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden forårsakes av uaktsomhet eller ikke.

Dersom det er vanskelig å fastslå hvor eller hvordan skaden oppsto, og det er skade i begge etasjer, fordeles egenandelen mellom de to seksjonene det gjelder.

Dersom skade skulle oppstå på varmtvannsbereder inkludert røropplegg, utløser det egenandel for eier av varmtvannsberederen, uavhengig av hvor berederen er plassert. Dette kan være lekkasjer, slitasje el. Men eier av boden er ansvarlig for at berederen ikke blir skadet på grunn av bruken av boden. Eier av boden er ansvarlig for å melde fra umiddelbart dersom man gjør observasjoner om lekkasjer o.l. som berederens eier bør vite om.

Det pålegges alle å sørge for nødvendig oppvarming i sin seksjon inkludert boder for å unngå frostskader.

Beboere i 1. og 2. etasje bør samarbeide om en nødtilgang til stoppekran for vann. Stoppekranen befinner seg i bod som tilhører 2. etasje.

Ved skade på tak og takkonstruksjon, herunder lekkasjer, slitasje, skade pga. vær el. og som utløser bruk at forsikring, skal egenandelen dekkes av begge leiligheter selvom det kun er skade i 2 etasje.

Ved skade på terrasse 2 etg/tak over uteområde og bod 1 etg, her menes konstruksjon og taktekking, skal egenandelen deles på begge leiligheter. Glassrekkverk, terrassebord etc dekkes ikke av denne forskrift.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

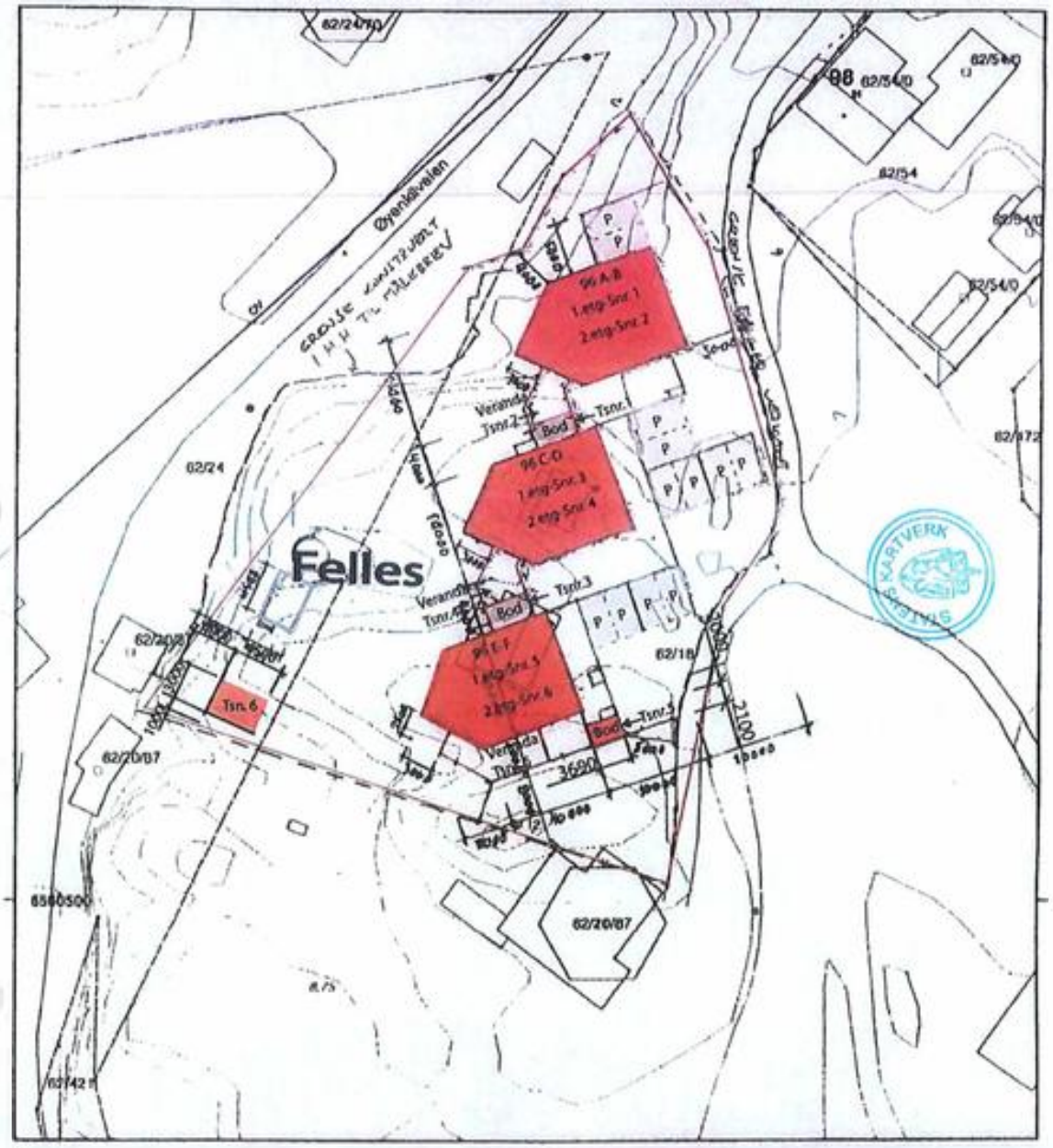
14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Vedlegg: Situasjonskart.



SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 62	Bnr: 20	Fnr: 121	Snr:	Dato: 18.12.07
Adresse: Ikke egen adresse			Målt grense	Sign:
Areal: Ikke oppmålt			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: [redacted]			Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: Eiendomstlg er berørt av flere reg.planer			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål: Eiendomsteig er berørt av flere reguleringsformål			Krokert grense	Avløp felles
Dato: 25/7-08 Sign: J.v. Eric Jansson			Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning
Rev. 5/12-08 JVL				N

Årsberetning Sameiet Øyenkilveien 96 a – f

Tillitsvalgte

Siden forrige sameie møte 23.4.25 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Knut Ivar Strande, 96 F
Styremedlem/ kasserer:	Eirik Bergersen, 96 D
Styremedlem:	Michael Katanasho, 96 B

Sameiet har ikke hatt valgkomite etter forrige møte.

Styrets arbeid perioden April 25 – Mars 26

Styret har møttes en gang i perioden for å diskutere generell status og bytte av forsikringsselskap.

Det ble innhentet tilbud på forsikring via forsikringsmegler, hvor vi fikk tilbud fra Storbrand med betydelig lavere pris en eksisterende forsikring via Gjensidige. Etter nærmere vurderinger og sammenligning av vilkår ble det besluttet å bytte fra Gjensidige til Storebrand ved hovedforfall i Mars 26. Ny forsikringsavtale vil gi sameiet en netto årlig besparelse på kr. 12 710.

Styret har ikke mottatt noen søknader fra beboere ifm utvendige endringer / tilbygg i perioden.

Styret har heller ikke mottatt noen andre henvendelser / saker fra beboere i perioden.

For sameiet Øyenkilveien 96 a – f

Knut Ivar Strande, styreleder

ØYENKILVEIEN 96 A-F BOLIGSAMEIE
org.nr. 916723830

Referat Sameiermøte 15 april 2026, avholdt i 96f.

Tilstede 96F: Michael og Reidun Katanasho, Knut Ivar Strande, Ingunn Sidsel Rostad, Petter Alexandersen, Marianne Winter, Eirik Bergersen, May Munkvold
Pr. teams: Wenche Hansen

1. Konstituering.
   Knut Ivar ble valgt som møteleder
   Eirik ble valgt som referent.
   Innkallingen ble godkjent.

2. Årsberetning.
   Knut Ivar presenterte beretningen fra apr 2025 til mar 2026 og den ble godkjent.

3. Årsregnskap for 2025, samt budsjett for 2026.
   Eirik presenterte regnskapet og budsjett og dette ble godkjent.

4. Styrets forslag.
   Styret hadde ingen forslag.

5. Innkomne forslag.
   Forslag om å eventuelt innføre husordensregler. (se innkalling)
   Det ble diskutert litt rundt å innføre noen kjøreregler ifm. høy musikk, og annen støy og å ta hensyn til hverandre, elbillading og avfallssortering. Det var ikke stemning for å innføre noe av det foreslåtte eller husordensregler generelt. Det ble understreket fra flere under diskusjonen at et godt naboskap er det som er overordnet viktig for sameiet og at forutsetninger for et godt naboskap er åpen dialog og respekt for hverandre.
   Ved sjenerende støy oppfordres det til dialog mellom parter for å bidra til et godt bomiljø. Det ble også oppfordret til å varsle naboer på felles chat om selskap og arrangement som kan medføre økt støy. Elbiladere er installert ved alle boenheter, og avfallshåndteringen skal følge Fredrikstad kommune sine retningslinjer.

6. Valg av tillitsvalgte.
   Styret har siden forrige sameiermøte (23apr2025) bestått av;
   Styreleder Knut Ivar Strande (på valg) Gjenvalgt for 2 nye år.
   Styremedlem Michael Katanasho (på valg) Gjenvalgt for 2 nye år.
   Styremedlem/Kasserer Eirik Bergersen (ikke på valg)

7. Eventuelt.
Takrenner ble tatt opp igjen da det er små lekkasjer i skjøter fremdeles. Dette har ikke blitt forsøkt utbedret men det har vært fagfolk og sett på det. Rennene er festet med en anordning som går under taket som er falset. Det sies at det er veldig komplisert å bytte renner med den løsning som eksisterer nå. Det vil bli sjekket videre om det er mulig å reparere eller feste ny renner på annen måte.

Pipe/fyring/røyklukt. Det er fremdeles noe røyklukt mellom 1 og 2 etg ved fyring i peis. 96a rapporterte funn (ved inspeksjon) av en sprekk/åpning inne i feieluka, som nå er tettet og dette har bedret situasjonen i 96a. Dette sjekkes videre om det gjelder flere.

Fellesarealer i front av husene ble diskutert. Det ble her av styreleder informert om hva som er gjeldende status og henviste til vedtektene som er tydelige i forhold til disposisjon.

Dugnad ble satt til **9mai,** men det oppfordres gjerne til å begynne tidligere hver for oss.
Kontakt kasserer noen dager før dugnadsdato om det er behov for Avfallsekk.

Det forelå ikke ytterligere saker til behandling, og årsmøtet ble deretter avsluttet.

Øyenkilen 21 april 2026

Knut Ivar Strande/Styreleder

Eirik Bergersen/Kasserer

Resultatregnskap og budsjett 2025

	Resultat 2025	Budsjett 2026	Differanse
Driftsinntekter			
Sameieavgift	99000	108000	-9000
Sum inntekter	99000	108000	-9000
Driftskostnader			
Festeavgift	44820.91	44820.91	0
Fellesutgifter vedlikehold	250	5000	-4750
Forsikringer	49548	32140	17408
Gebyr bank	119	300	-181
Sum kostnader	94737.91	82260.91	12477
Finansinntekter			
Renteinntekt bank	2439	2500	-61
Sum finansinntekter	2439	2500	-61
Årsresultat	6701.09	28239.09	-21538
Overføring fond	6701.09		

Notater til regnskapet for 2025:
Sameiet har mottatt kundeutbytte fra Gjensidige på kr. 4698,-
Fondet er økt med kr 6701.09,- til kr 126597,42.
Det er ikke ytterligere plan for større vedlikeholdsutgifter.
Satt opp 5000,-i budsjett til lett vedlikehold/dugnad
Festeavgiften indeksreguleres hvert 5. år, neste gang 2030.

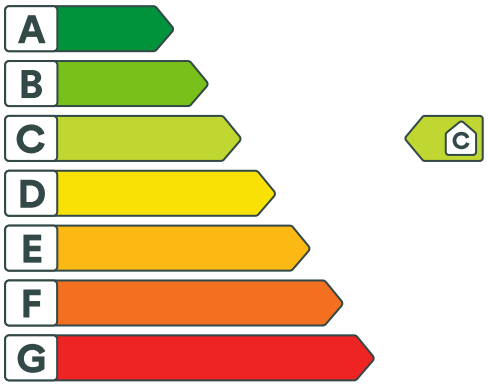
Balanseregnskap	**2025**	**2024**	**Bevegelse**
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd	126597.42	119896.33	6701.09
Sum omløpsmidler	126597.42	119896.33	6701.09
Sum eiendeler	126597.42	119896.33	6701.09
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Opptjent fond	126597.42	119896.33	6701.09
Overskudd hittil i år	0	0	0
Sum egenkapital	126597.42	119896.33	6701.09

enova

Energiattest



Adresse	
Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333468**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300037910**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **3**	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 **2010**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,40 kWh/m²	**13 340 kWh**



Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Eiendomsstatus, ordre 9408628

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 62	**Bnr:** 20	**Fnr:** 121	**Snr:** 3
Adresse:	Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	300 m²		

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

Planopplysninger:

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

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.08.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Onsøy Bygg AS

Vikaneveien 127
1621 Gressvik

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2008/11104-26-121106/2010-JOHB	62/20/121	25.10.2010

Ferdigattest for 6 stk. leiligheter
Øyenkilveien 96 a, b, c, d, e og f, Øyenkilen

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegertsaksnr.
Planutvalget - delegerte	1671/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18/10-2010.
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Øyenkilveien 96 a - f
Gnr. 62 Bnr. 20 Fnr. 121

Arbeidets art: 3 stk tomannsboliger

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse gitt 16/10-2008, utvalgssaksnr. 118/08, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ovennevnte tillatelse.

Med hilsen

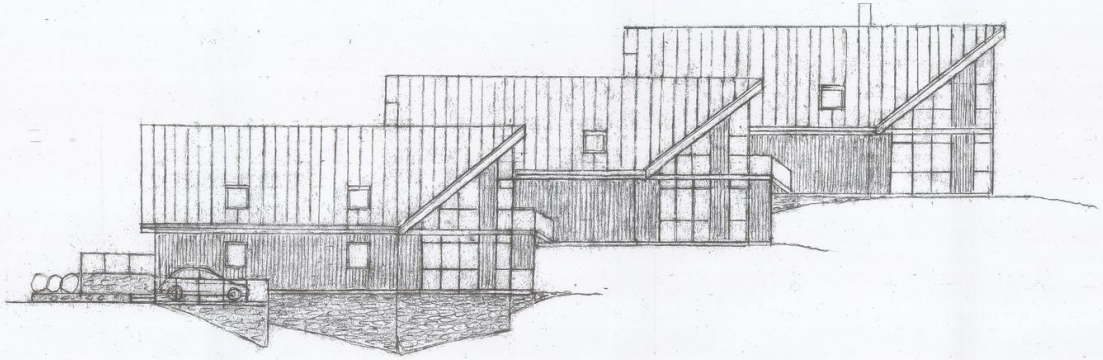
Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

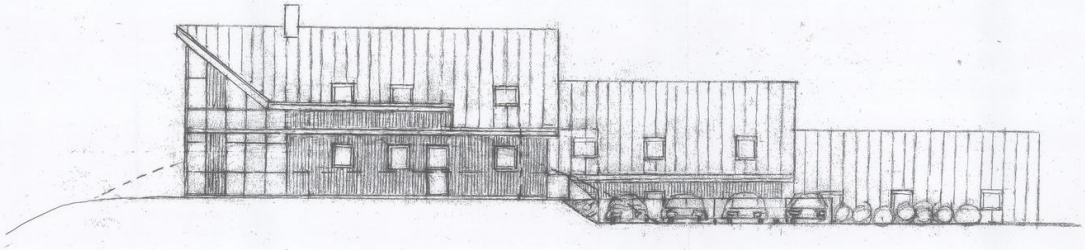
Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
BYGGHERRE
ØISTEIN HARTIG/GØRAN SMERSGÅRD
PROSJEKT
ØYENKLEIV - GNR/BNR: 62/20
NYE BOLIGER: PLAN 1. ETG
DATO 21.06.08
MÅL. 1:100
TEGN. KEL
ANSV. KEL
TEGN. NR. 477-01
REV.
REV. DATO REV. OMFATTER SIGN.
MOTTATT
30 JUNI 2008
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGG - OG PROS. AVDELING
SAKSNR. 08/1868
BEHANDLENDE ENHET
N





MOTTATT
30. JUL 2008
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKS NR. PU 113/08
REVIDERT DATO 16.10.08

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

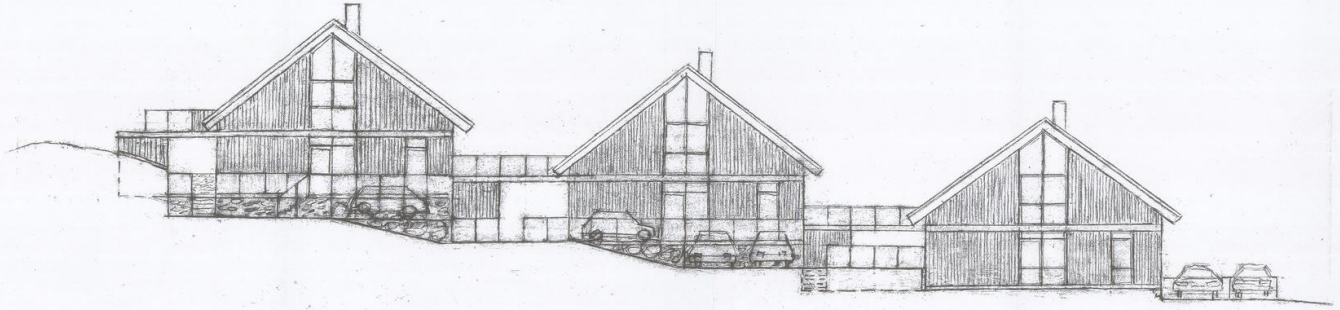
BYGGHERRE
ØISTEIN HARTIG/GØRAN SMERSGÅRD

PROSJEKT
ØYENKILEN - GNR/BNR: 62/20

NYE BOLIGER:

DATO	21.06.08	MÅL.	1:100
TEGN.	KEL	ANSV.	KEL
TEGN. NR.	497-05	REV.	

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S





Plan- og miljøavdelingen
30. JUN. 2008

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BEHANDL.DATO
PU 118/08 16.10.08

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

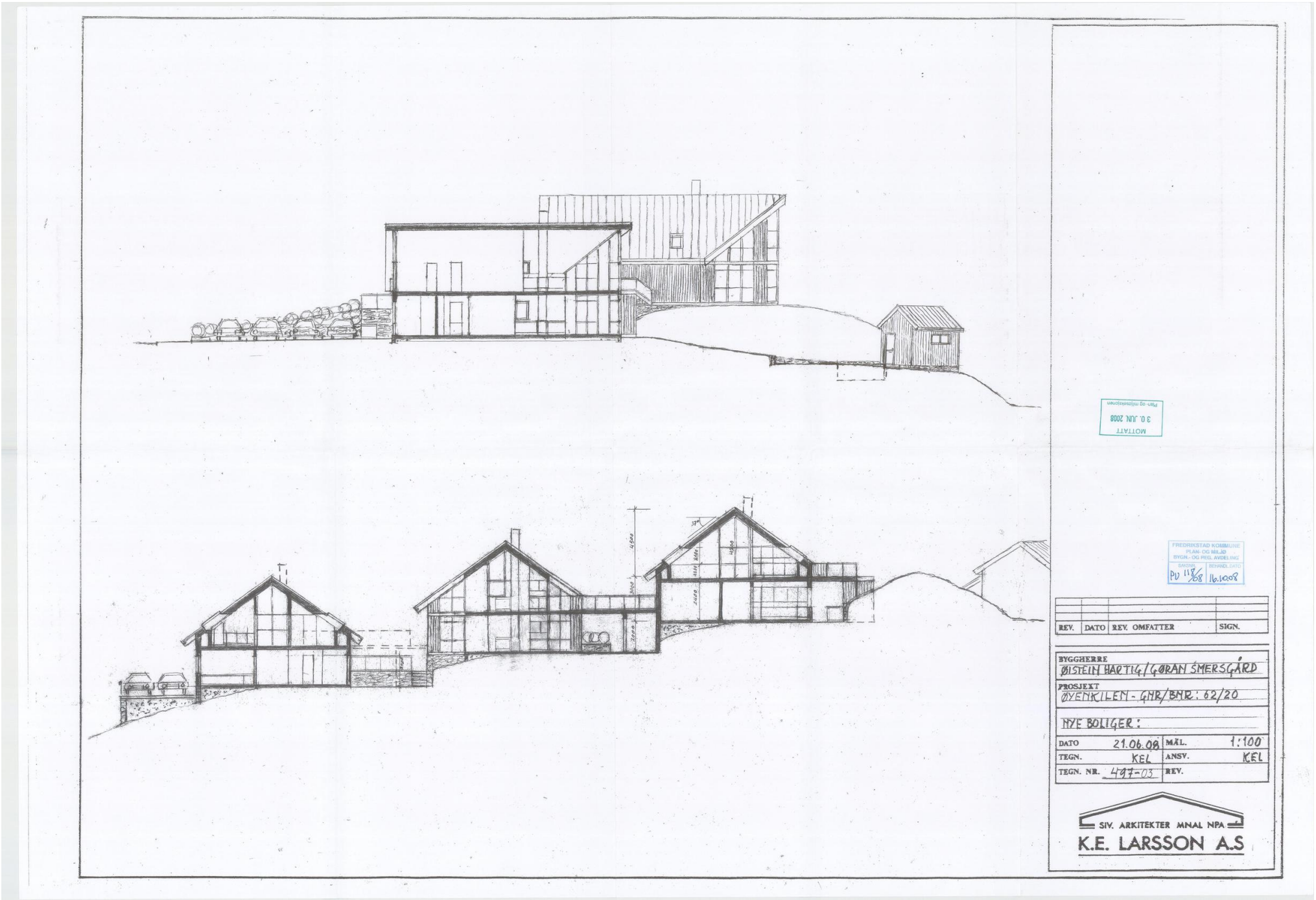
BYGGHERRE
ØISTEIN HARTIG / GØRAN SMERSGÅRD

PROSJEKT
ØYENKILEN - GNR/BNR: 62/20

NYE BOLIGER:

DATO	21.06.08	MÅL.	1:100
TEGN.	KEL	ANSV.	KEL
TEGN. NR.	407-04	REV.	

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S



MOTTATT
30. JUL. 2008
Plan- og miljøekspedisjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. | BEHANDL.DATO
PD 118/08 | 16.10.08

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

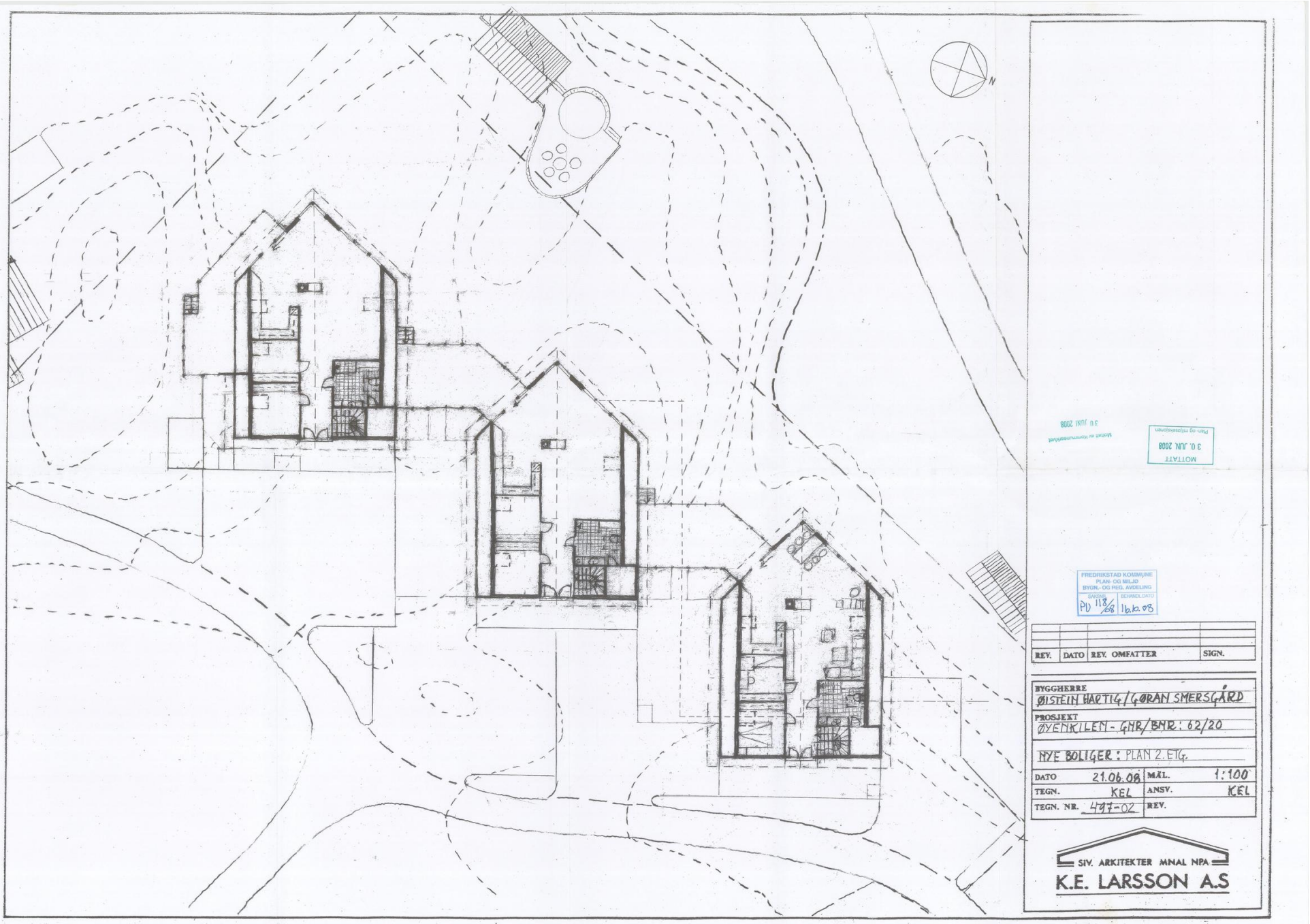
BYGGHERRE
ØISTEIN HARTIG / GØRAN SMERSGÅRD

PROSJEKT
ØYENKILEN - GNR/BNR.: 62/20

NYE BOLIGER:

DATO	21.06.08	MÅL.	1:100
TEGN.	KEL	ANSV.	KEL
TEGN. NR.	497-03	REV.	

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S


N
MOTTATT
30. JUN. 2008
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. PD 118/08
BEHANDL.DATO 16.10.08
REV. DATO REV. OMFATTER SIGN.
BYGGHERRE
ØISTEIN HARTIG/GØRAN SMERSGÅRD
PROSJEKT
ØYENKILEN - GNR/BNR: 62/20
NYE BOLIGER: PLAN 2. ETG.
DATO 21.06.08
MÅL. 1:100
TEGN. KEL
ANSV. KEL
TEGN. NR. 497-02
REV.
SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastrukturssone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1 Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse, eksist.	1001		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Boligbebyggelse	1001		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Boligbebyggelse,Fritliggende enkeltboliger,eksist.	1111		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Boligbebyggelse,konsentrert enkeltboliger,eksist.	1112		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Boligbebyggelse,leilighetsbygninger	1113				
Boligbebyggelse for mer tilleggsfunksjoner	1114				
Fritidsbebyggelse, eksist.	1120		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Fritidsbebyggelse,fritliggende	1121		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Fritidsbebyggelse,konsentrert	1122		FF6464	255,100,64	0,60,75,0
Fritidsbebyggelse,mer tilleggsfunksjoner	1123				
Næringsbebyggelse	1130				
Kontor,eksisterende	1140	Kontorvirksomhet	333600	0,51,75,0	
Kontorvirksomhet	1141	Kontorvirksomhet	333600	0,51,75,0	
Forretninger	1150	Forretninger	6333FF	99,51,255	61,80,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF6600	255,102,0	0,60,100,0
Bensinstasjon	1170	Bensinstasjon			
Servicenæring	1180	Servicenæring			
Undervisning	1190	Undervisning			
Samfunnsformål	1200	Samfunnsformål			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1210	Undervisning			
Forskningsvirksomhet	1220	Forskningsvirksomhet			
Kulturformål	1230	Kulturformål			
Kirke, tilhørig, eksisterende tjenesteyting	1231	Kirke	990033	153,0,51	39,100,60,0
Kirke, tilhørig, kirkelig virksomhet	1232	Kirkelig virksomhet			
Museum	1240	Museum			
Bibliotek	1250	Bibliotek			
Idrettsanlegg	1260	Idrettsanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Idrettsanlegg	1261	Idrettsanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Helsetjeneste	1270	Helse	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Helsetjeneste,sykehus	1271	Helsetjeneste,sykehus			
Omsorg	1280	Omsorg			
Omsorg,sykehjem	1281	Omsorg,sykehjem			
Religiøse virksomheter	1290	Religiøse virksomheter			
Religiøse virksomheter,eksisterende	1291	Religiøse virksomheter	990033	153,0,51	39,100,60,0
Religiøse virksomheter,kirkegård	1292	Religiøse virksomheter	990033	153,0,51	39,100,60,0
Religiøse virksomheter,krematorium	1293	Religiøse virksomheter	990033	153,0,51	39,100,60,0
Religiøse virksomheter,gravplass	1294	Religiøse virksomheter	990033	153,0,51	39,100,60,0
Religiøse virksomheter,mer tilleggsfunksjoner	1295	Religiøse virksomheter	990033	153,0,51	39,100,60,0
Undervisning	1300	Undervisning			
Barnehage	1310	Barnehage			
Grunnskole	1320	Grunnskole			
Videregående skole	1330	Videregående skole			
Høyskole/universitet	1340	Høyskole/universitet			
Fagskole	1350	Fagskole			
Andre typer undervisning	1360	Andre typer undervisning			
Samferdsel	1400	Samferdsel	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Veganlegg	1410	Veganlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Jernbaneanlegg	1420	Jernbaneanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trikkeanlegg	1430	Trikkeanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Bussanlegg	1440	Bussanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trikke- og bussanlegg	1441	Trikke- og bussanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trikke- og bussanlegg,kjøreledning	1442	Trikke- og bussanlegg,kjøreledning	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trikke- og bussanlegg,trikkestasjon	1443	Trikke- og bussanlegg,trikkestasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Banegård	1450	Banegård	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Banegård,jernbanestasjon	1451	Banegård,jernbanestasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Banegård,trikkestasjon	1452	Banegård,trikkestasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Banegård,bussterminal	1453	Banegård,bussterminal	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Banegård,mer tilleggsfunksjoner	1454	Banegård,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Havneanlegg	1460	Havneanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Havneanlegg,kai	1461	Havneanlegg,kai	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Havneanlegg,ferjekai	1462	Havneanlegg,ferjekai	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Havneanlegg,mer tilleggsfunksjoner	1463	Havneanlegg,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Flyplass	1470	Flyplass	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Flyplass,rullebane	1471	Flyplass,rullebane	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Flyplass,taubane	1472	Flyplass,taubane	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Flyplass,terminalbygning	1473	Flyplass,terminalbygning	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Flyplass,mer tilleggsfunksjoner	1474	Flyplass,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg	1480	Trafikkanlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,bilterminal	1481	Trafikkanlegg,bilterminal	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,bilterminal,parkeringshus	1482	Trafikkanlegg,bilterminal,parkeringshus	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,bilterminal,parkeringsplass	1483	Trafikkanlegg,bilterminal,parkeringsplass	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,bilterminal,bensinstasjon	1484	Trafikkanlegg,bilterminal,bensinstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,bilterminal,mer tilleggsfunksjoner	1485	Trafikkanlegg,bilterminal,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,trafikkstasjon	1486	Trafikkanlegg,trafikkstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Trafikkanlegg,mer tilleggsfunksjoner	1487	Trafikkanlegg,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Energianlegg	1500	Energianlegg	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon	1510	Kraftproduksjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vannkraft	1511	Kraftproduksjon,vannkraft	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vannkraft,dam	1512	Kraftproduksjon,vannkraft,dam	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vannkraft,kraftstasjon	1513	Kraftproduksjon,vannkraft,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vannkraft,mer tilleggsfunksjoner	1514	Kraftproduksjon,vannkraft,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,termisk	1520	Kraftproduksjon,termisk	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,termisk,kraftstasjon	1521	Kraftproduksjon,termisk,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,termisk,mer tilleggsfunksjoner	1522	Kraftproduksjon,termisk,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen	1530	Kraftproduksjon,annen	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen,kraftstasjon	1531	Kraftproduksjon,annen,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen,mer tilleggsfunksjoner	1532	Kraftproduksjon,annen,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vindkraft	1540	Kraftproduksjon,vindkraft	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vindkraft,kraftstasjon	1541	Kraftproduksjon,vindkraft,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,vindkraft,mer tilleggsfunksjoner	1542	Kraftproduksjon,vindkraft,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,solenergi	1550	Kraftproduksjon,solenergi	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,solenergi,kraftstasjon	1551	Kraftproduksjon,solenergi,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,solenergi,mer tilleggsfunksjoner	1552	Kraftproduksjon,solenergi,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,bioenergi	1560	Kraftproduksjon,bioenergi	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,bioenergi,kraftstasjon	1561	Kraftproduksjon,bioenergi,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,bioenergi,mer tilleggsfunksjoner	1562	Kraftproduksjon,bioenergi,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi	1570	Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi,kraftstasjon	1571	Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi,mer tilleggsfunksjoner	1572	Kraftproduksjon,annen enn vannkraft,vindkraft,solenergi og bioenergi,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,fjernvarme	1580	Kraftproduksjon,fjernvarme	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,fjernvarme,kraftstasjon	1581	Kraftproduksjon,fjernvarme,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,fjernvarme,mer tilleggsfunksjoner	1582	Kraftproduksjon,fjernvarme,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Kraftproduksjon,mer tilleggsfunksjoner	1590	Kraftproduksjon,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Fiber- og/eller kraftkabler	1600	Fiber- og/eller kraftkabler	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Fiber- og/eller kraftkabler,mer tilleggsfunksjoner	1610	Fiber- og/eller kraftkabler,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Rørledninger	1700	Rørledninger	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Rørledninger,mer tilleggsfunksjoner	1710	Rørledninger,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Anlegg for utvinning	1800	Utvinningsanlegg	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av sand og grus	1810	Utvinning av sand og grus	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av sand og grus,mer tilleggsfunksjoner	1811	Utvinning av sand og grus,mer tilleggsfunksjoner	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av mineraler	1820	Utvinning av mineraler	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av mineraler,mer tilleggsfunksjoner	1821	Utvinning av mineraler,mer tilleggsfunksjoner	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av olje og gass	1830	Utvinning av olje og gass	990099	153,0,153	39,100,0,40
Utvinning av olje og gass,mer tilleggsfunksjoner	1831	Utvinning av olje og gass,mer tilleggsfunksjoner	990099	153,0,153	39,100,0,40
Deponi	1840	Deponi	990099	153,0,153	39,100,0,40
Deponi,mer tilleggsfunksjoner	1841	Deponi,mer tilleggsfunksjoner	990099	153,0,153	39,100,0,40
Andre typer anlegg	1850	Andre typer anlegg	990099	153,0,153	39,100,0,40
Andre typer anlegg,mer tilleggsfunksjoner	1851	Andre typer anlegg,mer tilleggsfunksjoner	990099	153,0,153	39,100,0,40
Bygg og anlegg for undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.	1900	Undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Bygg og anlegg for undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.,kraftstasjon	1901	Undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.,kraftstasjon	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Bygg og anlegg for undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.,mer tilleggsfunksjoner	1902	Undervisning, forskning, idrett, sikkerhetsberedskap mv.,mer tilleggsfunksjoner	333CFF	204,51,255	20,80,0,0
Bygg for kirke	1903	Kirke	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård	1904	Kirkegård	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium	1905	Krematorium	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass	1906	Gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,mer tilleggsfunksjoner	1907	Kirke,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,mer tilleggsfunksjoner	1908	Kirkegård,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	1909	Krematorium,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1910	Gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	1911	Kirkegård,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1912	Kirkegård,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1913	Krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1914	Kirkegård,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass	1915	Kirkegård,krematorium,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,gravplass	1916	Kirkegård,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium	1917	Krematorium	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	1918	Krematorium,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass	1919	Gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1920	Gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium	1921	Kirkegård,krematorium	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass	1922	Kirkegård,krematorium,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,gravplass	1923	Kirkegård,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium	1924	Krematorium	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	1925	Krematorium,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass	1926	Gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1927	Gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,gravplass	1928	Krematorium,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1929	Krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass	1930	Kirkegård,krematorium,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1931	Kirkegård,krematorium,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	1932	Kirkegård,krematorium,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	1933	Kirkegård,gravplass,mer tilleggsfunksjoner	990033	153,0,51	39,100,60,0
Bygg for kirke,kirkegård,krematorium,gravplass	1934	Kirkegård,krematorium,gravplass	990033	153,0,51	39,100,60,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2 Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (arealer)	2001		VEI	999900	153,153,0	0,0,100,40
Veg	2010		Veg	333300	51,51,0	0,0,100,60
Kjørefelt	2011		Kjørefelt			
Kjørebane	2012		Kjørebane	FFCC33	255,204,51	0,20,80,0
Veg	2013		Veg			
Gatetun	2014		Gatetun	FF9966	255,51,102	0,7,6,0
Gang-/sykkelveg	2015		Gang-/sykkelveg			
Gang-/sykkelveg,adskilt	2016		Gang-/sykkelveg,adskilt			
Fortau/gang	2017		Fortau/gang			
Annet veganlegg - adskilte anlegg	2018	Annet veganlegg	999900	153,153,153	0,0,0,40
Annet veganlegg - gatetrær	2019		999900	153,153,153	0,0,0,40
Annet veganlegg - gatetrær,eksisterende	2020	Annet veganlegg	999900	153,153,153	0,0,0,40
Kant/vegrense (grøft/kantstein)	2021	Kant	333399	204,51,153	0,80,25,0
Kant for grøntareal	2022	Kant/vegrense			
Kant for kjørefelt/trafikkareal	2023	Kjørefelt			
Kant for rabatter	2024	Rabatter			
Skråning (terrengskjæring)	2025	Skråning/terrengskjæring			
Grøft/sluk/kum	2026	Grøft/sluk/kum			
Leskjerm/støyskjerm	2027	Leskjerm/støyskjerm			
Annet veganlegg - gatetrær	2028	Annet veganlegg			
Annet veganlegg - gatetrær,eksisterende	2029	Annet veganlegg			
Lufthavn	2030	Lufthavn	999900	153,153,153	0,0,0,40
Lufthavn - landingsområde	2031	Lufthavn	999900	153,153,153	0,0,0,40
Lufthavn - landingsområde,rullebane	2032	Lufthavn			
Lufthavn - terminalbygning	2033	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg	2034	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg,eksisterende	2035	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg,mer tilleggsfunksjoner	2036	Lufthavn			
Lufthavn	2037	Lufthavn			
Lufthavn - landingsområde,rullebane	2038	Lufthavn			
Lufthavn - terminalbygning	2039	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg	2040	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg,eksisterende	2041	Lufthavn			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsanlegg,mer tilleggsfunksjoner	2042	Lufthavn			
Havn	2043	Havn	990033	153,0,51	39,100,0,40
Kai	2044	Kai			
Havneterminal	2045	Havneterminal			
Ferjekai	2046	Ferjekai			
Havneområde	2047	Havneområde	FFCC33	255,204,51	0,20,80,0
Kollektivanlegg	2048	Kollektivanlegg	333399	204,51,153	0,80,25,0
Kollektivterminal	2049	Kollektivterminal			
Kollektivterminal,eksisterende	2050	Kollektivterminal			
Kollektivterminal,mer tilleggsfunksjoner	2051	Kollektivterminal			
Kollektivanlegg	2052	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2053	Kollektivterminal			
Kollektivterminal,eksisterende	2054	Kollektivterminal			
Parker- og/eller plassering	2055				
Parkeringsplass	2056		999900	153,153,153	0,0,0,40
Parkeringshus	2057	Parkeringshus			
Parkeringshus,eksisterende	2058				
Parkeringshus,mer tilleggsfunksjoner	2059				
Parkeringshus	2060	Parkeringshus	FFCC66	255,204,102	0,20,60,0
Trase for teknisk infrastruktur	2100				
Energinett	2101	Energinett			
Gjennomgående	2102	Gjennomgående			
Avslutning/knutepunkt	2103	Avslutning/knutepunkt			
Anleggsområde	2104	Anleggsområde			
Overføringsnett	2105	Overføringsnett			
Avslutning/knutepunkt	2106	Avslutning/knutepunkt			
Anleggsområde	2107	Anleggsområde			
Telekommunikasjonsnett	2108	Telekommunikasjonsnett			
Gjennomgående	2109	Gjennomgående			
Avslutning/knutepunkt	2110	Avslutning/knutepunkt			
Anleggsområde	2111	Anleggsområde			
Overføringsnett for vann/avløp/overvann og andre ledninger/kanaler	2112		333333	204,204,204	0,0,0,20
Overføringsnett for vann/avløp/overvann og andre ledninger/kanaler,eksisterende	2113		333333	204,204,204	0,0,0,20
Overføringsnett for vann/avløp/overvann og andre ledninger/kanaler,mer tilleggsfunksjoner	2114		333333	204,204,204	0,0,0,20
Anlegg for produksjon/lagring/transport av vann/avløp/overvann	2200		999999	204,204,204	0,0,0,20

GRØNNSTRUKTUR

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3 Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001				
Turveg	3002		Turveg			
Turdrag	3003		Turdrag			
Friområde	3004		Friområde			
Rekreasjon, utendørs	3005		Rekreasjon			
Park	3006		Park			
Hagebruksområde	3007		Hagebruksområde			
Grønnstruktur,gjennomgående formål	3008			66FF99	102,255,153	60,0,40,0
Grønnstruktur,eksisterende formål	3009			66FF99	102,255,153	60,0,40,0
Grønnstruktur,mer tilleggsfunksjoner	3010			66FF99	102,255,153	60,0,40,0

FORSVARET

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4 Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	333399	204,51,153	0,0,25,0
Skive-/pyro-/ildlinje-formål	4002	Skive-/pyro-/ildlinje			
Skyteinnretning/-anlegg	4003	Skyteinnretning/-anlegg			
Øvingsfelt/-område	4004	Øvingsfelt/-område			
Sikkerhetssone militærformål	4005		333399	204,51,153	0,0,25,0
	4006		333399	204,51,153	0,0,25,0
Jagd-/fiskeri-/innsamlerinnretninger og andre anlegg tilsvarende	4007		333399	204,51,153	0,0,25,0

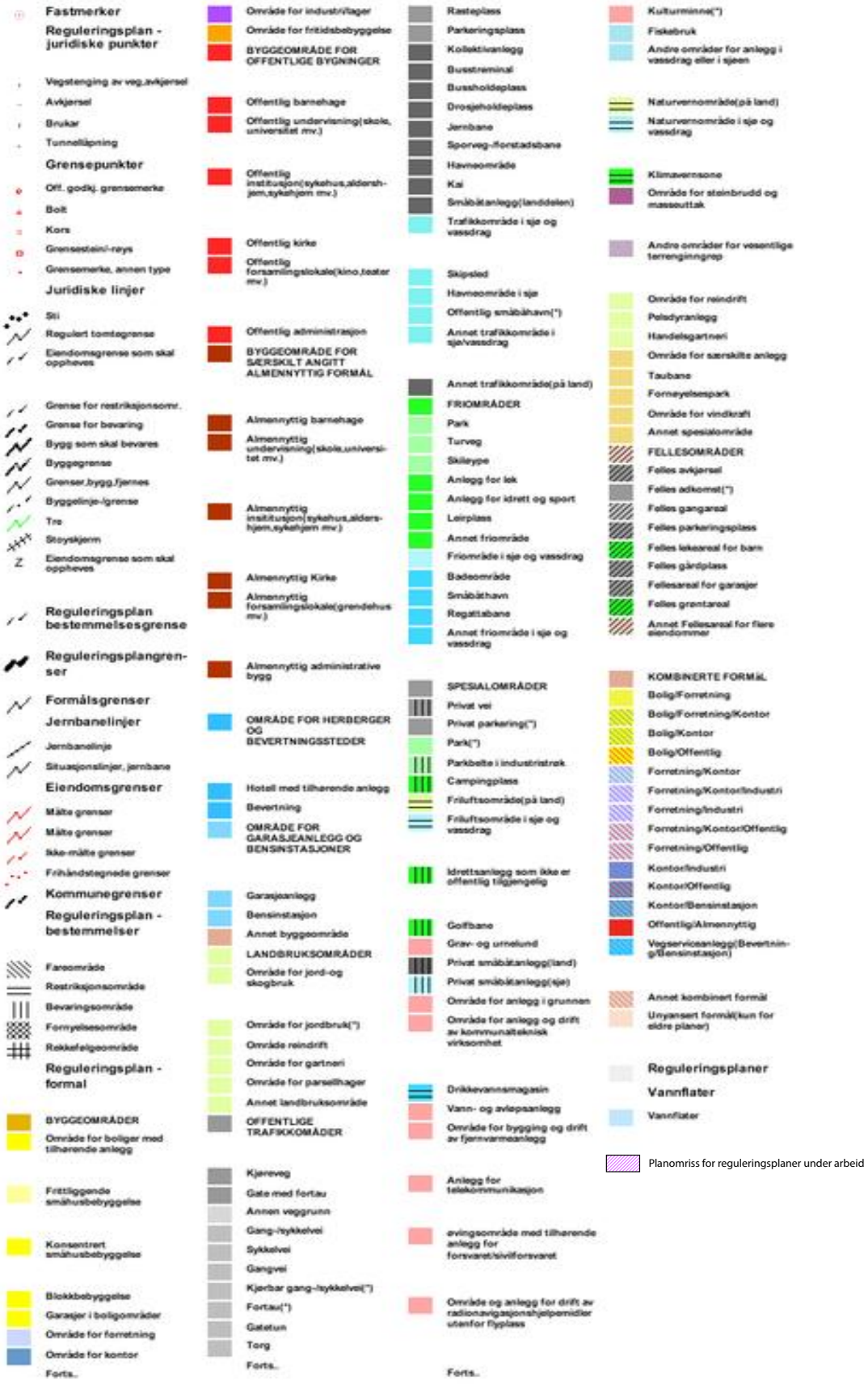
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	5000		LNFR	33FF99	51,255,153	80,0,40,0
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	5001				
LNFR-areal for næringsmessig fiske for spesielt angitte formål, for eksempel akvakultur, fiskeoppdrett, fiskeanlegg, fiskemottak, fiskerihavn	5002				
LNFR-areal for næringsmessig fiske for spesielt angitte formål, for eksempel akvakultur, fiskeoppdrett, fiskeanlegg, fiskemottak, fiskerihavn,eksisterende	5003				
LNFR-areal for næringsmessig fiske for spesielt angitte formål, for eksempel akvakultur, fiskeoppdrett, fiskeanlegg, fiskemottak, fiskerihavn,mer tilleggsfunksjoner	5004				
Landbruksformål	5005				
Landbruk	5006		Landbruk			
Beiteområde	5007		Beiteområde			
Gårdstun	5008		Gårdstun			
Fjellområde	5009		Fjellområde			
Dyrka mark	5010		Dyrka mark			
Dyrkbar mark	5011		Dyrkbar mark			
Innmarksbeite	5012		Innmarksbeite			
Skog	5013		Skog	33FF99	51,255,153	80,0,40,0
Produktiv skog	5014		Produktiv skog			
Fjellskog	5015		Fjellskog			
Uproduktiv skog	5016		Uproduktiv skog			
LNFR-areal for spesielt angitte formål, for eksempel kombinasjoner av ovennevnte	5017				
LNFR-areal for spesielt angitte formål, for eksempel kombinasjoner av ovennevnte,eksisterende	5018				
LNFR-areal for spesielt angitte formål, for eksempel kombinasjoner av ovennevnte,mer tilleggsfunksjoner	5019				
Reindrift	5020				
Reindrift,eksisterende	5021				
Reindrift,mer tilleggsfunksjoner	5022				
Reindrift,gjerde	5023				
Reindrift,anlegg	5024				
Reindrift,gjerde,eksisterende	5025				
Reindrift,anlegg,eksisterende	5026				
Reindrift,gjerde,mer tilleggsfunksjoner	5027				
Reindrift,anlegg,mer tilleggsfunksjoner	5028				
Reindrift,gjerde,anlegg	5029				
Reindrift,gjerde,anlegg,eksisterende	5030				
Reindrift,gjerde,anlegg,mer tilleggsfunksjoner	5031				
Reindrift,gjerde,anlegg,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5032				
Reindrift,gjerde,eksisterende	5033				
Reindrift,gjerde,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5034				
Reindrift,anlegg,eksisterende	5035				
Reindrift,anlegg,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5036				
Reindrift,gjerde,anlegg,eksisterende	5037				
Reindrift,gjerde,anlegg,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5038				
Reindrift,mer tilleggsfunksjoner	5039				
Reindrift,mer tilleggsfunksjoner,eksisterende	5040				
Reindrift,mer tilleggsfunksjoner,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5041				
Reindrift,anlegg,mer tilleggsfunksjoner	5042				
Reindrift,anlegg,mer tilleggsfunksjoner,eksisterende	5043				
Reindrift,anlegg,mer tilleggsfunksjoner,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5044				
Reindrift,gjerde,anlegg,mer tilleggsfunksjoner	5045				
Reindrift,gjerde,anlegg,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	5046				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		333FFF	204,255,255	20,0,0,0
Fiske	6002	Fiske	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Fiske	6003	Fiske			
Akvakultur	6004	Akvakultur			
Havbruksområde for laks	6005	Havbruksområde for laks			
Ferdsel	6006	Ferdsel	3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Farled	6007	Farled	3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Havneområde for skip	6008	Havneområde for skip	3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Ankerplass	6009	Ankerplass	3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning	6010		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,eksisterende	6011		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,mer tilleggsfunksjoner	6012		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	6013		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,mer tilleggsfunksjoner	6014		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	6015		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,mer tilleggsfunksjoner	6016		3399FF	51,153,255	80,40,0,0
Undervannskabel/rørledning,eksisterende,mer tilleggsfunksjoner	6017		3399FF	51,

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 62/20/121/3

Eierrepresentant: Bergersen Eirik Jarl

Regningsmottaker: Bergersen Eirik Jarl

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	62	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	20	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	121	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300037910	Tomannsbolig, horisontaldelt	Ferdigattest	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MUNKVOLD MAY	Gydas vei 28	0363 OSLO	1/2	Fester
BERGERSEN EIRIK JARL	Gydas vei 28	0363 OSLO	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.10.2026	1/6	0	kr 2 482,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	2 759 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 8 831,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 26 361,00

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

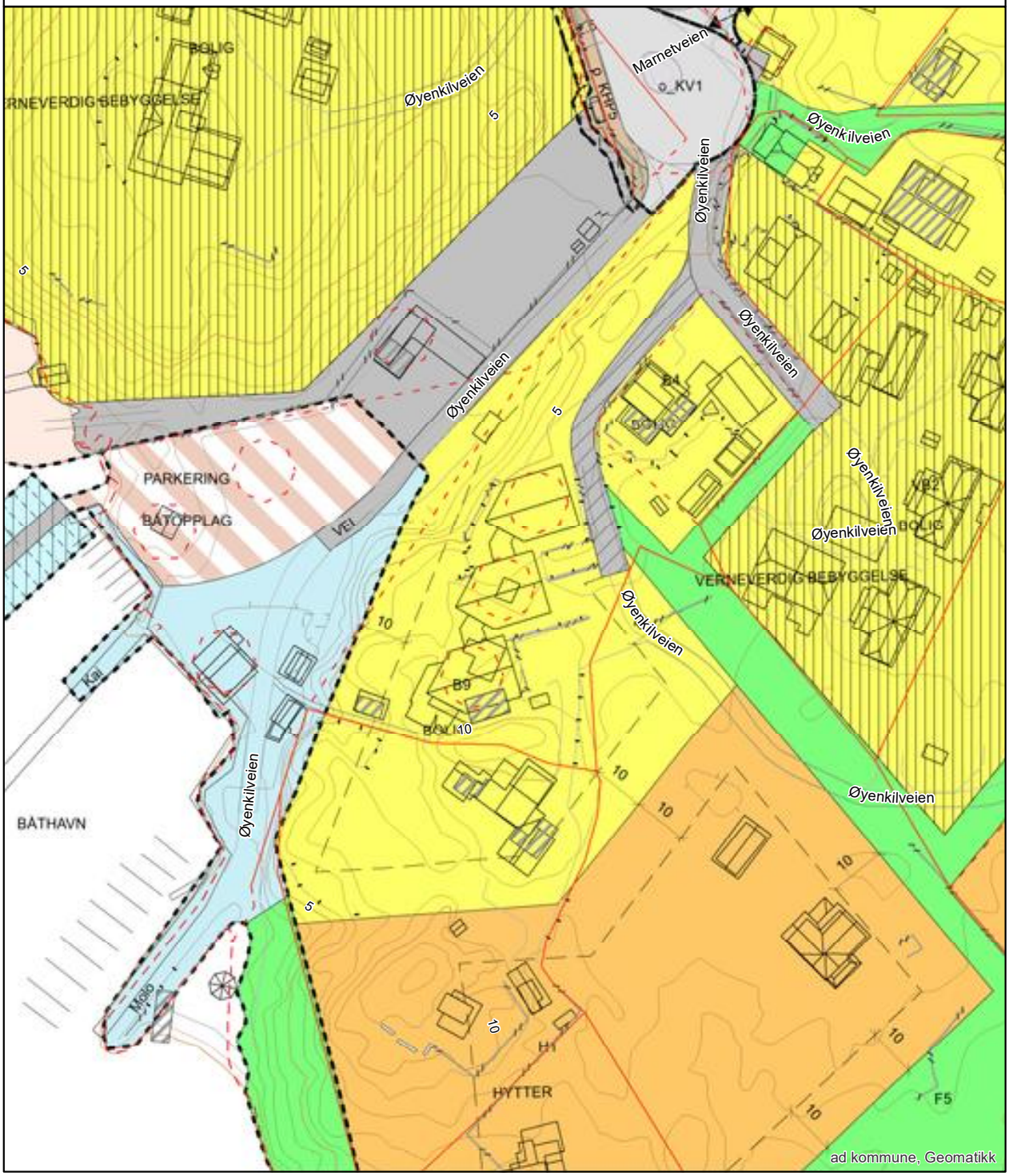
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

Planident: 305
Ikrafttredelsesdato: 26.1.1990
Plannavn: Øienkilen II

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

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



Plan nr.: 305

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

ONSØY KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØIENKILEN II

§ 1

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

BYGGEOMRÅDE - BOLIGER.

§ 2

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

§ 3

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

BYGGEOMRÅDE - FRITIDSHUS.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

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

§ 9

INDUSTRIOMRÅDER.

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

§ 10

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

VERNEVERDIG BEBYGGELSE (SPESIALOMRÅDE).

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

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

§ 15

Eksisterende trær og grøntanlegg skal søkes bevart.

§ 16

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

Stadfestet den 26.01.1990

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

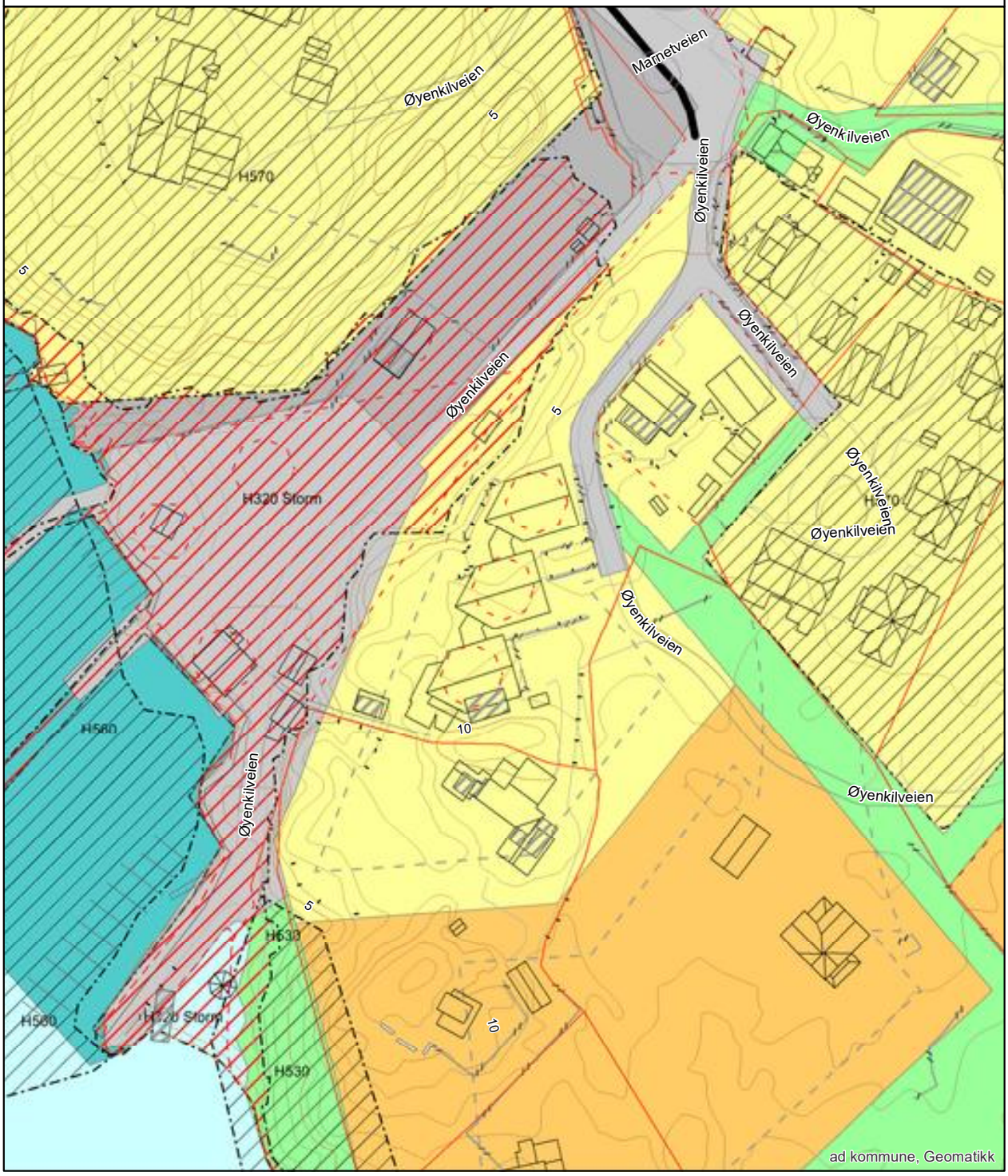
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

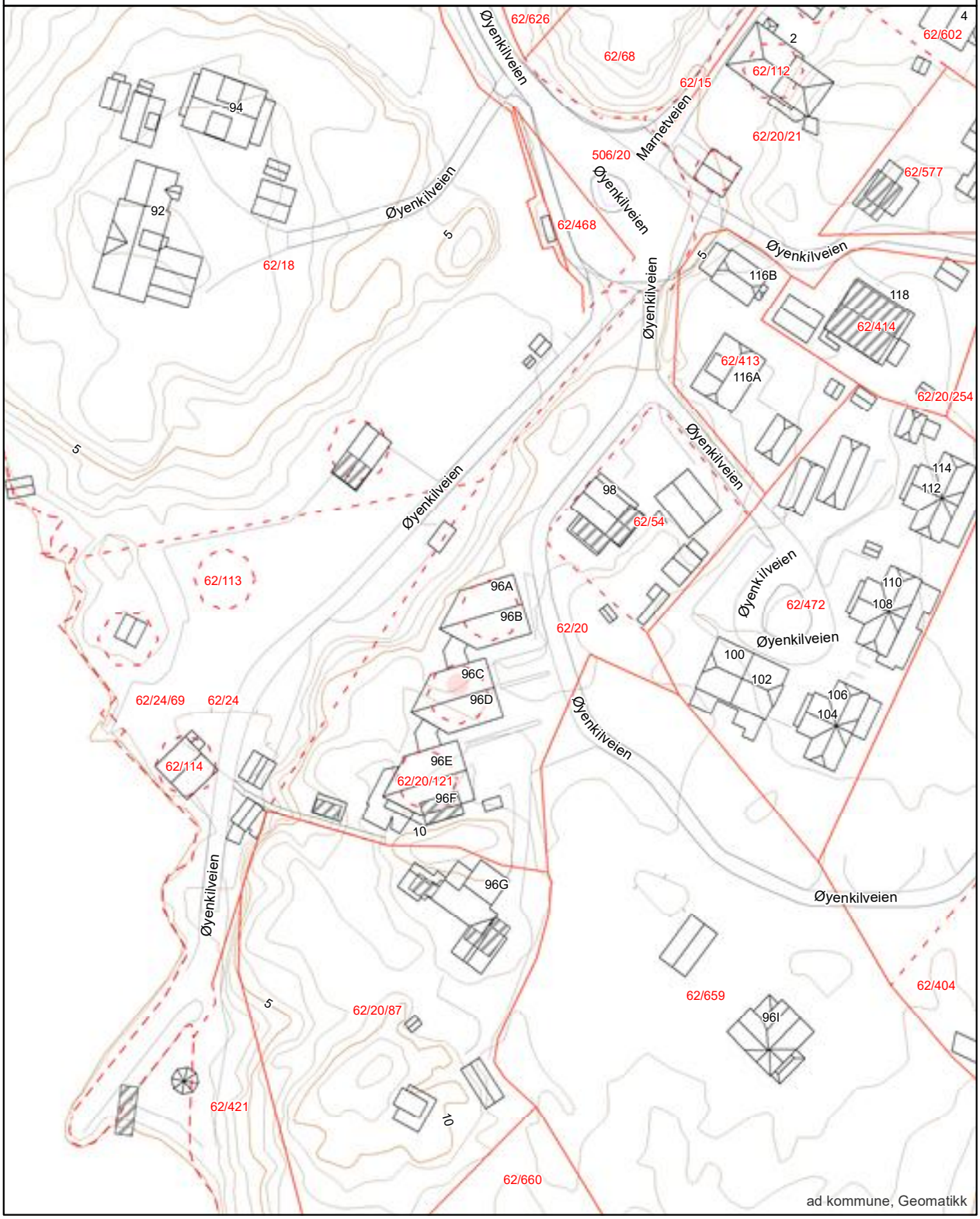
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

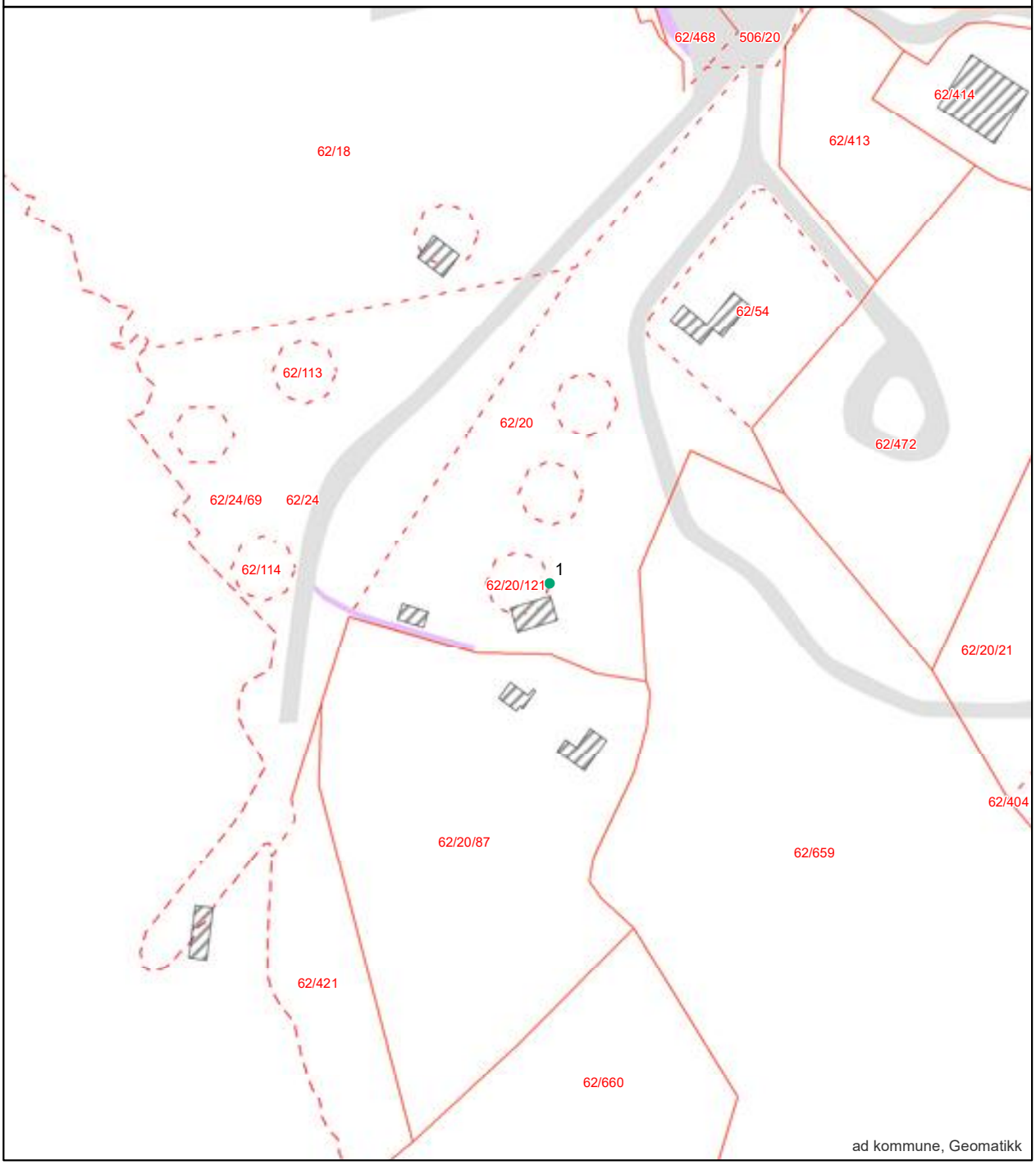
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560520.46719	605752.289742	Ikke spesifisert	36.43	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

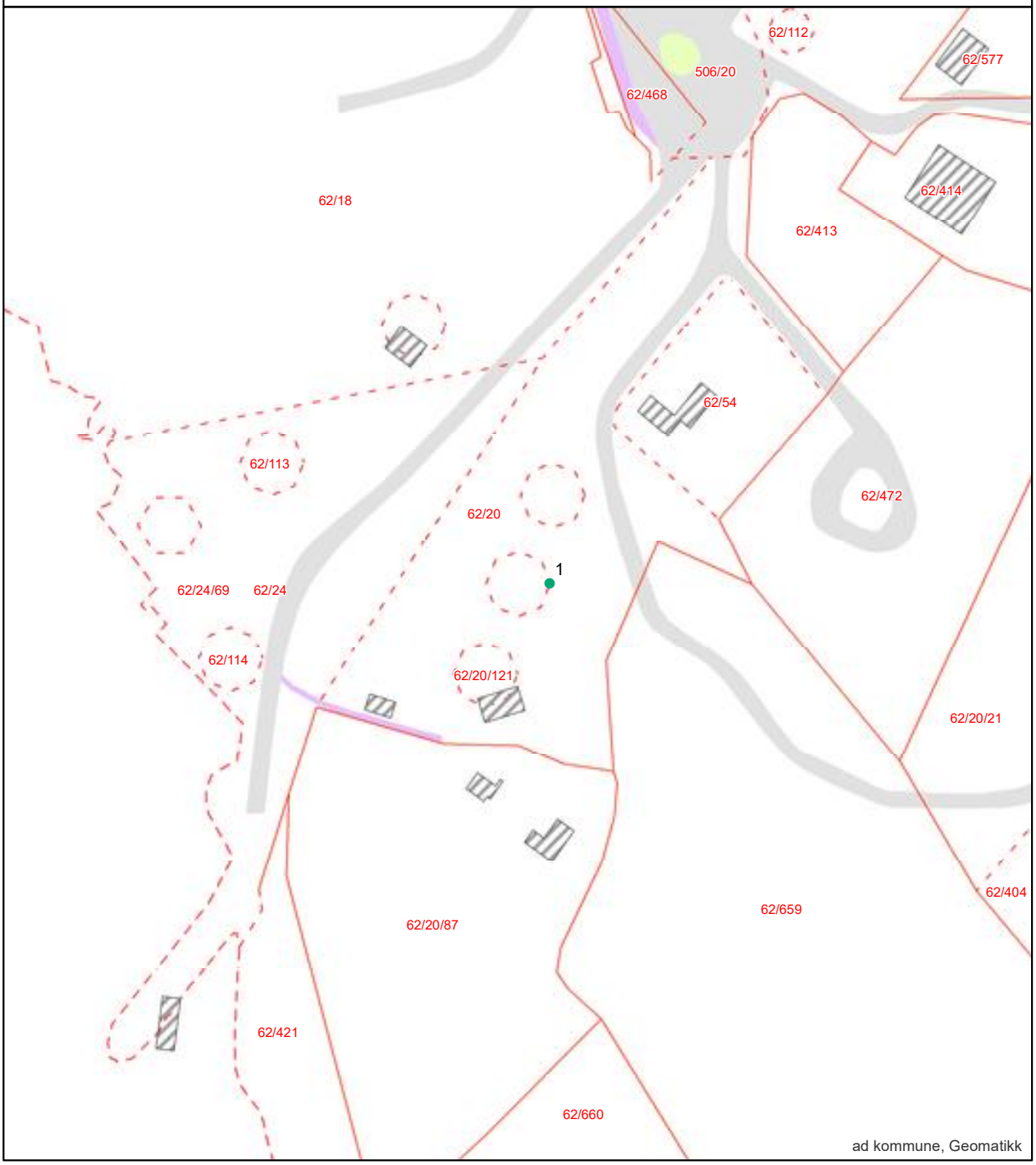
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560537.21728	605758.315253	Ikke spesifisert	36.43	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

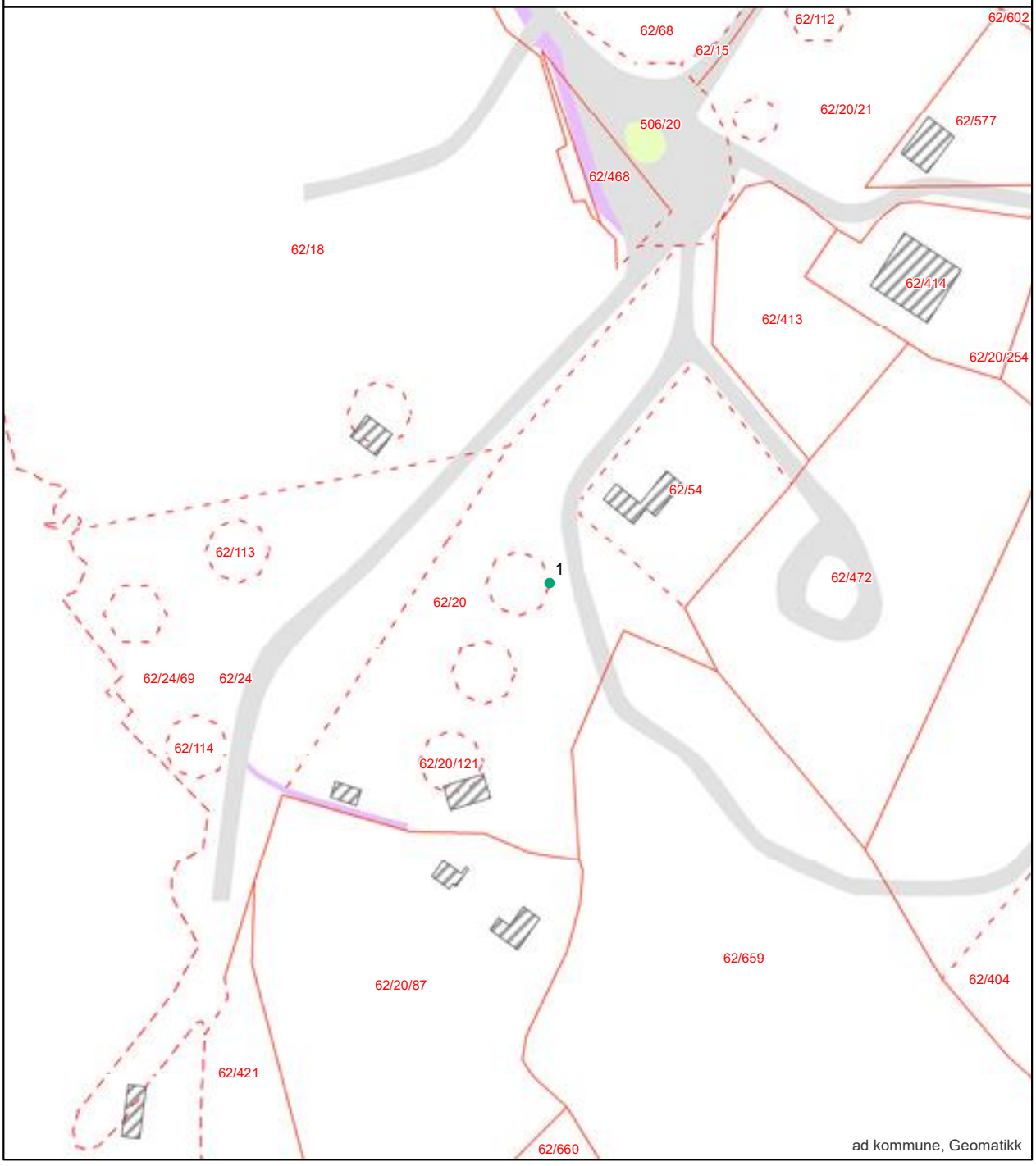
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560553.55544	605764.668934	Ikke spesifisert	36.43	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-62/20/121/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.01.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MAY MUNKVOLD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
EIRIK JARL BERGERSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.01.2010	07.01.2010	Jnr 32/09	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300037910	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 300037910: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	228.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	228.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.01.2009	29.01.2009
IG - Igangsettingstillatelse	23.01.2009	29.01.2009
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.06.2010	28.06.2010
FA - Ferdigattest	25.10.2010	05.11.2010
EB - Endre bygningsdata	21.08.2025	21.08.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	3	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	112.0	0.0	112.0	0.0
H02	1	116.0	0.0	116.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øyenkilveien	96C		1622 GRESSVIK

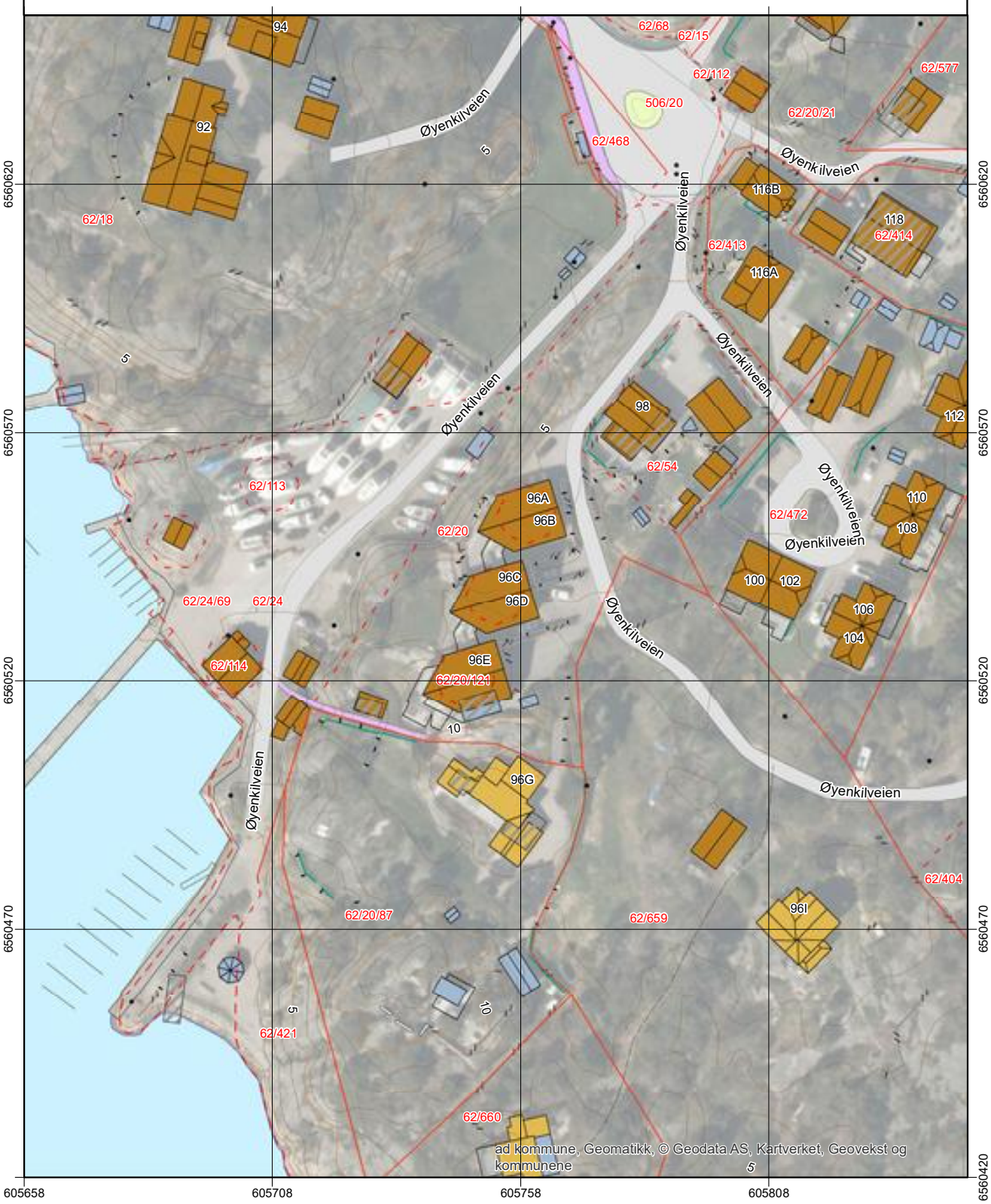
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/20/121/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-17

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

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

Eiendomsrapport for 62 / 20 / 121 / 3

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 19. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**62**	Bnr.:	**20**	Fnr.:	**121**	Snr.:	**3**
Adresse:		**Øyenkilveien 96 C**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.06.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 27.06.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bergersen Eirik Jarl

Gydas Vei 28

0363 Oslo

Adresse:	Øyenkilveien 96 C (H - 1 - 1)	**Dato:**	19.08.2026
Bygningsnr:	300037910	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	62 / 20 / 121 / 3	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	30063
Tilsyn:	Utført 27.06.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. august 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 20 **Festenr.:** 121 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Øyenkilveien 96C, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

DAGBOKFØRT
19 AUG78 03886
SORENSKRIVEREN I
ONSØY

E R K L Æ R I N G
* * * * * * * * * *

Undertegnede, Randi Johansen, 62/20 Øienkilen, tomt nr.121
erklærer med dette ikke å ha noe imot at
Karsten Andersen, 62/20 Øienkilen, tomt nr. 87,
bygger til 1 meter fra dele mot syd på sin tomt
i henhold til forevist tegninger.

FREDRIKSTAD, 12. AUGUST 1978.

_____

Randi Johansen

sign.

GRUNNBREV

St. m. kr. 20.-

Dagb. nr. 37/3/1952
Onsøy sorenskriverembede

Øienkilen Leiegårde, A/S erkjenner herved å ha bortfestet en tomt av sin eiendom gr. nr. 62, br.nr. 20 Vestre Marnet i Onsøy til herr John S. Johansen, født den 7 mai 1906, og etterkommende eiere for et tidsrum av 99 år fra 1ste september 1952.
Tomten er beliggende på nordsiden av Karsten Andersens tomt og har følgende grunnlinjer :
Fra kryss i fjell ca. 5 m. fra nord-vestre hjørne av Karsten Andersens tomt følger grensen fjellfoten langs veien fra Kommunebryggen i nord-østlig rettning ca. 70 m. til kryss i fjell, videre syd-øst ca. 15 m til kryss i fjell ved veien til Schulz, følger så veien til kryss ved syd-østre hjørne av Karsten Andersens tomt, derfra langs sammes tomt vestover tilbake til utgangspunktet.
Den årlige avgift er fastsatt til kr. 80,- otti kroner - pr. år, der betales forskuddsvis hver 1ste september og 1ste mars. Første gang 1ste september 1952.
Hvert 20de år skal leien reguleres til den pris som er gjellende for tomter i dette strøk på den tid. Blir partene ikke enige skal leien fastsettes av 3 skjønnsmenn, hvorav partene oppnevner hver sin, og sorenskriveren skjønnets formann.
Tomten og de på denne oppførendes hus og i branntilfelle deres assurancesum skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien. Hvis denne ikke erlegges i rett tid er grunneieren ikke alene berettiget til å holle sig til leieren og etterfølgende eiere av husene personlig, men har rett til uten foregående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, hvilket herved fraskrives straks, å stille tomten og de på denne til enhver tid stående hus til auksjon for i sammes utbringende å søke sig betalt for grunnleien med mulige påløpne omkostninger.
I søksmålstilfelle vedtages Onsøy Forliksråd og Herredsrett som rette forum med varsel som for innenbysboende forkynt på den bortfestede tomt.

Festeren har selv å besørge tomten inngjerdet.

Innen bebyggelse av tomten påbegyndes skal byggeplan og tegninger av de forskjellige hus forelegges grunneieren til godkjendelse.

Øienkilen Leiegårde, A/S, eller de der til enhver tid er eiere av gr.nr. 62, br.nr. 20 Vestre Marnet har forkjøpsrett i tilfelle salg av husene med overdragelse av tomten.

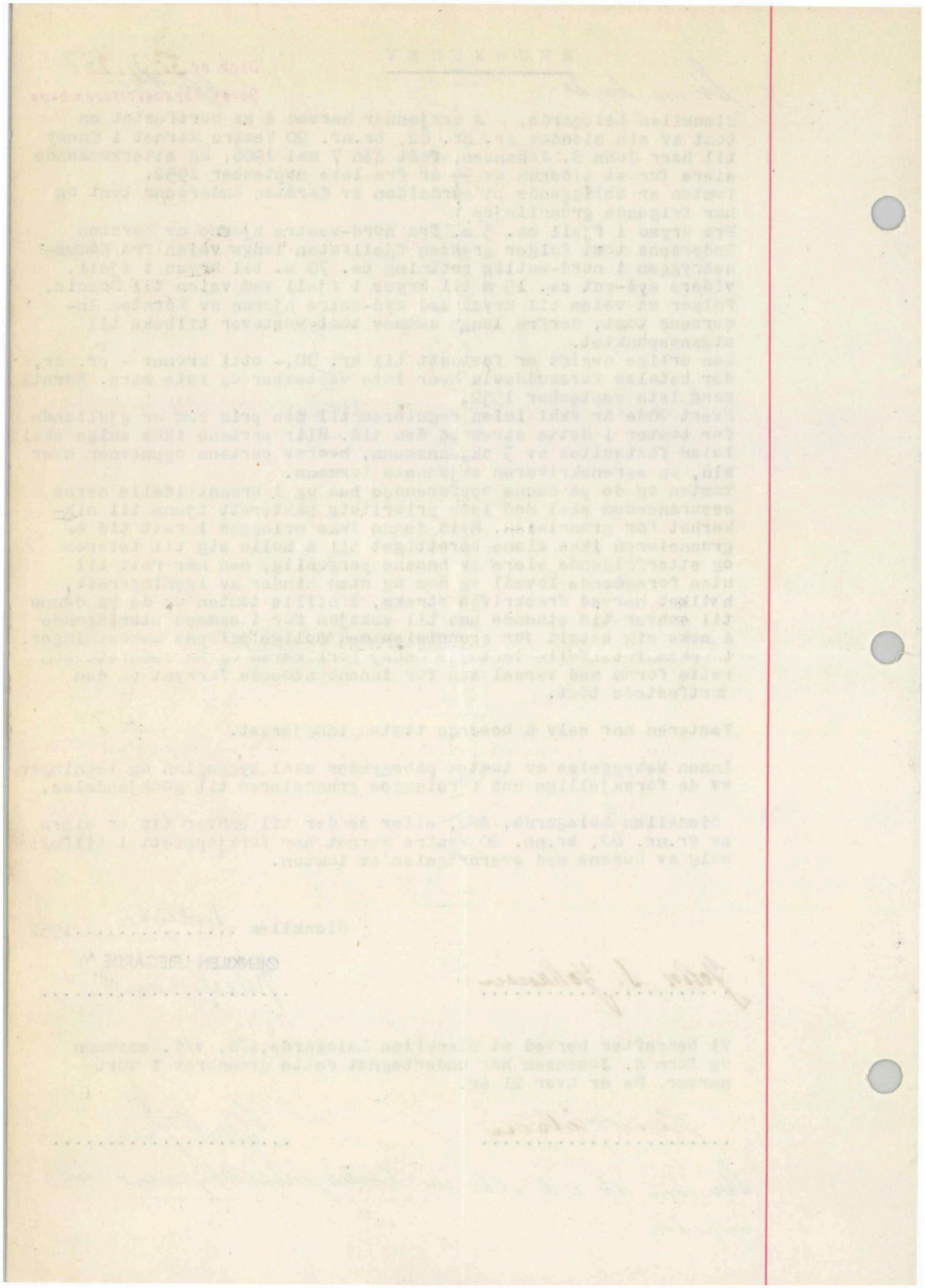
Øienkilen 1. oktober 1952

John S. Johansen

ØIENKILEN LEIEGÅRDE A/S
J. Wessmann

Vi bekrefter herved at Øienkilen Leiegårde,A/S, v/J.Wessmann og John S. Johansen har undertegnet dette grunnbrev i vort nærvær. De er over 21 år.

Sk. m. at e. d. ikke er konsesjonspliktig kjøp til hjelpebok.



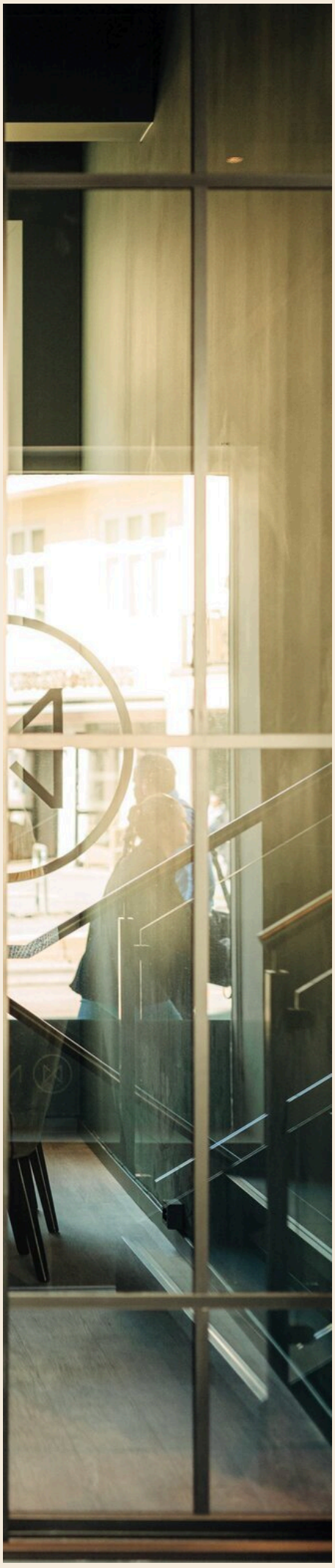
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øyenkilveien 96C 1622 GRESSVIK
Matrikkel: Gnr 62, bnr 20, snr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 121, fnr 121 i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822