Vedlegg til Salgsoppgave

Storveien 3 C

Vår ref.: 192260113 FREDRIKSTAD 04.11.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, onsdag 28. oktober 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. Kopi av seksjoneringsbegjæring og tinglyste erklæringer.
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Utsnitt fra grunnkartbasen
   f. Matrikkelrapport
   g.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
   a. Sameieinformasjon, Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
   b. Vedtekter
   c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**



Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Storveien 3 C
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/9
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 29.10.2026
Befaringsdato: 28.10.2026
Referansenummer: 15087169

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m² (BRA-i: 78 m²)

Totalt bruksareal: 82 m² (BRA-i: 78 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.10.2026
Referansenummer	15087169
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0113
Hjemmelshaver/selger	Steinar Lorang Johannesen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	29.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Storveien 3 C
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/9
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 1759 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Gressvik, i Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, terrasse på terreng, sittegrupper og plenarealer.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt stedvis fasadeplater.Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Terrassedør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.
Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
Drenering		Bortledning av takvann	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	78			78	12
	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.				Sydvendt terrasse
Underetasje		4		4	
		Bod underetasjen			
SUM	78	4		82	12
	Total bruksareal: 82 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldige steder fra 2.25 til 2.40 m.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med muligheter for elbillader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger fra byggeår datert 10.02.2002.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bolig og næringsbygg, datert 12.05.2006.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende kjøkken. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 45.5 prosent, ved 21.4 grader celsius med duggpunkt på 9.2 grader celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres stedvis tegn til sprekk i veggfliser under vinduet. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Vinduet er plassert i våtsonen. Basert på en skjønnsvurdering vurderes likevel ikke forholdet til å medføre vesentlig fuktrisiko ved videreføring av dusjkabinett.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Det registreres motfall på deler av gulvet. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Malt himlingsflate. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i bod. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 116L fra 2005 plassert under kjøkkenbenk. Varmepumpe i stue fra 2025. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmepumper

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg tilknyttet kjøkkenventilatoren og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater som er malte. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Skyvedørene er trege i karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dørblad eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stue og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikkert. Overbygg over entrédør. Terrassedør med karm/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass, utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass, utvendig kledd med metallplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Yttertak

Tilnærmet flatt yttertak med gesims (ikke besiktiget). Nedløp i metall.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0. 99 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning, og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet terrasse på terreng, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

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

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå og i synlig rør. Svakt skrånende tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur

TG 2 Bortledning av takvann

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad på vestsiden. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong ved rampe opp mot inngangspartiet.

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

Tilstand

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

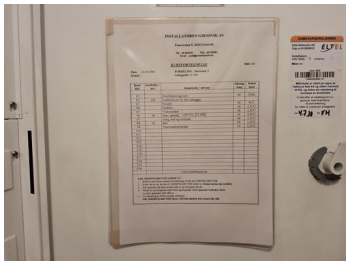
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for anlegget generelt. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Storveien 3 C, 1624 GRESSVIK

25 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storveien 3 C	Storveien 3 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3236688-4.1

Informasjon om selger

Selger

Johannesen, Steinar Lorang

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31132787

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steinar Lorang Johannesen	**2026-10-25**

Identification

bankID Steinar Lorang Johannesen

Signicat

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: Snr.: 11

Adresse(r):

Gateadresse:	Storveien 3 C
Gatenr:	71570
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1624 GRESSVIK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.10.2026 kl. 16.55

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/4466-1/86 08.04.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 000 000 Omsetningstype: Annet HOLSTAD UTBYGGING AS ORG.NR: 967 538 655 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2017/1162577-1/200 20.10.2017 21:00	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG: NOK 2 350 000 Omsetningstype: Fritt salg JOHANNESEN AASE ELISABETH F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

2005/2738-2/86 01.03.2005	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK 40 000 Bestemmelser om regulering av leien Festeretten kan overdras/pantsettes Med flere bestemmelser Pant for forfalt festeavgift GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9

Heftelser i festerett:

2005/2738-2/86 01.03.2005	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK 40 000 Bestemmelser om regulering av leien Festeretten kan overdras/pantsettes Med flere bestemmelser Pant for forfalt festeavgift GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2003/1491-2/86 04.02.2003	BEST OM GARASJE/PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 207 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 208 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9

GRUNNDATA

1968/990016-1/86 18.12.1968	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 45 bnr. 11 og 13 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/7538-1/86 27.08.1991	MÅLEBREV Grensejustering. Areal: 1345,3 m2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/8181-1/86 22.06.2005	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 11 Formål: Bolig Sameiebrøk: 78/1505
2020/546055-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 9 FNR: 0 SNR: 11

2024/696335-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 45 BNR: 9 FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1982/12075-1/86 08.12.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9
2003/1491-1/86 04.02.2003	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 207 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 208 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9
2004/11401-1/86 17.08.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 37 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 37 FNR: 0 SNR: 2 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 9

Returneres etter tinglysing til

MØLLER STATSAUTORISERTE
EIENDOMSMEGLERE AS
Postboks 466
1601 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 85 88 Fax.: 69 31 88 95

TINGLYST
22 JUNI 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8181

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	FREDRIKSTAD	45	9		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	

Doknr: 8181 Tinglyst: 22.06.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	78	B	13	B	78	B	25				37				49			
2	B	70	B	14	B	81	B	26				38				50			
3	B	82	B	15	N	243	B	27				39				51			
4	B	78	B	16	N	206	B	28				40				52			
5	B	70	B	17				29				41				53			
6	B	82	B	18				30				42				54			
7	B	58	B	19				31				43				55			
8	B	81	B	20				32				44				56			
9	B	58	B	21				33				45				57			
10	B	81	B	22				34				46				58			
11	B	78	B	23				35				47				59			
12	B	81	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1505 = nevner: 1505

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Brekom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
RÅDE, 15.04.2005	Jaworski/Holstad AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

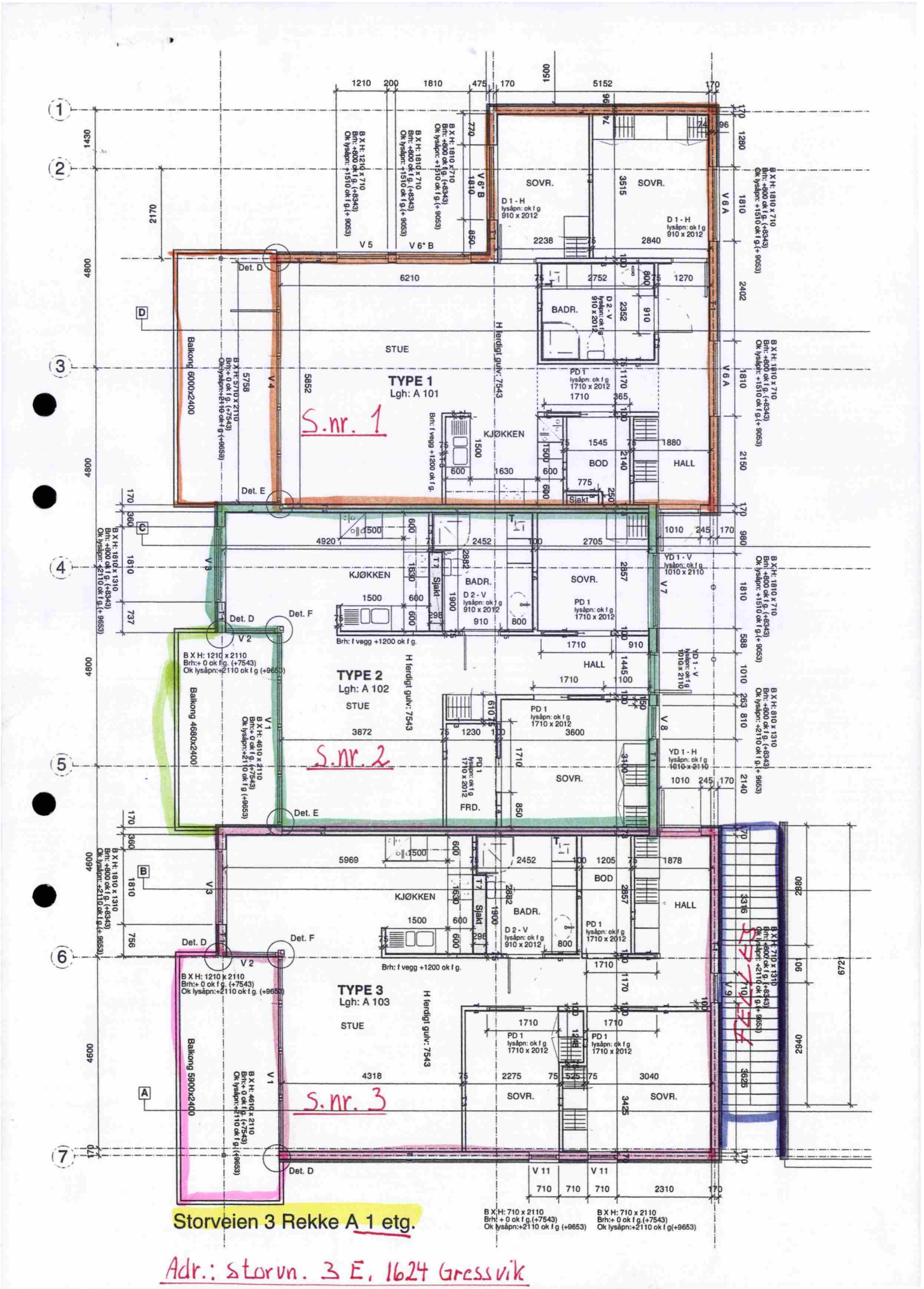
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
45	9			FREDRIKSTAD kommune

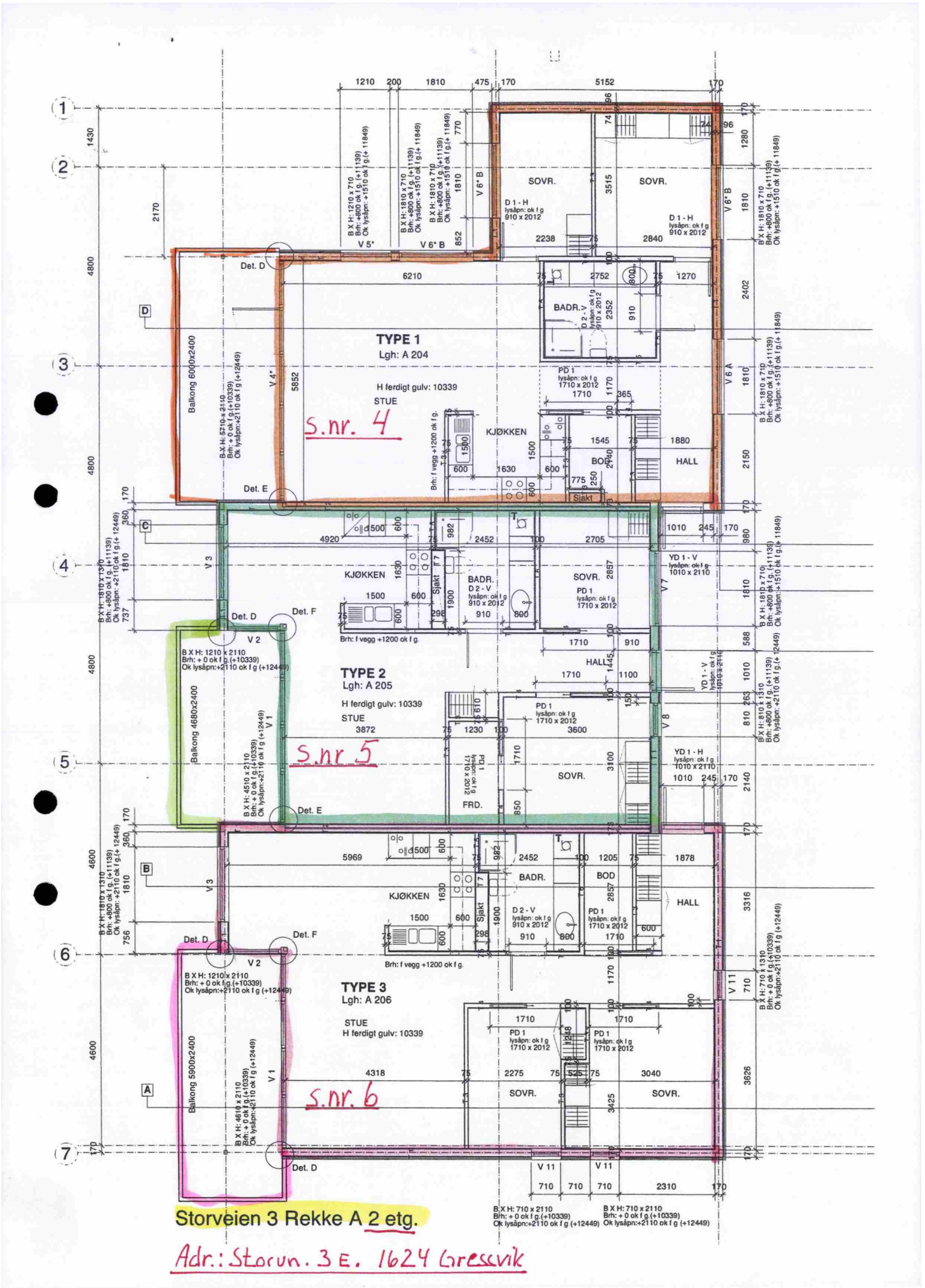
Dato	Stempel og underskrift
20/6-05	Asbjørn Bjørn

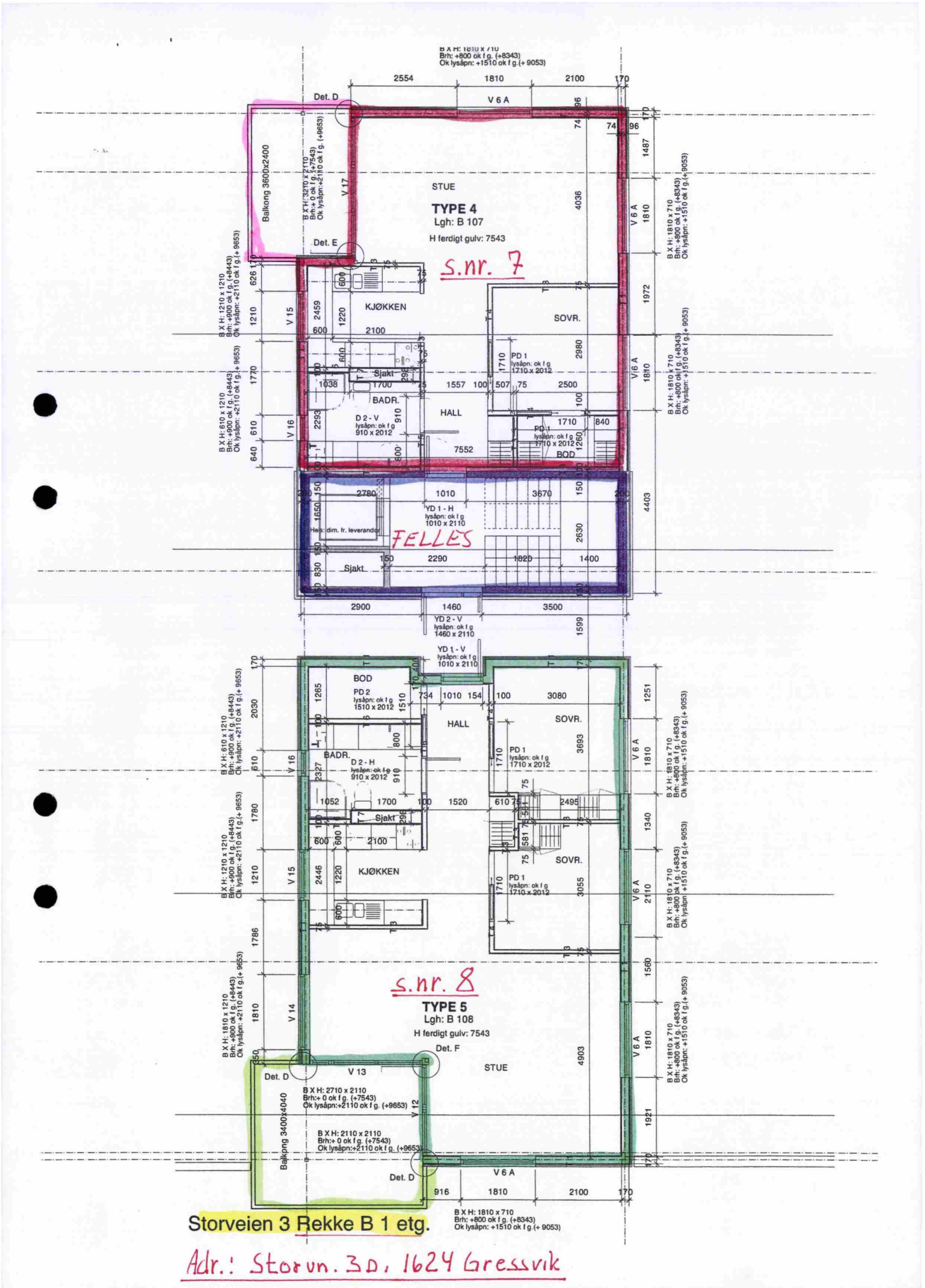
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

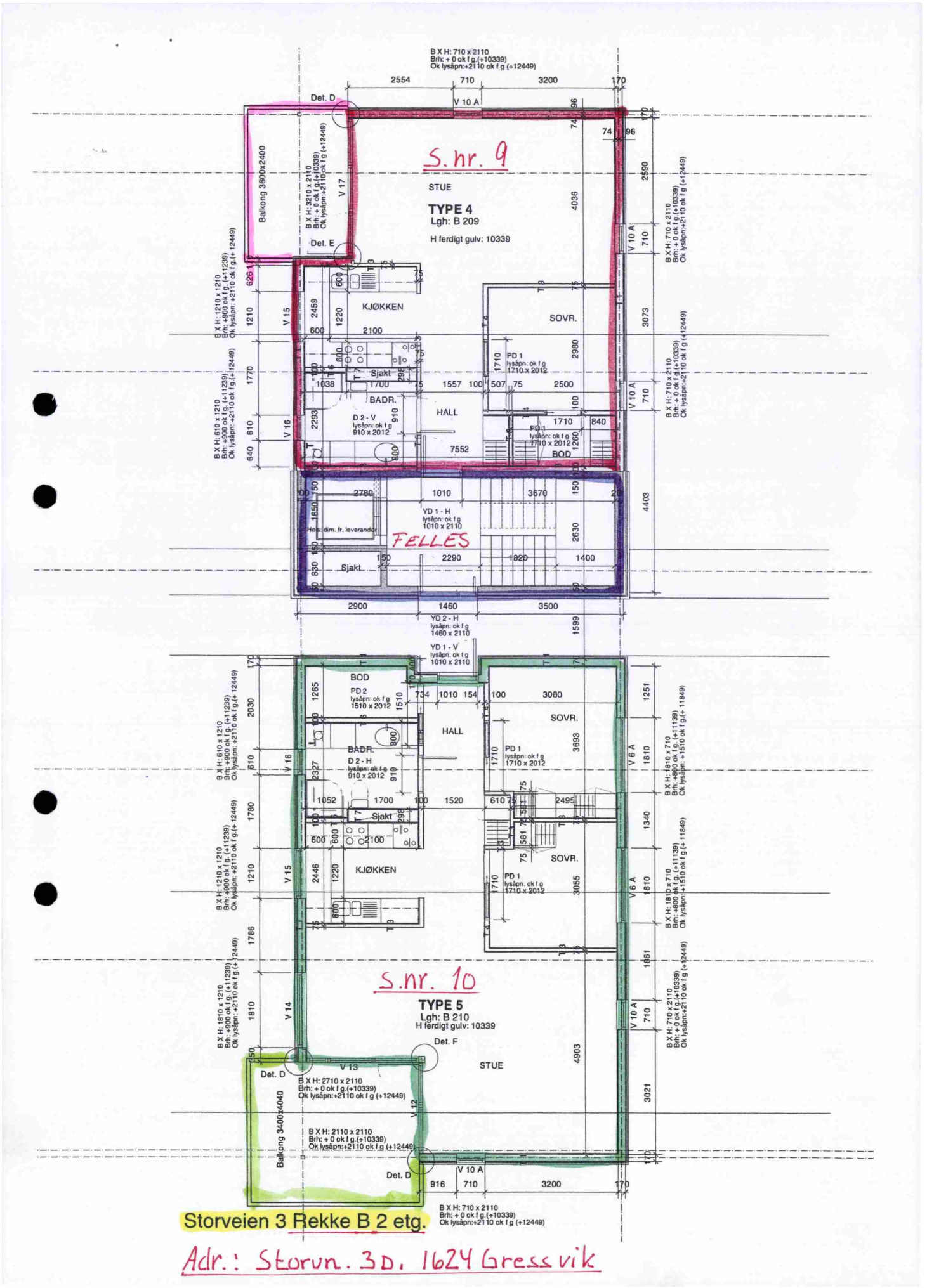
Noter:

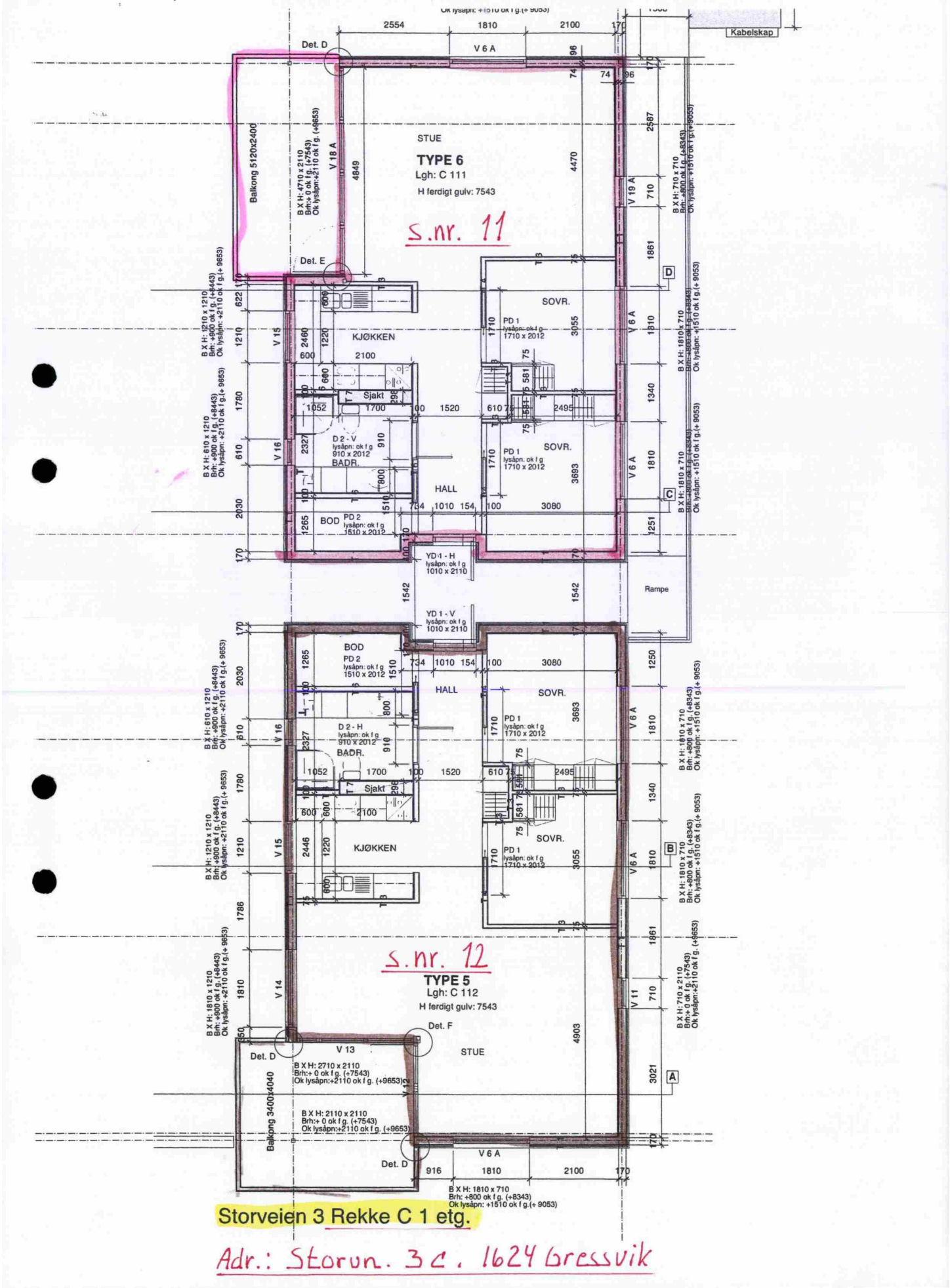
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

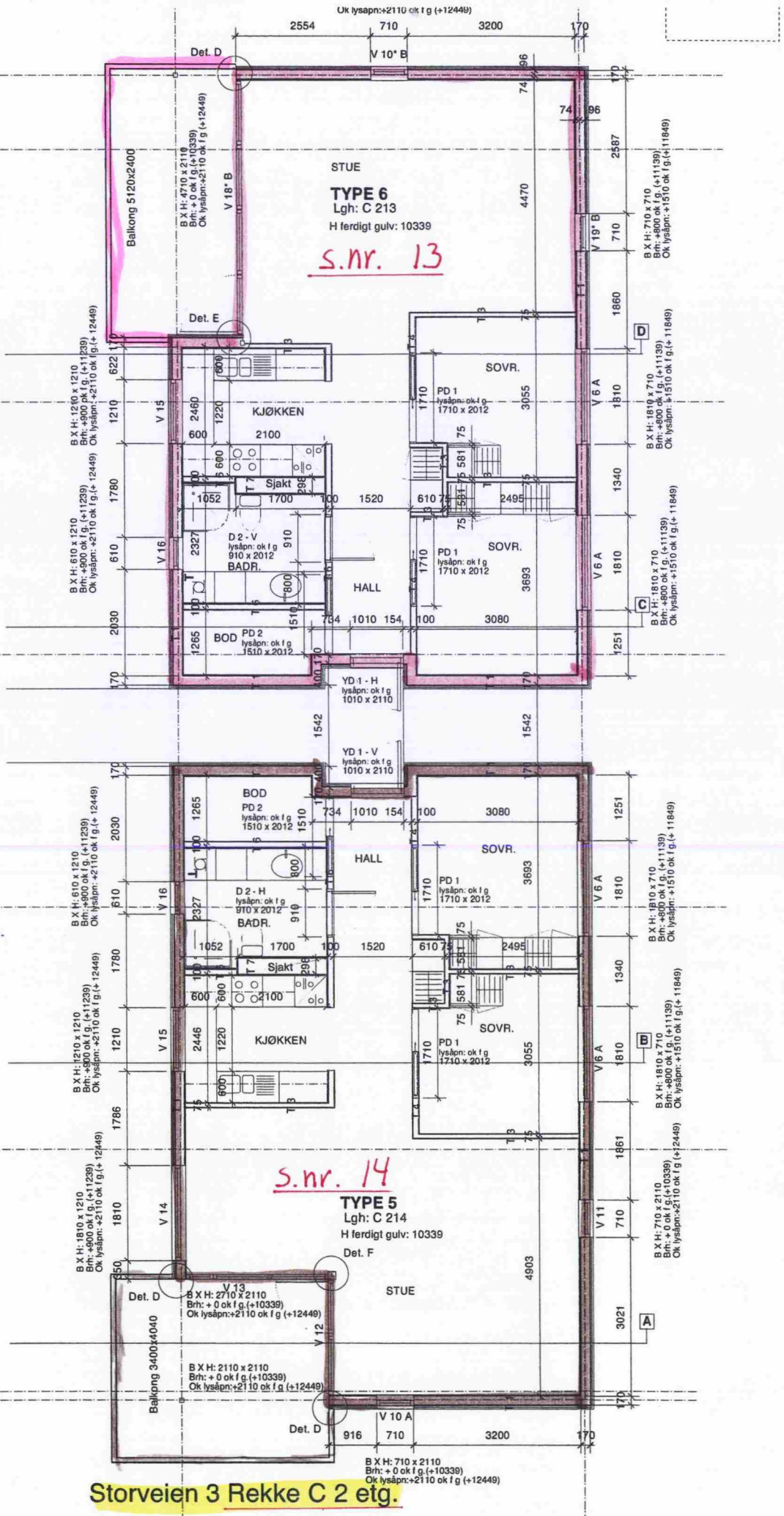

TYPE 1
Lgh: A 101
S.nr. 1
TYPE 2
Lgh: A 102
S.nr. 2
TYPE 3
Lgh: A 103
S.nr. 3
STUE
KJØKKEN
BADR.
BOD
HALL
SOVR.
FRD.
Balkong 6000x2400
Balkong 4680x2400
Balkong 5900x2400
Storveien 3 Rekke A 1 etg.
Adr.: storvn. 3 E, 1624 Gressvik


TYPE 1
Lgh: A 204
H ferdigt gulv: 10339
STUE
S.nr. 4
TYPE 2
Lgh: A 205
H ferdigt gulv: 10339
STUE
S.nr. 5
TYPE 3
Lgh: A 206
STUE
H ferdigt gulv: 10339
S.nr. 6
SOVR.
KJØKKEN
BADR.
BOD
HALL
FRD.
Sjakt
Balkong 6000x2400
Balkong 4680x2400
Balkong 5900x2400
Det. D
Det. E
Det. F
Storveien 3 Rekke A 2 etg.
Adr.: Storun. 3 E. 1624 Gressvik

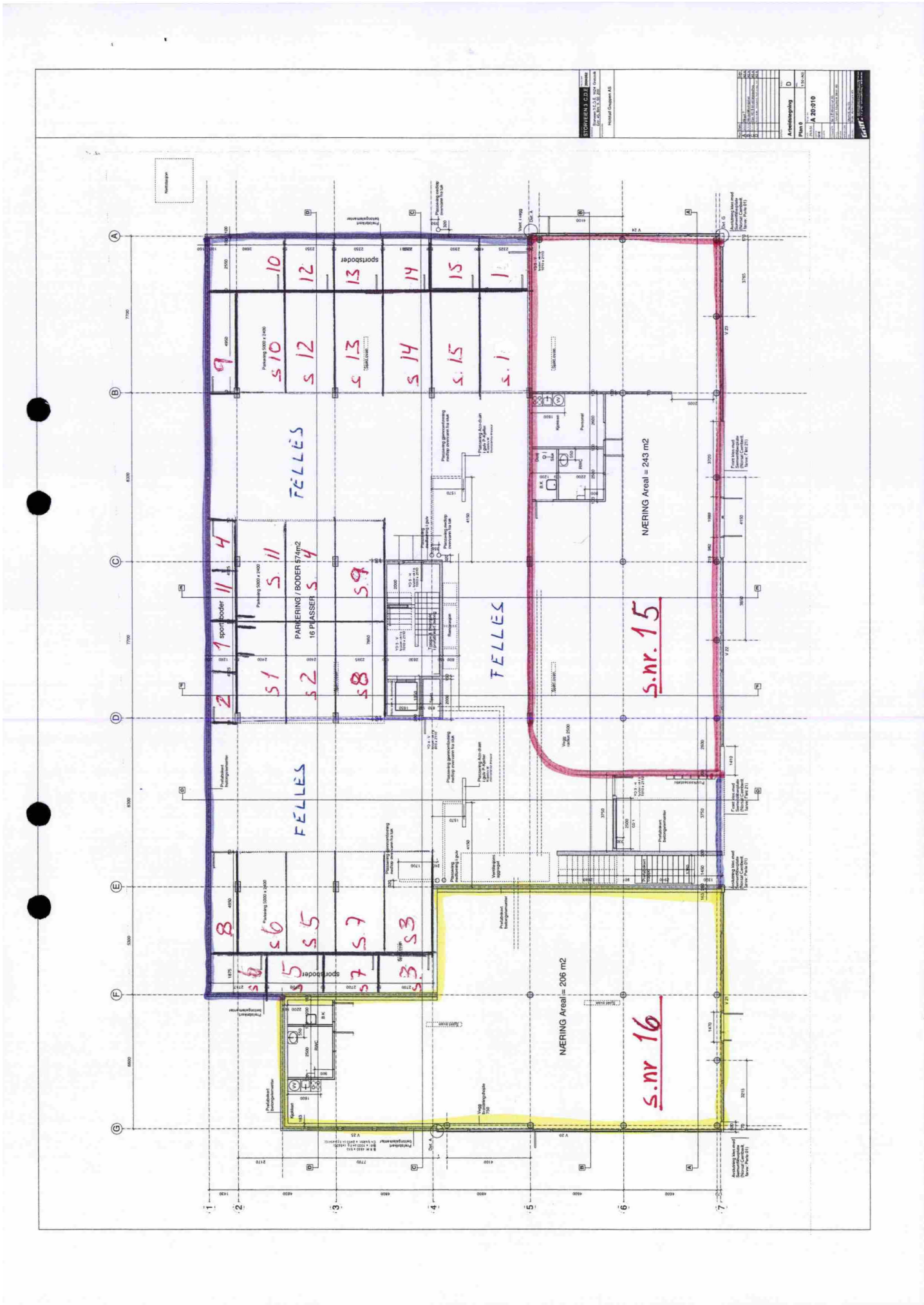

s.nr. 7
TYPE 4
Lgh: B 107
H ferdigt gulv: 7543
STUE
KJØKKEN
SOVR.
BADR.
HALL
BOD
Sjakt
FELLES
s.nr. 8
TYPE 5
Lgh: B 108
H ferdigt gulv: 7543
Storveien 3 Rekke B 1 etg.
Adr.: Storvn. 3D, 1624 Gressvik

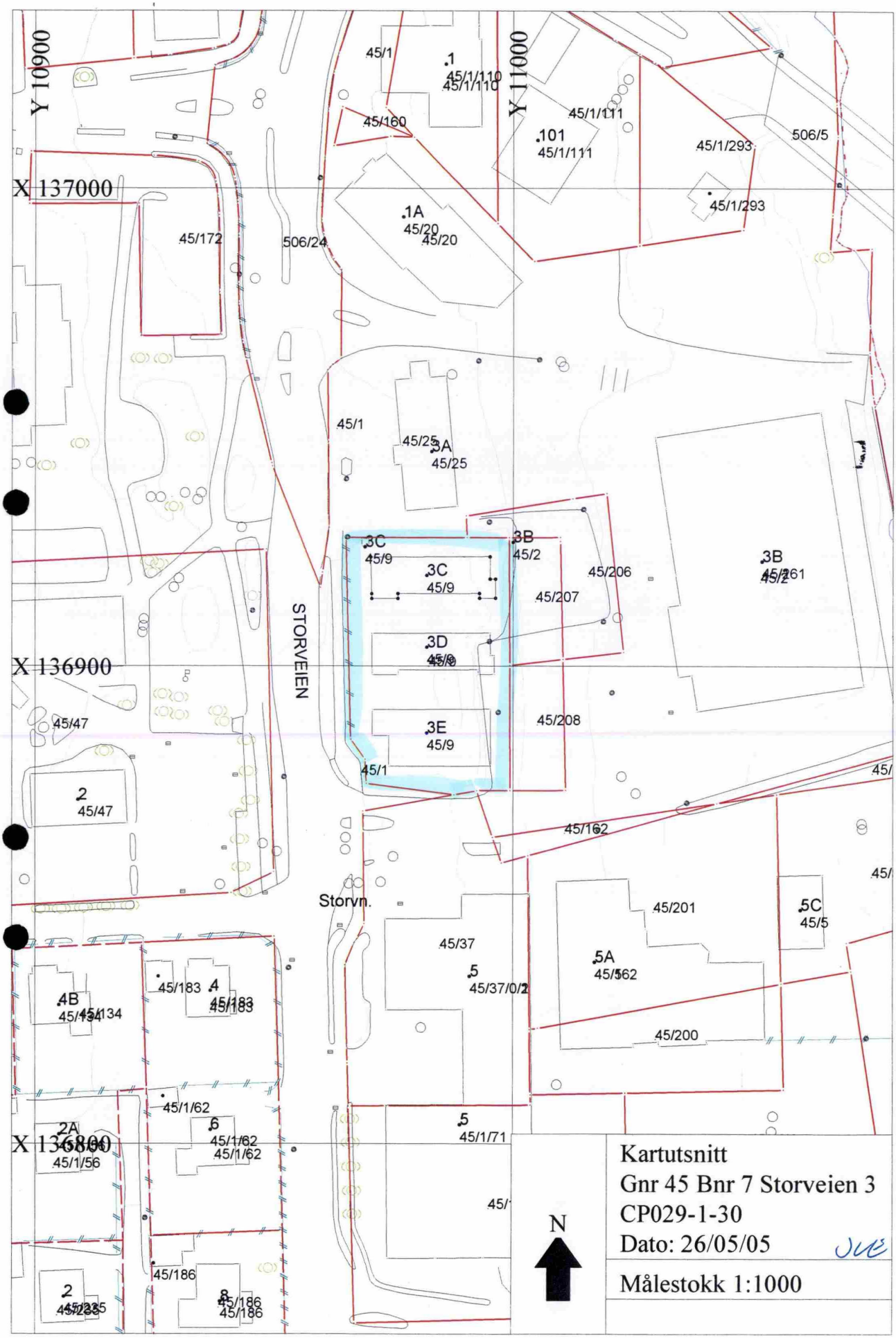

S.nr. 9
STUE
TYPE 4
Lgh: B 209
H ferdigt gulv: 10339
KJØKKEN
SOVR.
BADR.
HALL
BOD
Sjakt
FELLES
S.nr. 10
TYPE 5
Lgh: B 210
H ferdigt gulv: 10339
STUE
KJØKKEN
SOVR.
HALL
BADR.
BOD
Balkong 3600x2400
Balkong 3400x4040
Storveien 3 Rekke B 2 etg.
Adr.: Storvn. 3D, 1624 Gressvik

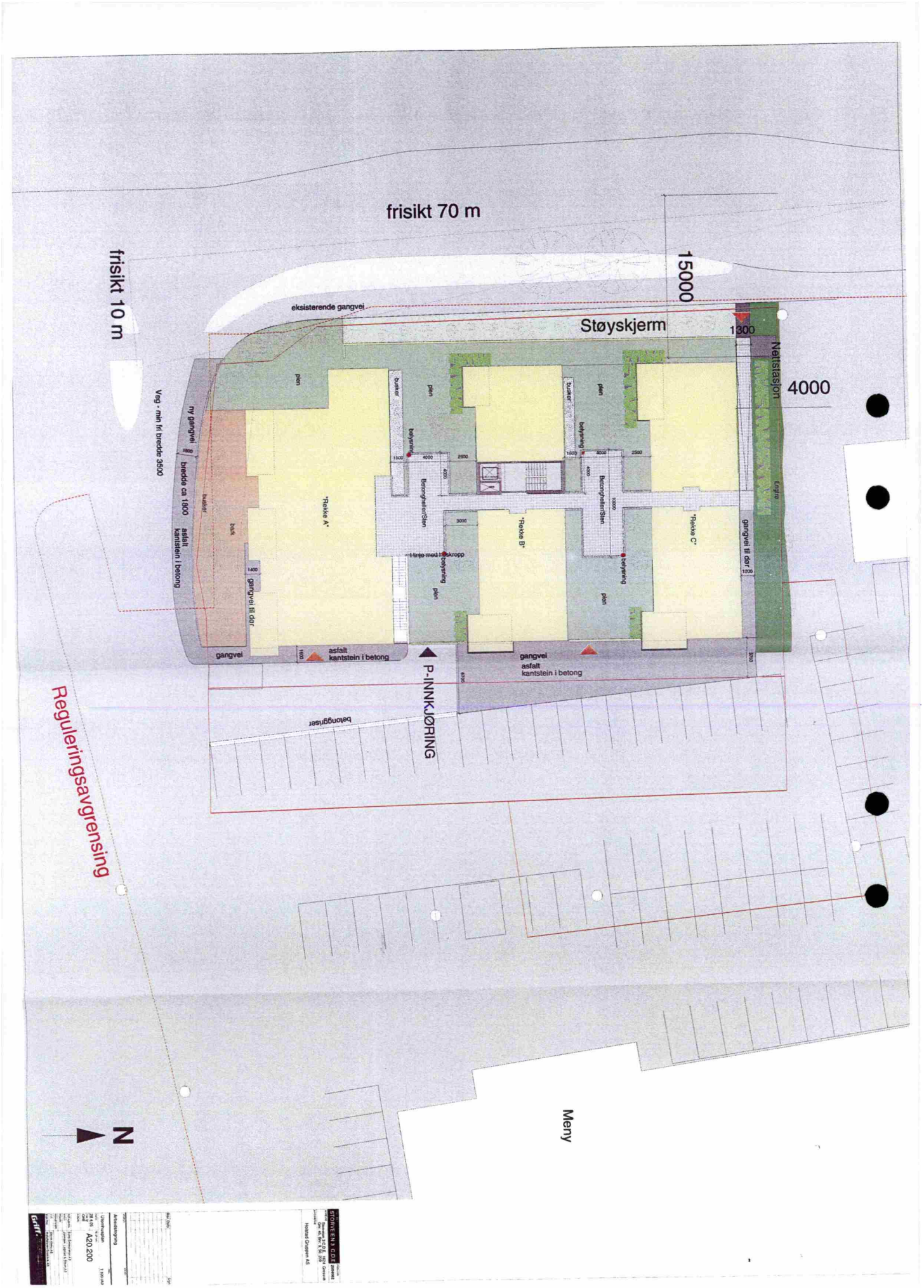

Kabelskap
Det. D
V 6 A
STUE
TYPE 6
Lgh: C 111
H ferdigt gulv: 7543
s.nr. 11
Balkong 5120x2400
V 18 A
Det. E
KJØKKEN
SOVR.
PD 1
lysåpn: ok f g
1710 x 2012
Sjakt
D 2 - V
lysåpn: ok f g
910 x 2012
BADR.
HALL
BOD
PD 2
lysåpn: ok f g
1510 x 2012
YD 1 - H
lysåpn: ok f g
1010 x 2110
YD 1 - V
lysåpn: ok f g
1010 x 2110
Rampe
D 2 - H
lysåpn: ok f g
910 x 2012
s.nr. 12
TYPE 5
Lgh: C 112
H ferdigt gulv: 7543
Det. F
V 13
Balkong 3400x4040
Storveien 3 Rekke C 1 etg.
Adr.: Storun. 3c, 1624 Gressvik



Adr.: Storveien 3c . 1624 Gressvik


FELLES
PARKERING / BODER 574m2
16 PLASSER
sportsboder
NÆRING Areal = 243 m2
NÆRING Areal = 206 m2
S.nr. 15
S.nr 16


Y 10900
Y 11000
X 137000
X 136900
X 136800
STORVEIEN
Storvn.
45/1
45/1/110
45/160
45/1/111
45/101
45/1/293
506/5
45/172
506/24
45/20
45/25
45/9
45/2
45/206
45/207
45/208
45/47
45/162
45/201
45/5
45/37
45/37/0/2
45/200
45/183
45/134
45/1/62
45/1/56
45/1/71
45/186
N
Kartutsnitt
Gnr 45 Bnr 7 Storveien 3
CP029-1-30
Dato: 26/05/05
Målestokk 1:1000


frisikt 70 m
frisikt 10 m
15000
eksisterende gangvei
Støyskjerm
1300
Nettstasjon
4000
Veg - min fri bredde 3500
ny gangvei
bredde ca 1800
asfalt
kantstein i betong
"Rekke A"
"Rekke B"
"Rekke C"
Betongheller/Stein
belysning
plen
busker
bark
gangvei til dør
gangvei
asfalt
kantstein i betong
P-INNKJØRING
betongplater
Reguleringsavgrensing
Meny
N
A20.200

Hj.dok: Samtykke Firmaattest

MØLLER
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERE AS
Boks 466, 1601 FREDRIKSTAD

TINGLYST TS
- 1 MARS 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 2738

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undrfestenr.
0106	Fredrikstad	45	9		

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 40.000,- Festeavg. 1. år betales i 4 rater

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	01.06.2005

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festekontrakten kan reguleres hvert 5 år etter konsumprisindeksen.

Doknr: 2738 Tinglyst: 01.03.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

n Prokom AS Oslo 12-2001

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Underskrifter

Sted, dato: Råde, 24/1-05

Bortfesters underskrift: [signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TOR ERLING AASHEIM
JAWORSKI / HOLSTAD AS

Sted, dato: RÅDE, 24/1-05

Festers underskrift: [signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TOR ERLING AASHEIM
JAWORSKI / HOLSTAD AS

Doknr: 11401 Tinglyst: 17.08.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 AUG. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 11401

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & CO AS

ERKLÆRING
OM RETT TIL ATKOMST.

1. Undertegnede Sigmund Andersen fnr. 130249[redacted] som eier av nr. 45 bnr. 2 i Fredrikstad, gir med dette gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 207 og 208 rett til atkomst over min eiendom gnr. 45 bnr. 2 i Fredrikstad, slik som vist med pil fra krysset syd for gnr. 45 bnr. 9 på vedlagte kartskisse, signert av partene som del av denne avtale (bilag nr 1).

   Innkjøringstraseen er også avmerket på kartskisse som vedlegges og signeres (bilag nr. 2), og skal markeres med fysiske midler i terrenget mot parkeringsareal.

2. Gressvik Servicesenter AS org.nr. 966 318 562 hjemmelshaver til seksjon nr. 1 av gnr. 45 bnr. 37 og Helgesen og Larsen AS, org.nr. 971 191 945, hjemmelshaver til seksjon nr. 2 av gnr.45 bnr. 37 gir likedeles gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 207 og 208 rett til å kjøre til sine eiendommer ved å benytte veikrysset mellom gnr. 45 bnr. 37 og gnr. 45 bnr. 9 som er anlagt på gnr. 45 bnr. 37 seksjon nr 1 og 2
   Samtykke gis under forutsetning av at rettighetshaver betaler sin forholdsmessige andel av fremtidige vedlikeholdskostnader, samt for nødvendig snømåking.

3. Eierne av gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 208 og 209 fraskriver seg ved sine underskrifter på dette dokument retten til å påberope seg rettigheter omtalt i tidligere ikke tinglyst avtale mellom Lillian Andersen, Sigmund Andersen, Grethe Stenshorne på den ene side og Kurt Johansen og KC Agenturer AS på den annen.

4. Punkt 1 og 2 av denne avtale skal tinglyses.

5. Dokumentet er utferdiget i 5 eksemplarer, ett til hver av partene.

Rett kopi bekreftes
Sign.:

Fredrikstad, 12. juli 2004.

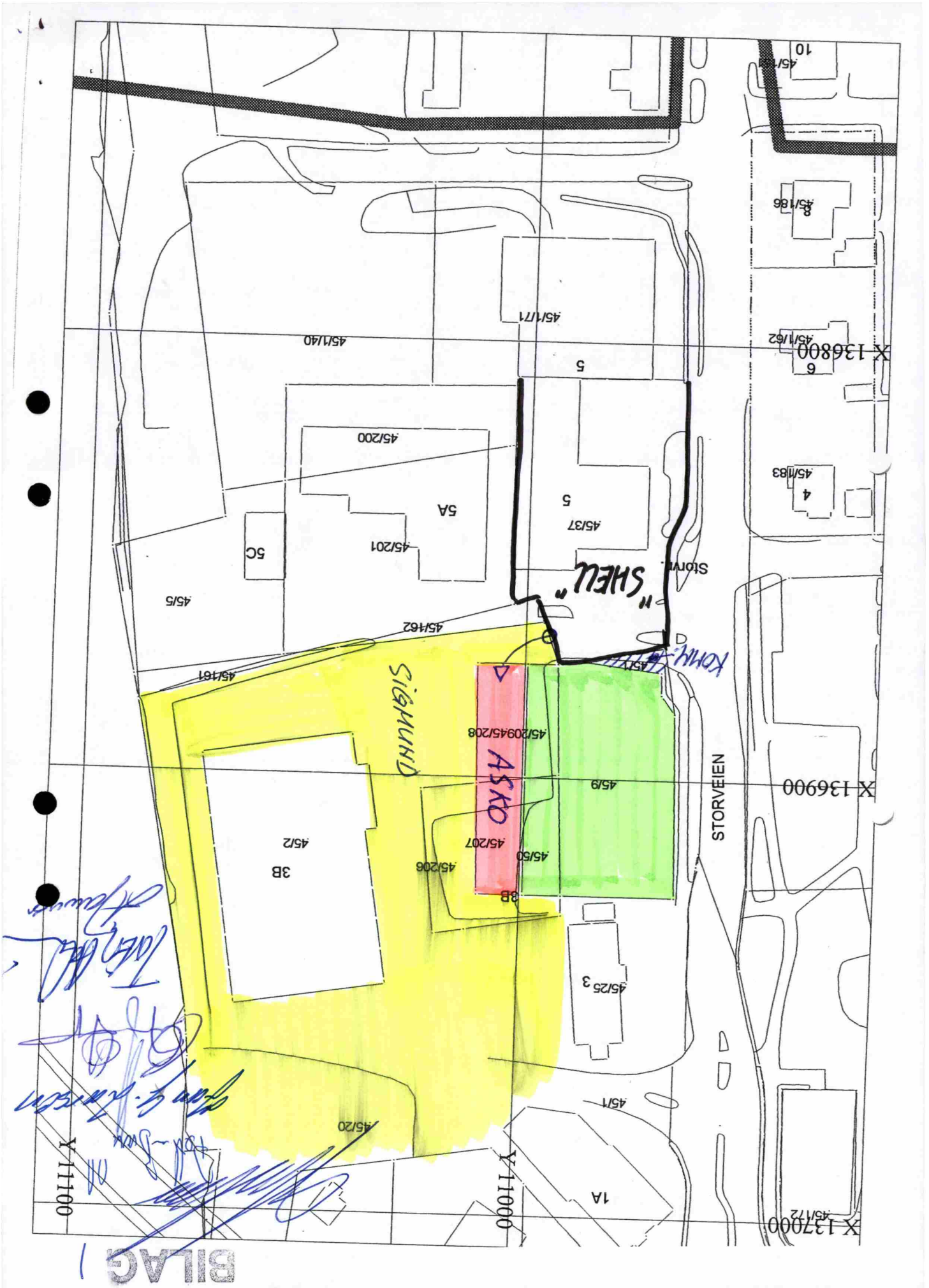
For Jaworski AS
987 911 877

Sigmund Andersen

Helgesen og Larsen AS

Gressvik Servicesenter AS

For Asko Øst AS
912 015 238


"SHELL"
ASKO
SIGHVHD
STORVEIEN
X 136800
X 136900
X 137000
Y 11100
Y 11000
45/1/71
45/140
45/200
45/201
45/37
45/162
45/161
45/209
45/208
45/9
45/207
45/50
45/206
45/2
45/25
45/1
45/20
45/172
45/186
45/183
5
5A
5C
3B
8B
1A
BILAG 1

BILAG 2

Rett kopi bekreftes
Sign.:



N

PROSJEKT	PROSJ.NR.
ADRESSE	Storveien 3 A- C 1624 Gressvik Gnr.45, Bnr.9, 50, 209
BYGGHERRE	

Parkering alt B

145 P-plasser

REVISJON	INDEX
HOVEDPROSJEKT	
SITUASJONSPLAN	MÅL 1:500
DATO 14.08.03	TEGN. NR **S-01b**
SAKSB. GHE	
KONTR. PBE	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Planlegger ed 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 21
E-mail gett@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 985 321 612 MVA

Hj. dok. firmaattest

Mellom ASKO Østfold AS som eier av gnr 45 bnr 207 og 208 i Fredrikstad og Aage Kollen og Terje Tvete som eiere av gnr 45 bnr 9, 50 og 209 i Fredrikstad, er inngått slik

TINGLYST
- 4 FEB. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 1491

AVTALE:

Trafikk- og parkeringsarealene på våre ovennevnte eiendommer kan gjensidig benyttes til samme formål av dem som til enhver tid er eier eller bruker av begge parters eiendommer.

Avtalen kan tinglyses på våre forannevnte eiendommer.

For ASKO Østfold AS:
(org.nr. 913 500 210)

.....
Torbjørn Johannson

.....
Per-Arild Andersen

.....
Aage Kollen

Aage Kollen fnr. 280145 [redacted]

.....
Terje Tvete

Terje Tvete fnr. 090242 [redacted]

Doknr: 1491 Tinglyst: 04.02.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/990016/86
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 09:44

1968/990016/86

E R K L Æ R I N G

Etter begjæring av 11. desember 1968 fra Hedvig Hansen er eiendommene

gnr.	45	bnr.	9	"Norrøna"	av skyld	mk.	0,07	i	Onsøy
"	45	"	11	"Norrøna II"	"	"	0,03	"	"
"	45	"	13	"Nordkap"	"	"	0,01	"	"

i dag sammenføyd til ett bruk,

gnr. 45 bnr. 9 "Norrøna" av skyld mk. 0,11 i Onsøy.

ONSØY SORENSKRIVEREMBETE, Fredrikstad, 18. desember 1968.

T. Kristoffersen
sekretær

Sendes herr lensmann Odd Frengstad, Gressvik, under henvisning til foranstående.

D.u.s.

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

Kommune: ONSØY

J.nr.: D.235/82

Målebrev nr.: 9700

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	45	9	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1345.3 m2		

Dagbokstempel:
REGISTRERT
27 AUG. 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 7538

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	10. mai 1989
Rekvirent	Onsøy kommune v/Jacob Henriksen
Bestyrer	Jan R. Femtehjell
Forretning	Kartforretning m/grensejustering over eiendommen gnr. 45, bnr. 9.

Underskrift

Oppmålingsmyndigheten i Onsøy

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Gressvik, 30. juli 1991		Per E. Hansen leder	Jan R. Femtehjell

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 7538 Tinglyst: 27.08.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
45	9	

Representasjonspunkt
X 136900 Y 10979 Z

Kartblad	X	Landsnett
CP029-1-30		

Målestokk	Areal
1: 500	1345.3 M²

MÅLEBREVKART

Jnr D235/82

Målebrev nr 9700



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
222A	Gkj bolt jord	136926.95	10964.92		
4A	Gjerdestolpe	136926.96	10990.39	25.47	
6A	Rør i jord	136905.72	10991.30	21.26	
16A	Gkj bolt jord	136899.23	10991.58	6.50	
237	Gkj bolt jord	136873.89	10992.47	25.36	
237A	Godkjent merke	136873.04	10987.71	4.84	
583A	Godkjent merke	136875.35	10969.25	18.60	
591A	Godkjent merke	136880.47	10969.02	5.13	
590A	Godkjent merke	136884.68	10965.96	5.20	
				42.29	

Vesla/Geonor/Onsøy kommune

DAGBOKFØRT
08.DES82 12075 Kfl.
Gnr. 45
FREDRIKSTAD
BYRETT

A V T A L E

Undertegnede Lillian Andersen eier av gnr. 45, bnr. 2 og Anders Melle, eier av gnr. 45, bnr. 9 er enig om følgende:

Eier av gnr. 45, bnr. 9, Anders Melle skal kunne legge og vedlikeholde vann/avløpsledning over gnr. 45, bnr. 2 i tracè langs gjerdet øst for Melle's hus og til kommunens nett.

Ledningen skal kunne vedlikeholdes til enhver tid, men dersom det påføres skade på eiendommen under dette arbeidet bekostes utbedring av ledningens eier.

I mangel av enighet avgjøres erstatningen av en voldgift oppnevnt av lensmannen i Onsøy.

Denne avtale er bindene for nåværende og senere eiere, og tinglyses på de to eiendommene.

Ørebekk den 6 des. 1982

Anders Melle
AndersMelle

Lillian Andersen
Lillian Andersen

Til vitterlighet:

P. Hemdansen

Finnslett

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/9/0/11

Eierrepresentant: Johannesen Aase Elisabeth Etterlatte

Regningsmottaker: Johannesen Aase Elisabeth Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	9	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	11				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23730669	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		84

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANNESEN AASE ELISABETH			1/1	Fester
HOLSTAD UTBYGGING AS		1640 RÅDE	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 11 913,00	01.01.2027	1/14	0	kr 2 127,00
60	ESkatt Bolig	1 503 200,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 4 810,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 834,00

kr 11 014,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
4186800	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	8.10.2025	2025	41	805

Eiendomsstatus, ordre 9565704

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	**Bnr:** 9	**Fnr:** 0	**Snr:** 11
Adresse:	Storveien 3C, 1624 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1759.3 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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 221 Ørebekk Sentrum II	**Vedtatt:** 20.03.1986	**Formål:** 120 - Forretning **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest221_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.10.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storveien 3C, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/11

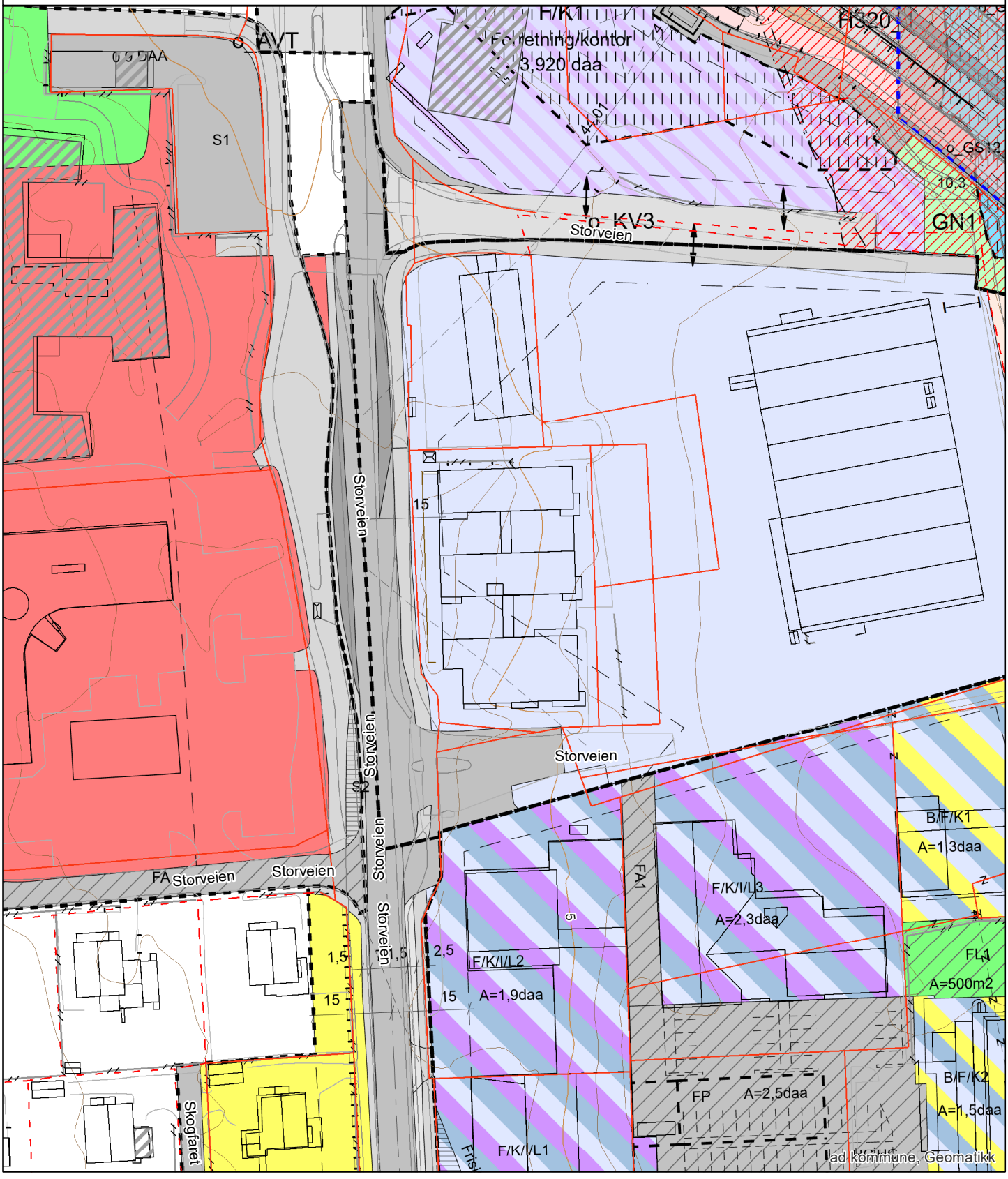
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-23

N

Planident: 221
Ikrafttredelsesdato: 20.3.1986
Plannavn: Ørebekk Sentrum 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.: 221

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til Ørebekk Sentrum II.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I forretnings-/serviceområdet tillates oppført bygninger til dette formål i 1 etasje.

§ 3. Det må minimum opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvareal innenfor reguleringsområdet før bygninger tillates tatt i bruk til forretnings-/ serviceformål.

§ 4. Bygningenes brutto grunnflate, skal ikke overstige 30% av netto forretnings/serviceareal.

§ 5. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7 m.

Onsøy bygn.råd 13.06.84.

Godkjent av Onsøy kommunestyre 20. mars 1986. sak K-13/86.

Ørebekk, 16. april 1986

Arne W. Nilsen
Ordfører

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storveien 3C, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/11

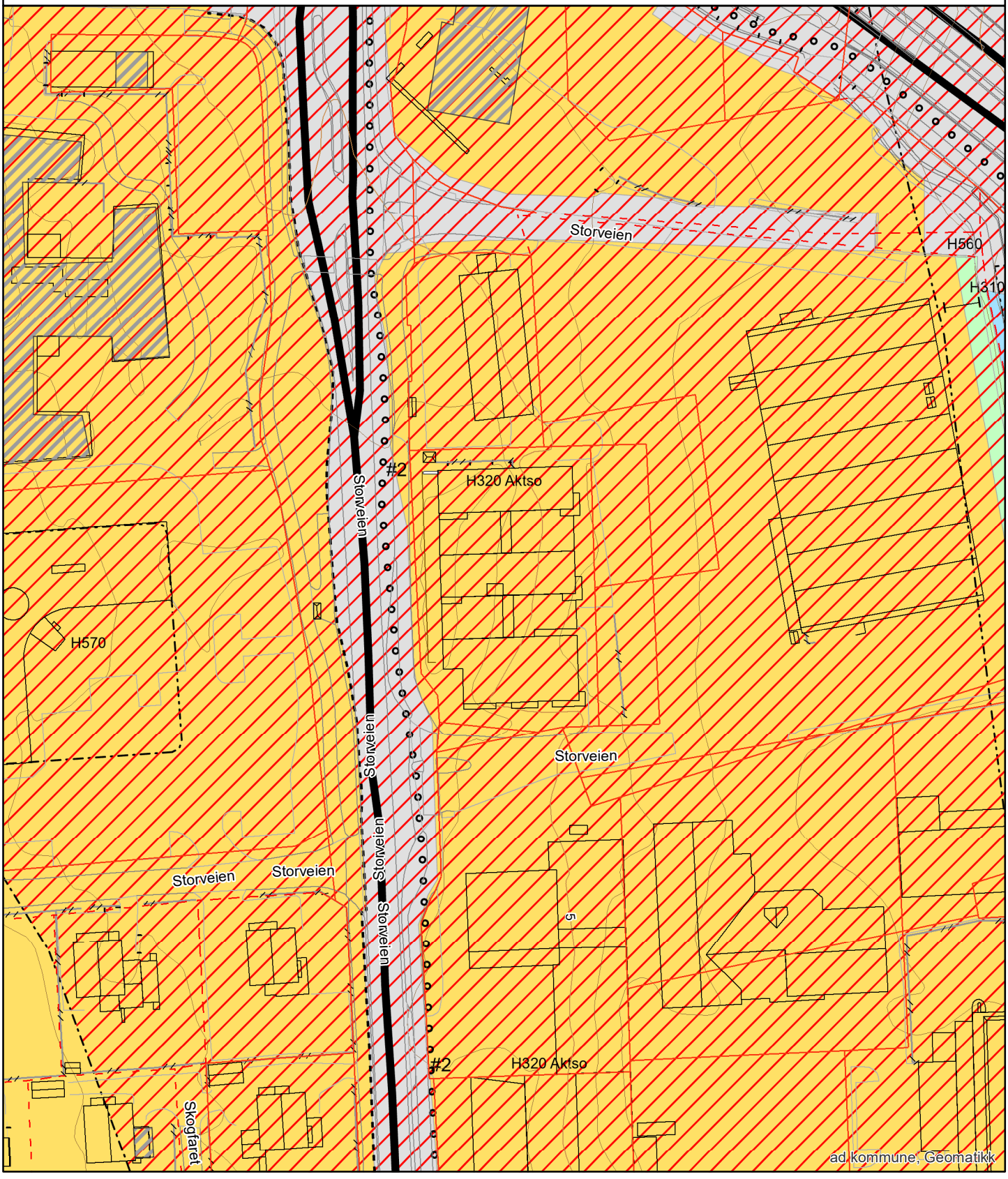
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-23

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: Storveien 3C, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/11

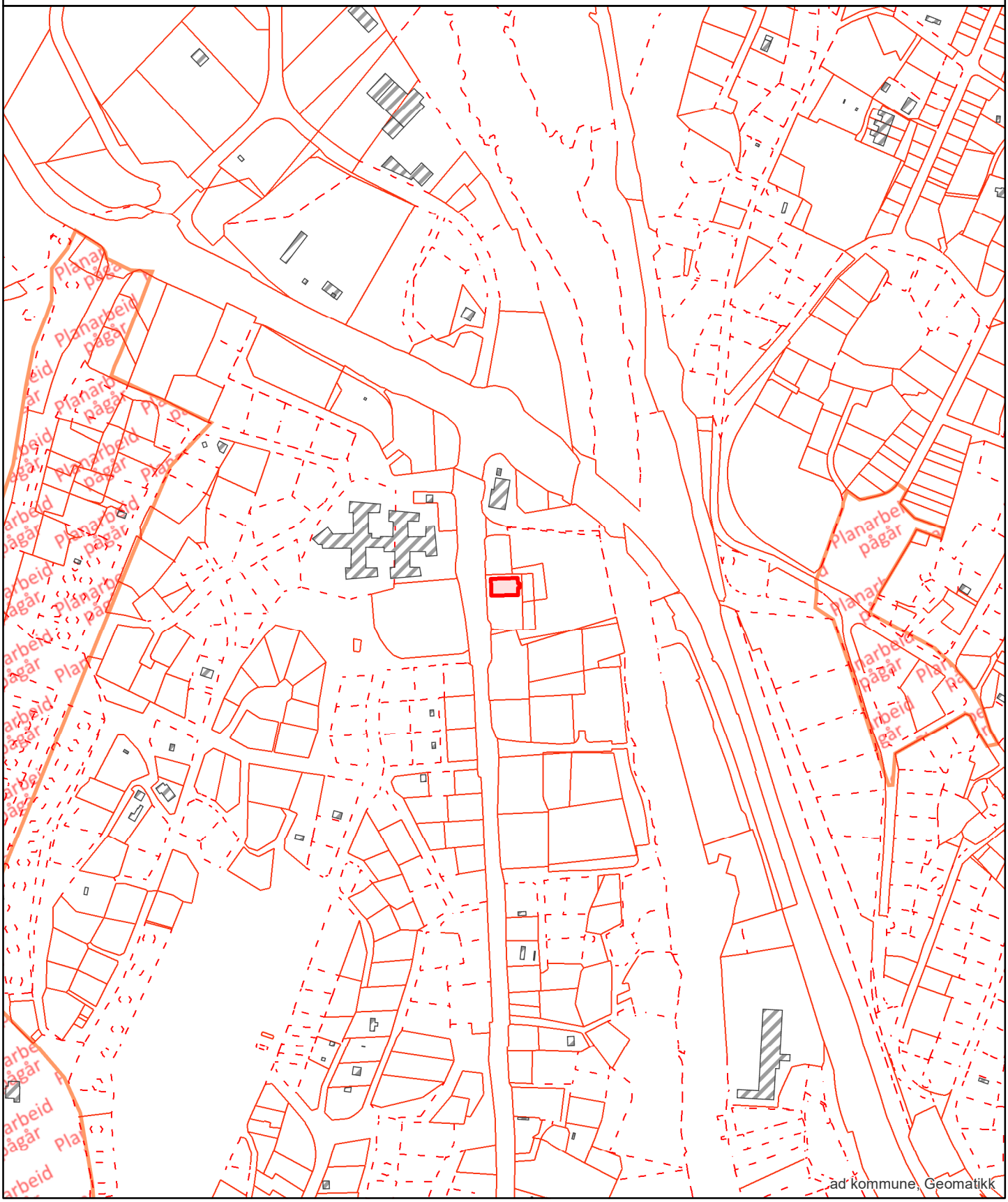
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-23

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 9, Seksjonsnr 11	**Kommune:**	3107	Fredrikstad
Adresse:				
Veiadresse:	Storveien 3 C, gatenr 71570	**Grunnkrets:**	5104	Gressvik
(fra bruksenhet)	1624 Gressvik	**Valgkrets:**	12	Gressvik nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2010602	Gressvik
		Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.06.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	78/1 505
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 759,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3107/45/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3107/45/9/0/1	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/2	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/3	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/4	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/5	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/6	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/7	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/8	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/9	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/10	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/11	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/12	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/13	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/14	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/15	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/16	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3107/45/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3107/45/9/0/1	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/2	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/3	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/4	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/5	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/6	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/7	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/8	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/9	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/10	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/11	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/12	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/13	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/14	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/15	0,0
			Mottaker	3107/45/9/0/16	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.06.2005	Avgiver	3107/45/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3107/45/9/0/11	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storveien 3 C	H0102	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.06.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	344,0	Igangset.till.:	16.07.2004
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	344,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	23730669			Antall etasjer:	2

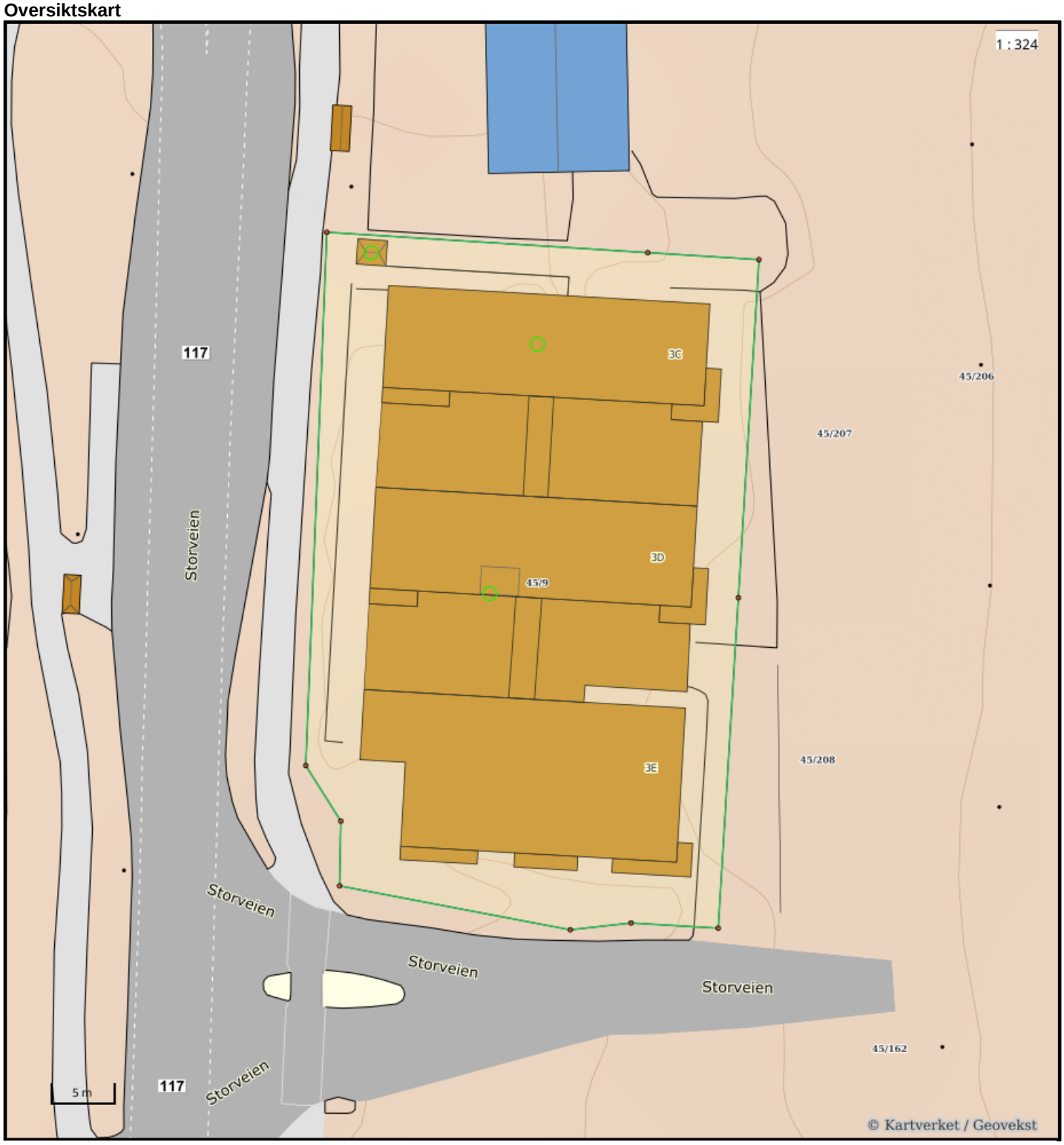
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		172,0		172,0				
H02	2		172,0		172,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



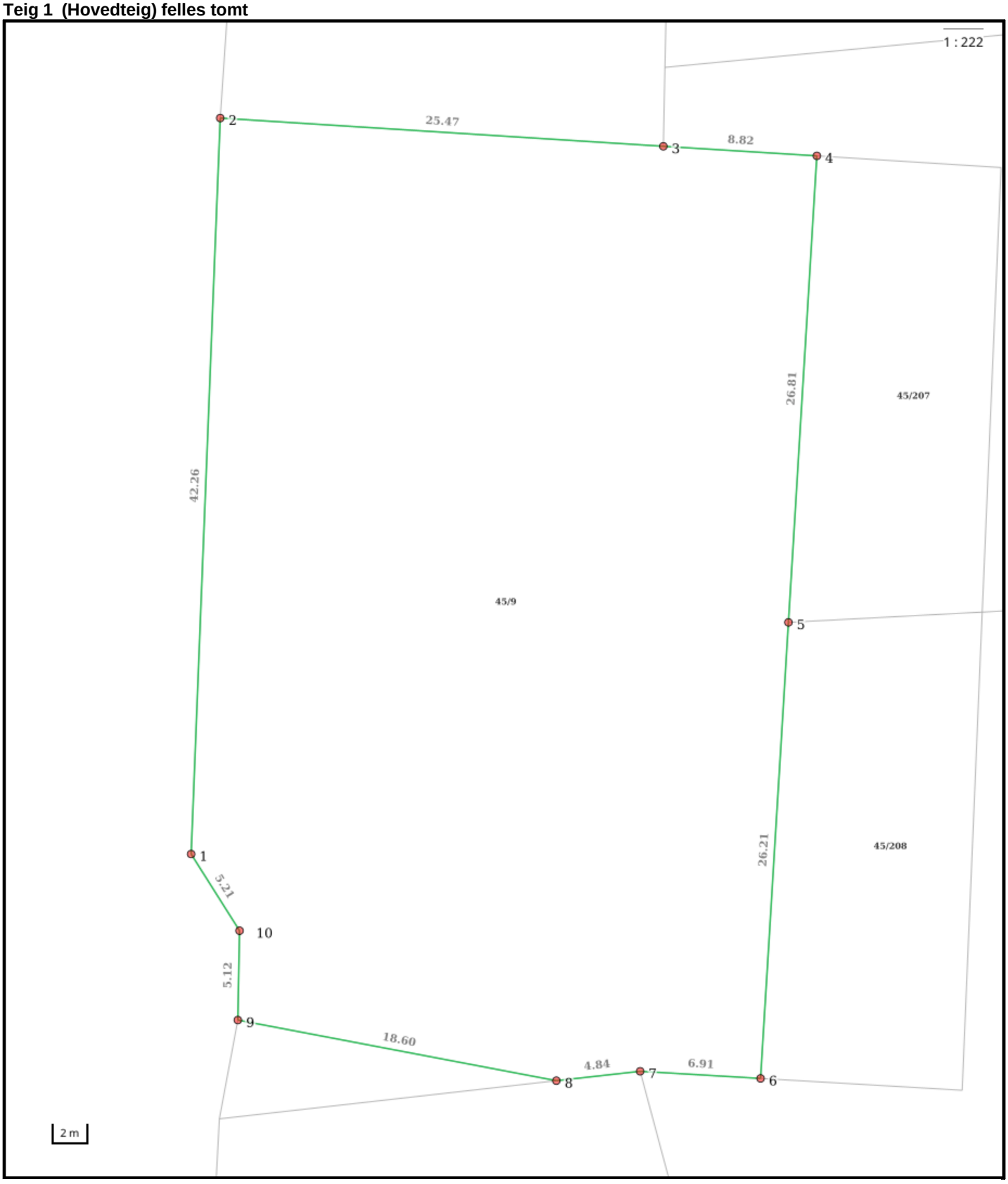
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 759,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 196,13	609 007,71	42,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 567 238,34	609 005,58	25,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
3	6 567 239,01	609 031,04	8,82m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 567 239,25	609 039,86	26,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 567 212,45	609 040,64	26,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 567 186,25	609 041,40	6,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 567 186,03	609 034,49	4,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 567 185,06	609 029,75	18,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 567 186,89	609 011,24	5,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 567 192,00	609 010,88	5,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.10.2026

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 45 / 9 / 0 / 11

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

ambita

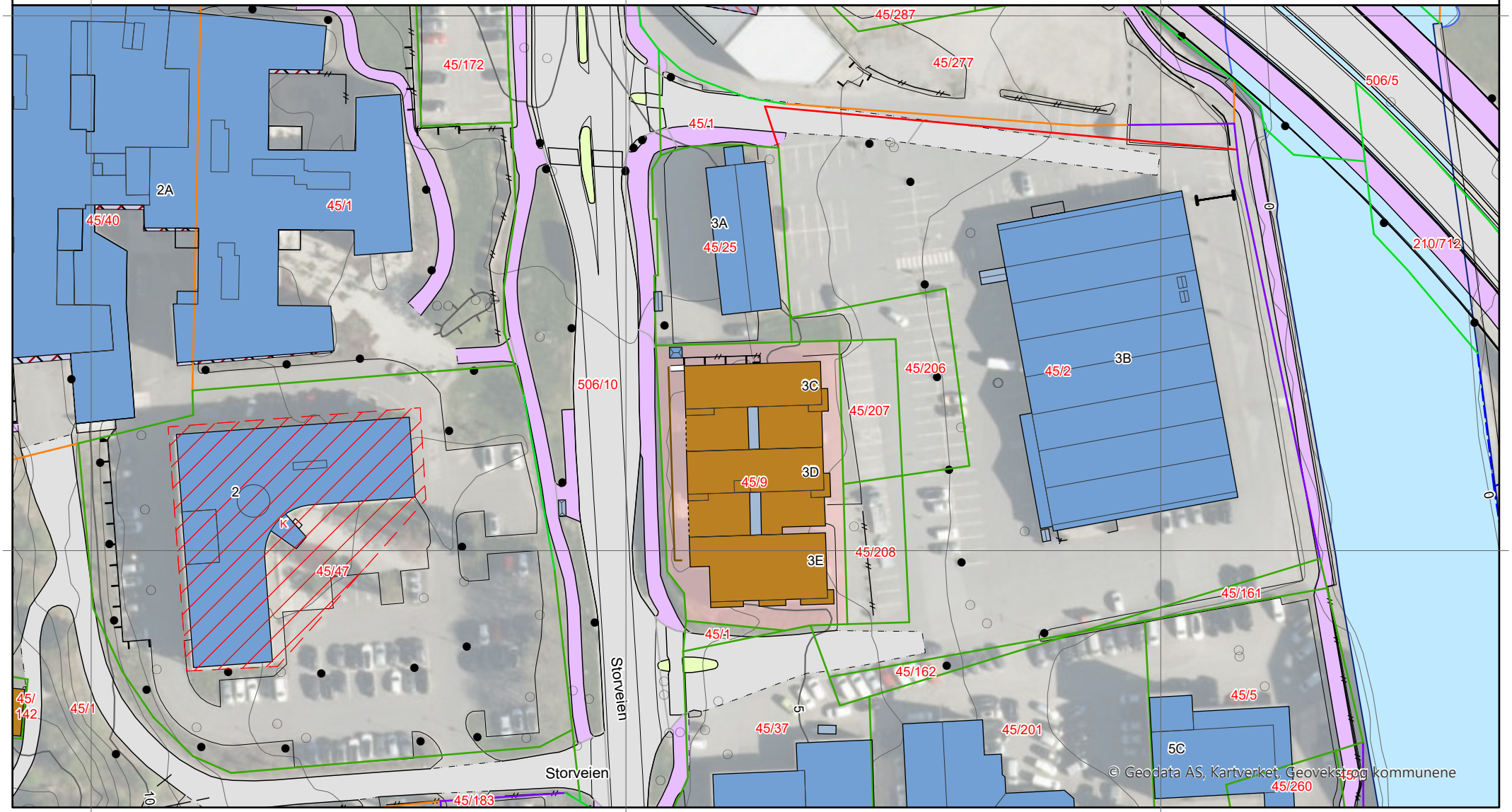
Kommune: 3107 Fredrikstad
Eiendom: 3107/45/9/0/11

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

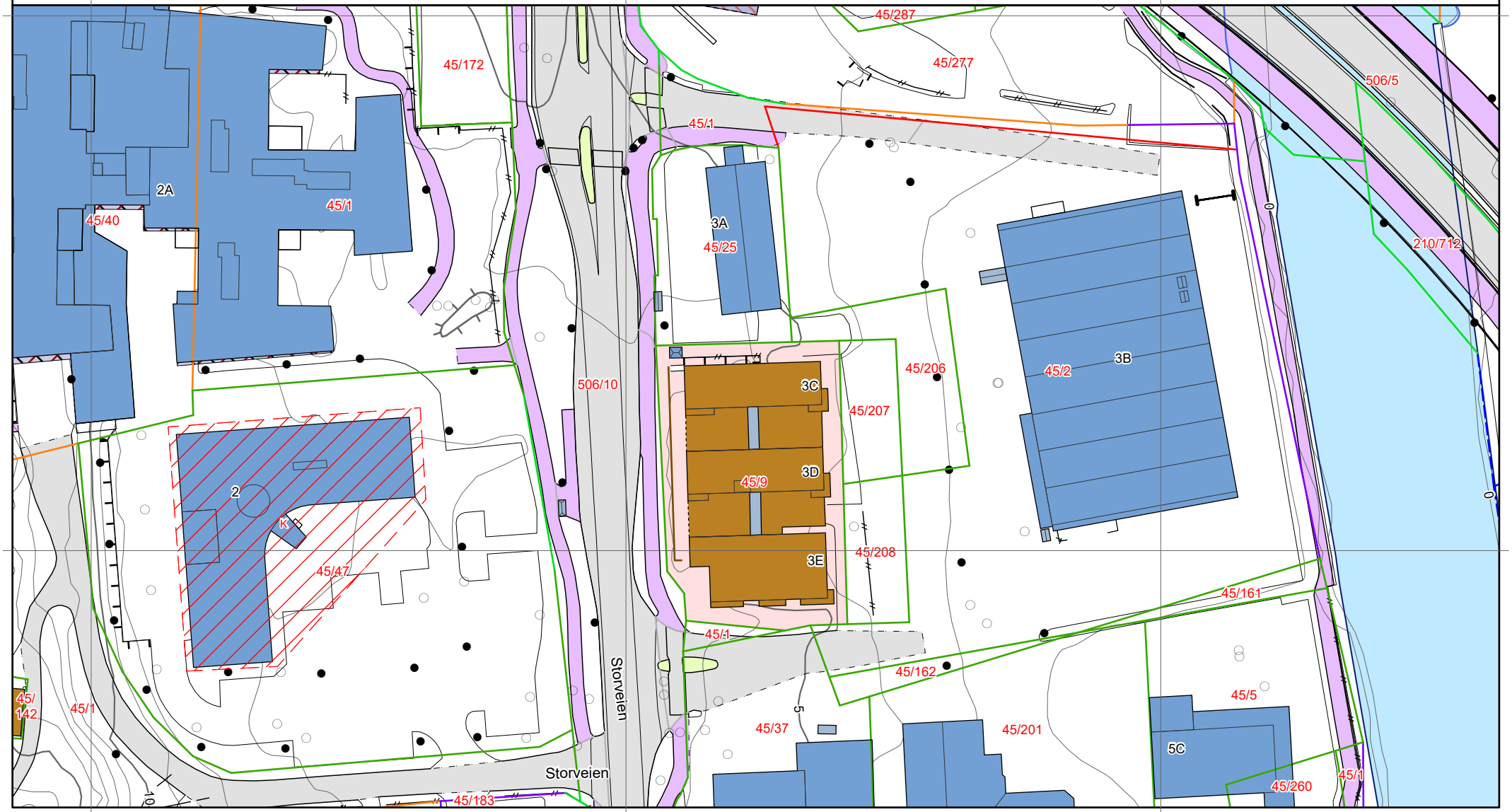
Kommune: 3107 Fredrikstad
Eiendom: 3107/45/9/0/11

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026

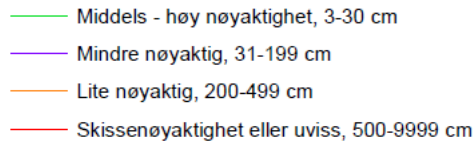


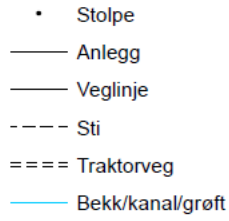
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

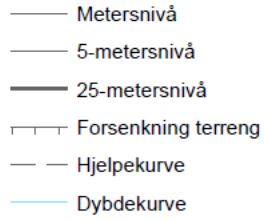


Eiendomsgrenser

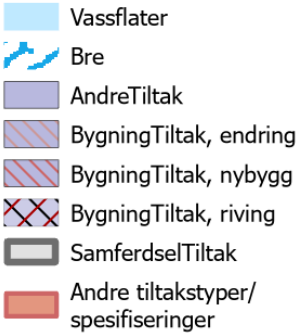




Høydekurver







FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad 27.10.2026

Til informasjon!

Eiendom: 45/9/0/11 Storveien 3 C

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. oktober 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 9 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 11
Adresse: Storveien 3C, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

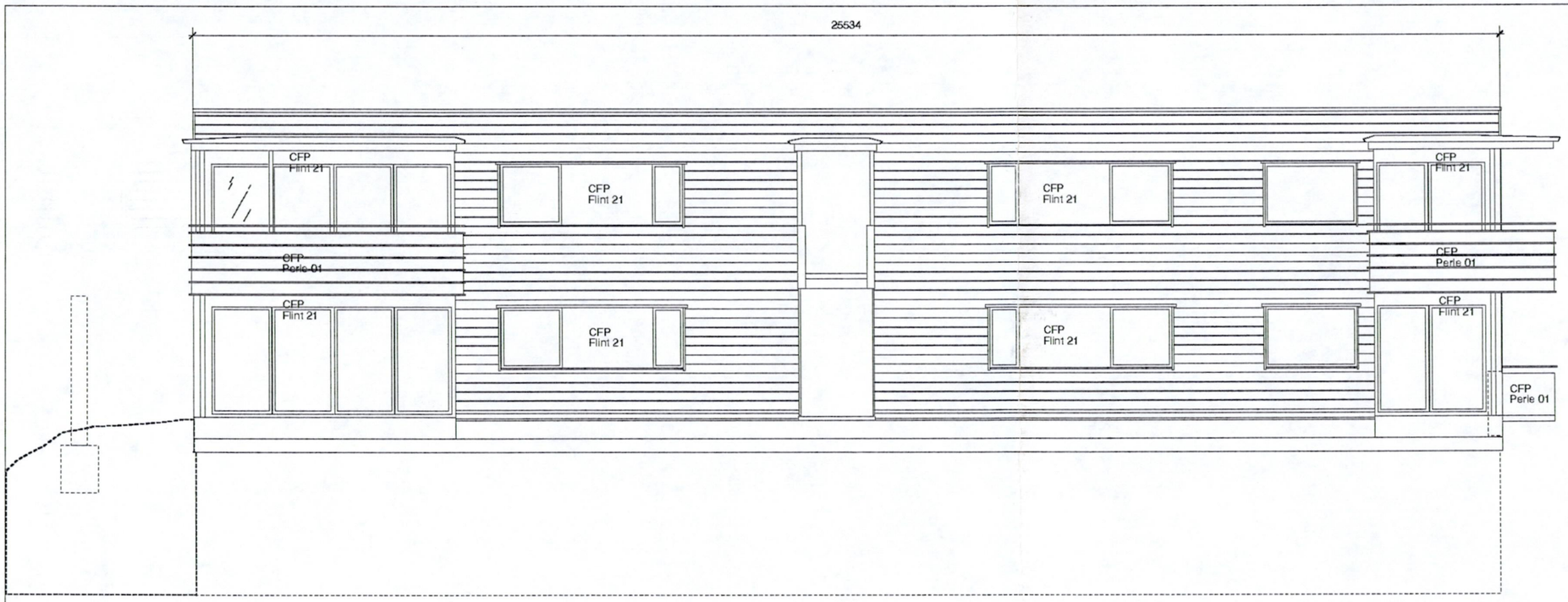
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

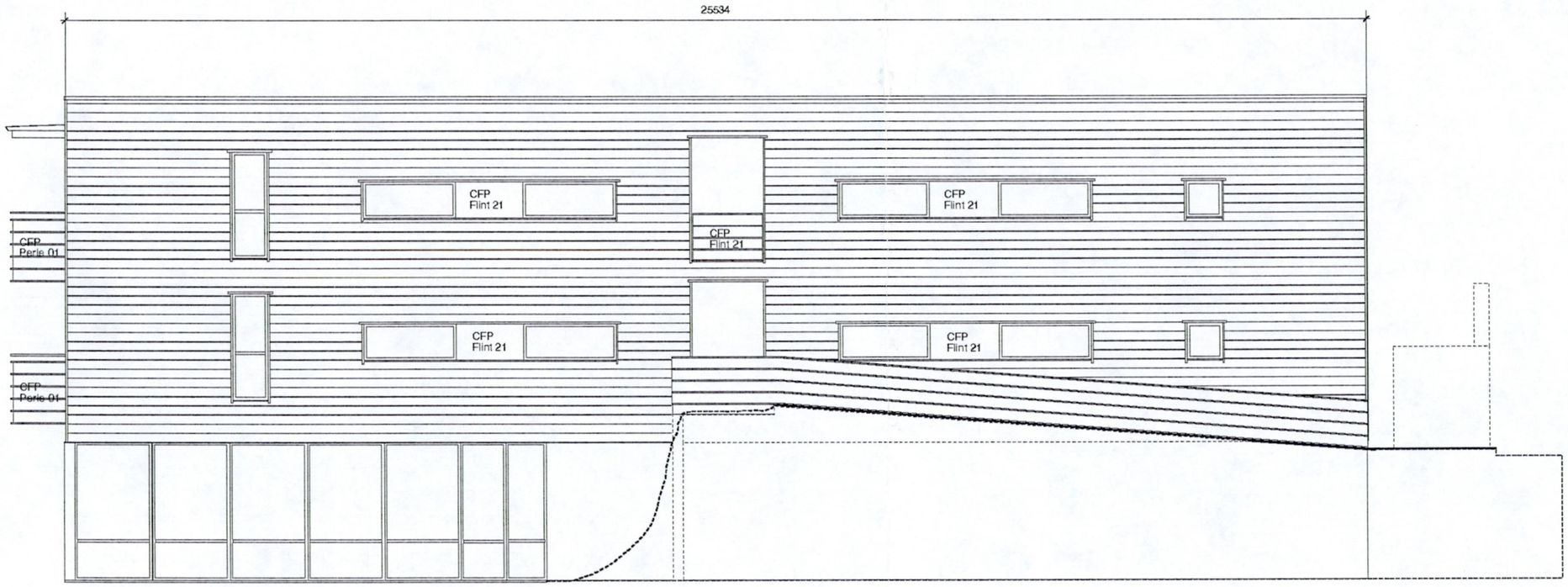
Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Mottatt Plan- og miljøavdelingen
20. APR. 2006



Rekke C Fasade Sør



Rekke C Fasade Nord

Utvendig kledning utføres i liggende trepanel 173 x 19 mm och Cementfiberplater (CFP) kvalitet: Norsal, Cemberit

PROSJEKT: STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJ.NR.: 2004062
ADRESSE: Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209
BYGGHERRE: Holstad Utbygging AS

Rev	Dato		Sign.

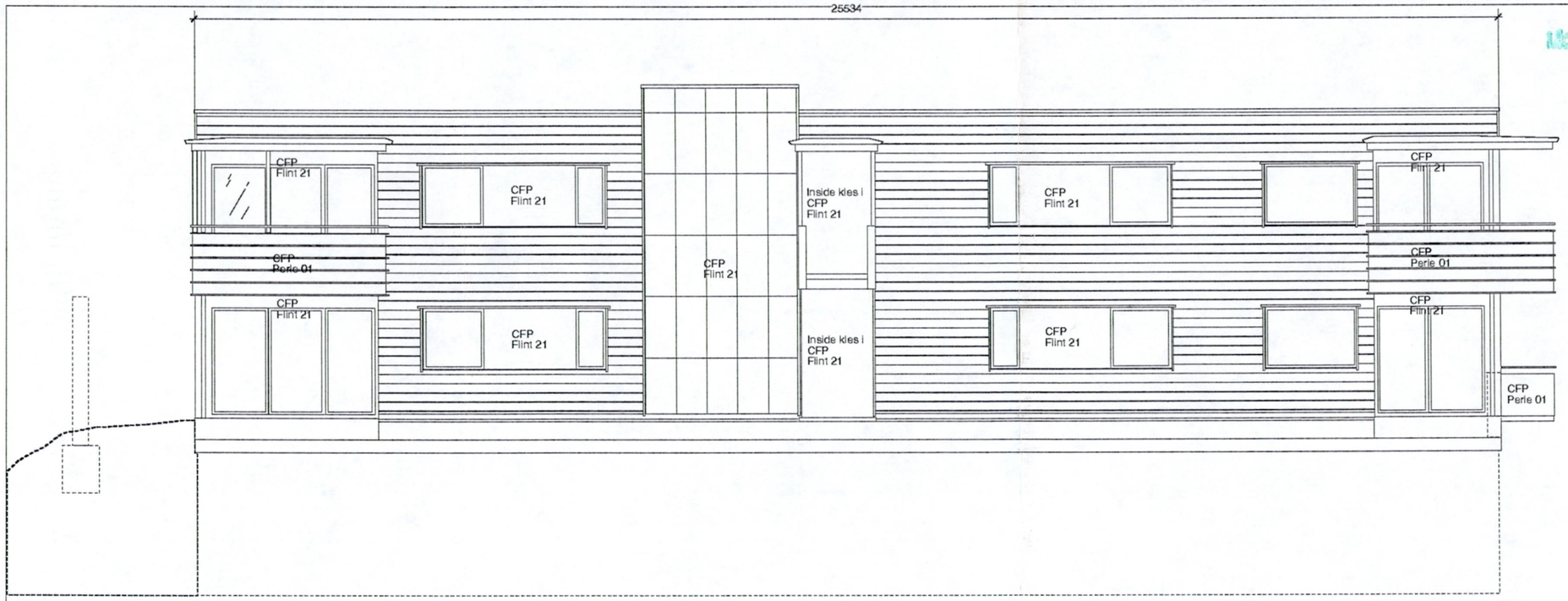
STATUS: As built
INDEX:

Fasader Rekke C
MÅL: 1:100

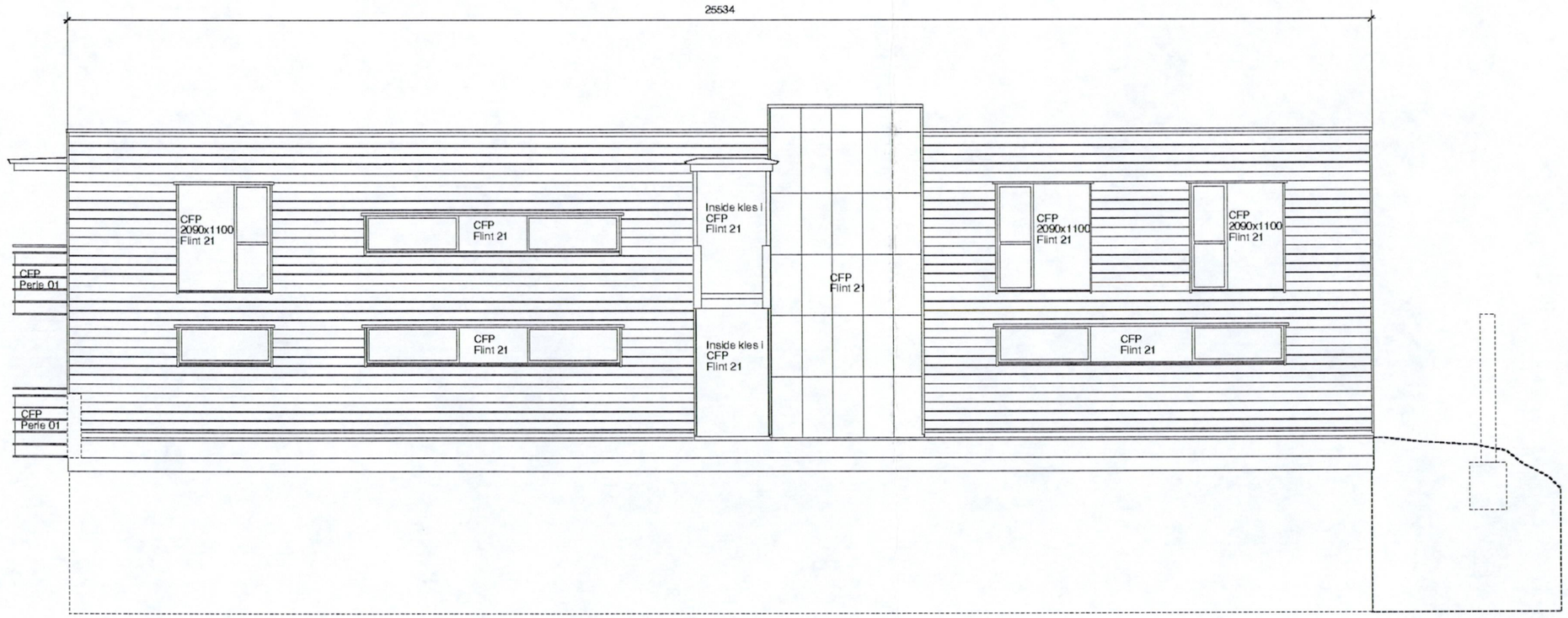
DATO: 1.11.04
TEGN. NR.: A 20:033
SAKSB.: GHE
KONTR.:

TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Jomsen, Lågstad & Steen AS
BRANN	
PROSJEKTER.	
VVS	Kolberg AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

GRIFF



Rekke B Fasade Sør



Rekke B Fasade Nord

Utvendig kledning utføres i liggende trepanel 173 x 19 mm och Cementfiberplater (CFP) kvalitet: Norsal, Cemberit

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
29. APR. 2006

PROSJEKT: STORVEIEN 3 C,D,E — PROSJ.NR.: 2004062

ADRESSE: Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209

BYGGHERRE: Holstad Utbygging AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/06 BEHANDLDATO 12.05.06

Rev	Dato		Sign.

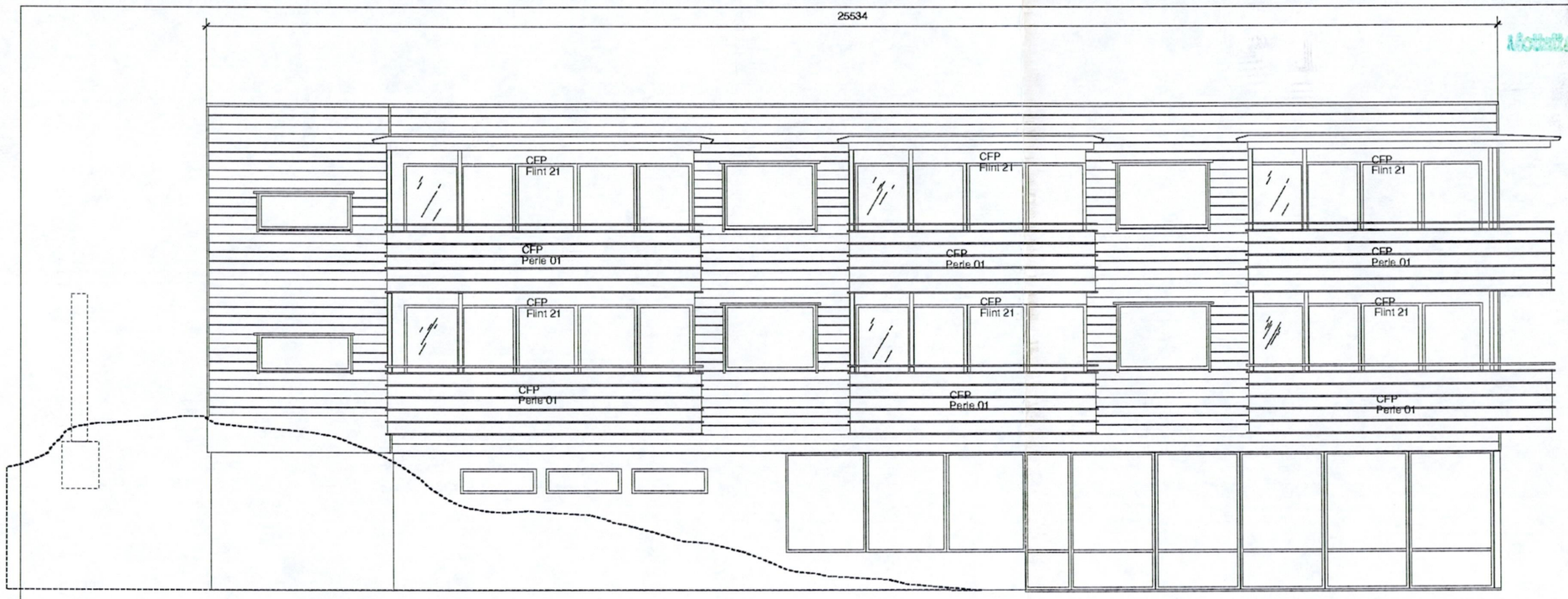
STATUS: As Built — INDEX:

Fasader Rekke B — MÅL: 1:100

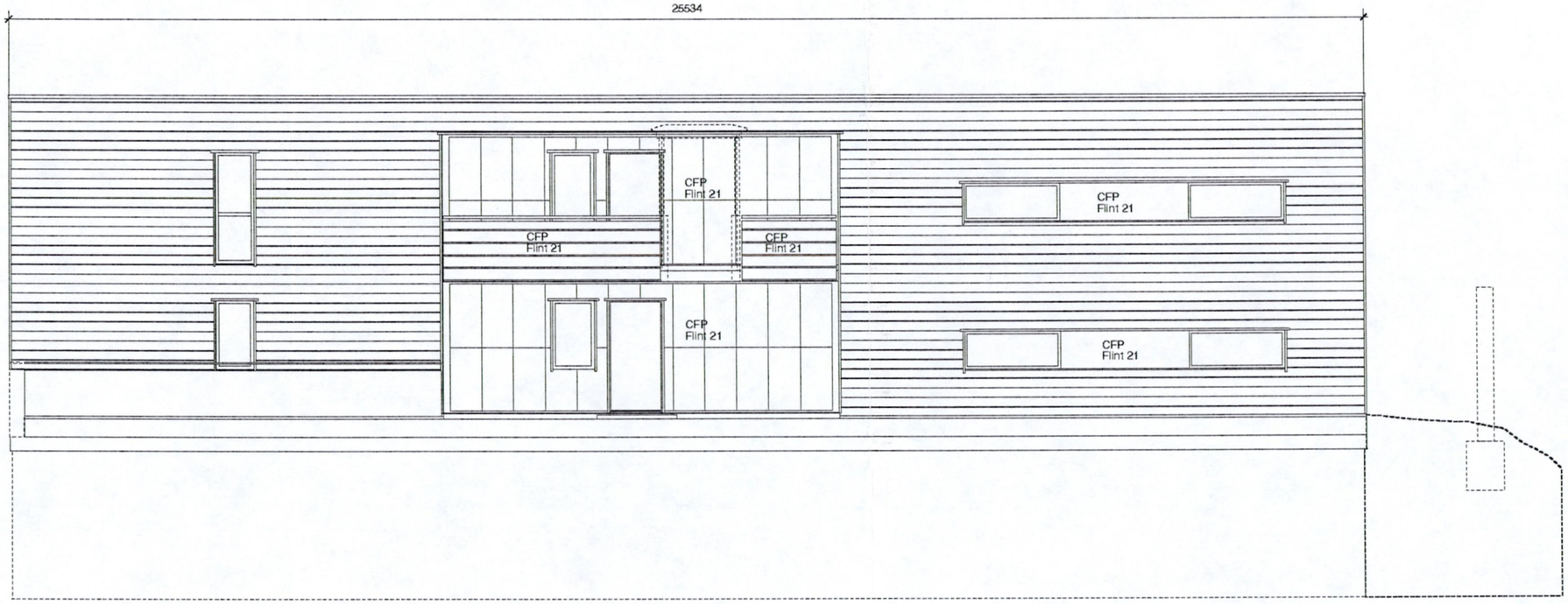
DATO: 1.11.04
TEGN. NR.: A 20:032
SAKSB.: GHE
KONTR.:

TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Johnsen, Lågstad & Steen AS
BRANN	
PRFALEGGER	
VVS	Kolberg AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Grift



Rekke A Fasade Sør



Rekke A Fasade Nord

Utvendig kledning utføres i liggende trepanel 173 x 19 mm och Cementfiberplater (CFP) kvalitet: Norsal, Cemberit

Mottatt Plan- og miljøavdelingen
20. APR. 2006

PROSJEKT: STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJ.NR.: 2004062
ADRESSE: Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209
BYGGHERRE: Holstad Utbygging AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/06
BEHANDL.DATO 19.05.06

Rev	Dato		Sgn.

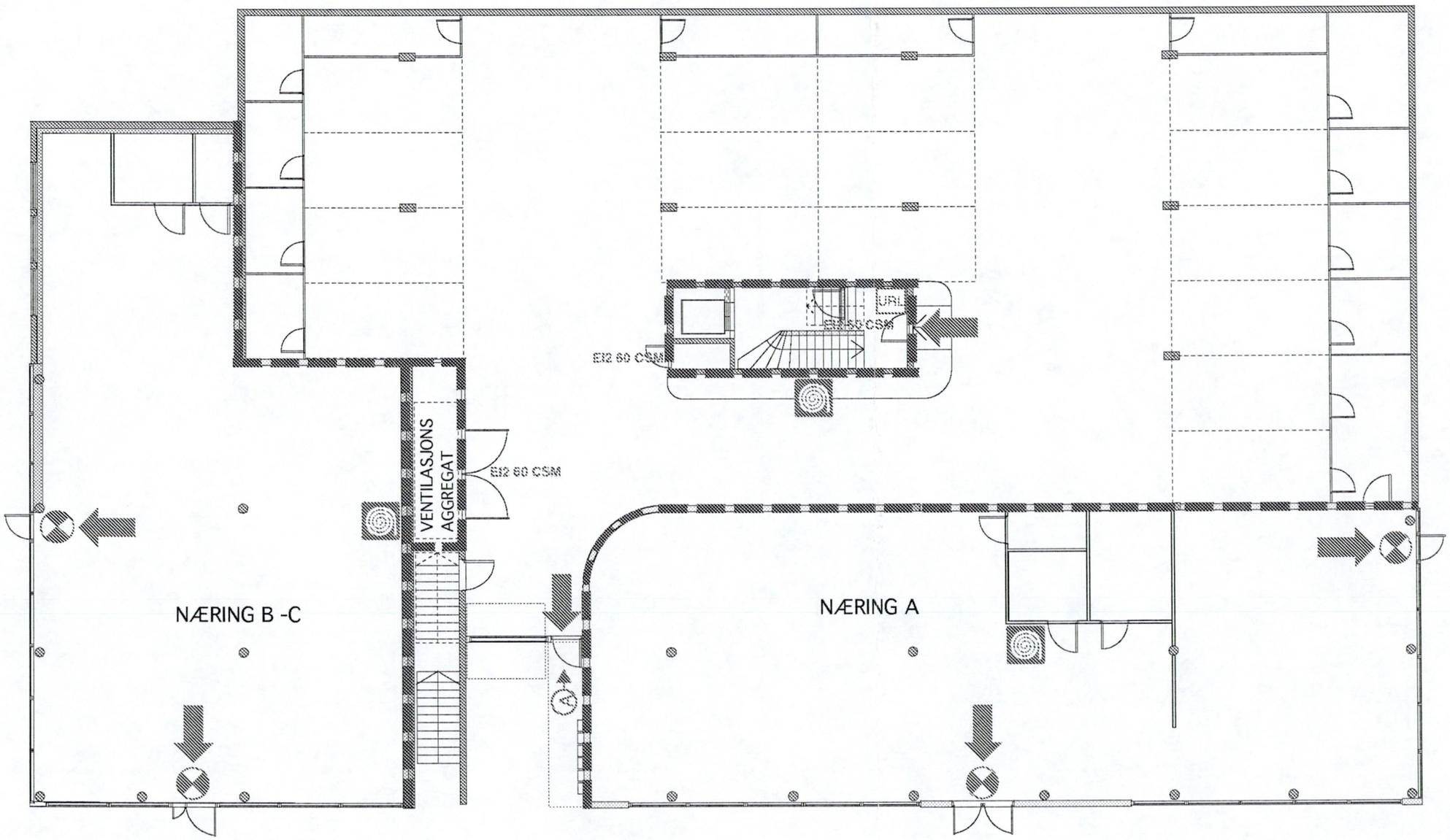
STATUS: As Built
INDEX:

Fasader Rekke A
MÅL: 1:100

DATO: 1.11.04	TEGN. NR.: A 20:031
SAKSB.: GHE	
KONTR.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Johnsen, Lågstad & Steen AS
SPANN	
RØRLEGGER	
VVS	Kolberg AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Grilfr

Mottatt Plan- og utviklingsetaten
20. APR. 2006



PROSJEKT
STORVEIEN 3

ADRESSE
Storveien 3 C, D, E. 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr 9, 50, 209

ENTREPRENØR
Solid Entreprenør AS
Bjørnengvn. 11
1662 Rolvsøy

EI 60

EI2 60 CSM — BRANNMOTSTAND DØRER / VINDUER

BRANNSLANGE

HÅNDSLOKKINGS-APPARAT

ANGREPSVEI

RØMNINGSVEI

LEDELYS VED STRØMBRUDD

RL — AUTOMATISK RØYKLUKE

URL — UTLØSER FØR RØYKLUKE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.-AVDELING
SAKSNR. | BEHANDLDATO
788/06 | 12.05.06

FORMAT

REVISJON | INDEX

BRANN

MÅL 1:100 (A 1)

DATO 9.6.05
TEGN. GHE
KONTR./ANSV.

TEGN. NR **A-01**

BYGG	-
LANDSKAP	-
BRANN	SOLID ENTREPRENØR AS
VVS	-
ELEKTRO	-

Solid Entreprenør

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
07. MAR 2005

PARKERING / BODER 574m2
16 PLASSER

NÆRING Areal = 206 m2

NÆRING Areal = 243 m2

Parkering 5000 x 2400

sportsboder

Nettstasjon

Kjøkken

VV

RWC

B.K.

Dusj

Sluk

Personal

Sjakt ovan

Prefabrikert betongelementer

Plassering gjennomføring nedløp øvervann fra tak

Plassering gjennomføring nedløp øvervann fra sluk

Plassering nedløp overvann fra tak

Plassering nedløpning i gulv

Plassering Aco-drain i gulv P-Kjeller

Trappe & Heissakt i prefabrikert betong

Renovasjon

Ventilasjons aggregat

Vegg brannstningshøjde 750

Vegg radius 2500

Prefabrikert trappe

Postkassestativ

Vent. i vegg

YD 3 - V lysåpn: ok f.g. 1010 x 2110

YD 3 - H lysåpn: ok f.g. 1010 x 2110

YD 4 - V lysåpn: ok f.g. 810 x 2110

YD 5 - H lysåpn: ok f.g. 1010 x 2010

Det. A

Det. G

Front kles med Sementfiberplate (Norsal Cemberit, farve; Flint 21)

Avslutning kles med Sementfiberplate (Norsal Cemberit, farve; Perle 01)

V 20

V 21

V 22

V 23

V 24

T 6

T 8

GD 1

Hea: dim. fr. leverandør

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 489/05
BEHANDL.DATO 15.03.05

E-01

PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJEKT NR.	2004062
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209
BYGGHERRE	Holstad Gruppen AS

Rev	Dato	Sign.
A	28.10.04	Akser 7	KEA
B	03.11.04	Vindudimensjoner	KEA
C	23.11.04	Dør YD 5-H vid trappehus	KEA
D	10.12.04	Rømningsvei, brannsprøyt. i kott, avtrekk. V21	KEA

STATUS: Arbeidstegning — MÅLEST: D

Plan 0 — MÅL: 1:50 (A0)

DATO: 29.9.04 — TEGN. NR.: A 20:010

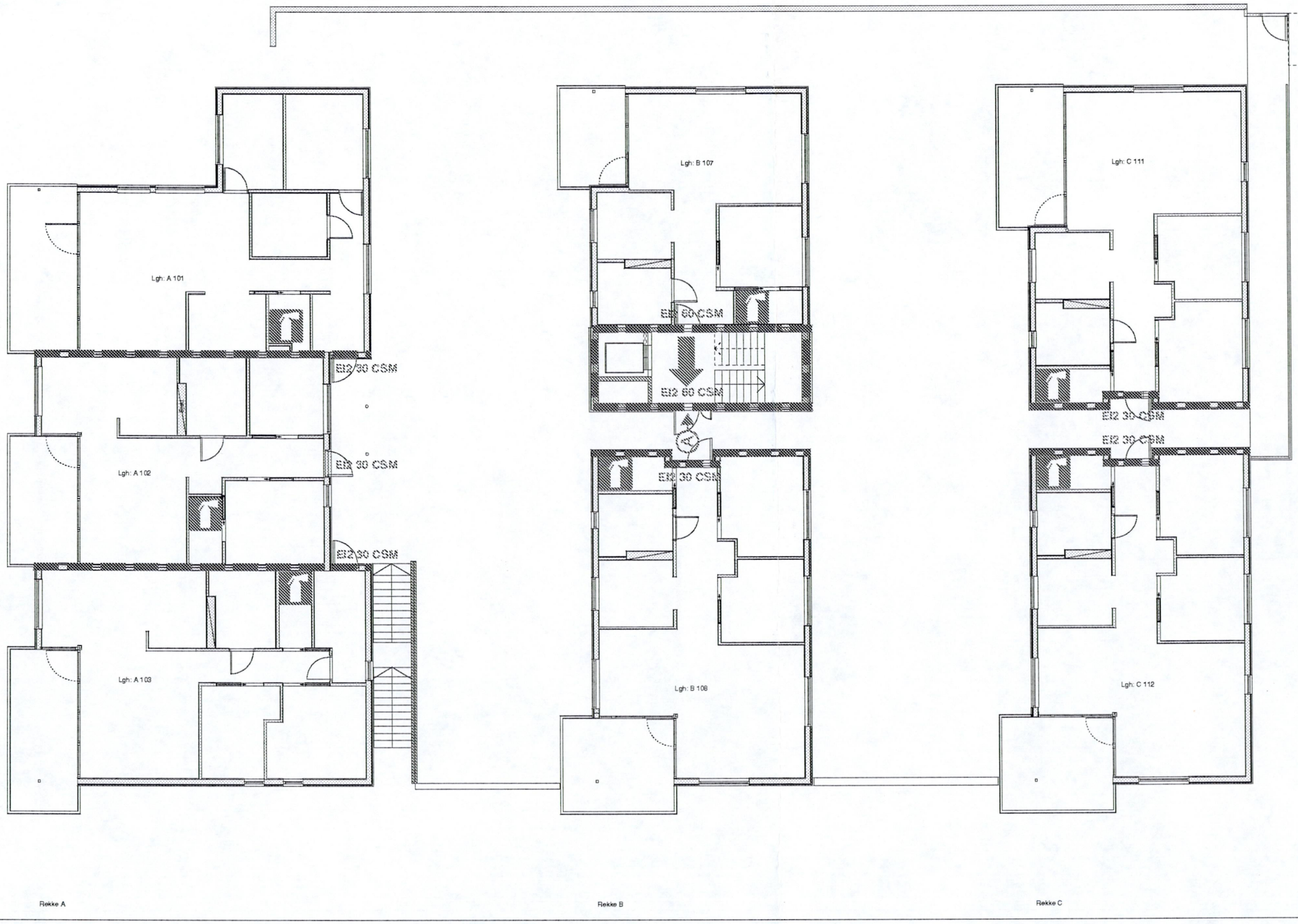
TEGNET: GHE

KONTR.:

TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Johnsen, Ligstad & Steen AS
BRANN	
RØRLEGGER	
VVS	Storm Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Griff

20. APR 2006



PROSJEKT
STORVEIEN 3

ADRESSE
Storveien 3 C, D, E. 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr 9, 50, 209

ENTREPRENØR
Solid Entreprenør AS
Bjørnengvn. 11
1662 Rolvsøy

- EI 60
- EI2 60 CSM — BRANNMOTSTAND DØRER / VINDUER
- BRANNSLANGE
- HÅNDSLOKKINGS-APPARAT
- ANGREPSVEI
- RØMNINGSVEI
- LEDELYS VED STRØMBRUDD
- RL — AUTOMATISK RØYKLUKE
- URL — UTLØSER FØR RØYKLUKE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELINGEN
SAKSNR. 788/06 BEHANDL.DATO 12.05.06

FORMAT

REVISJON | INDEX

BRANN

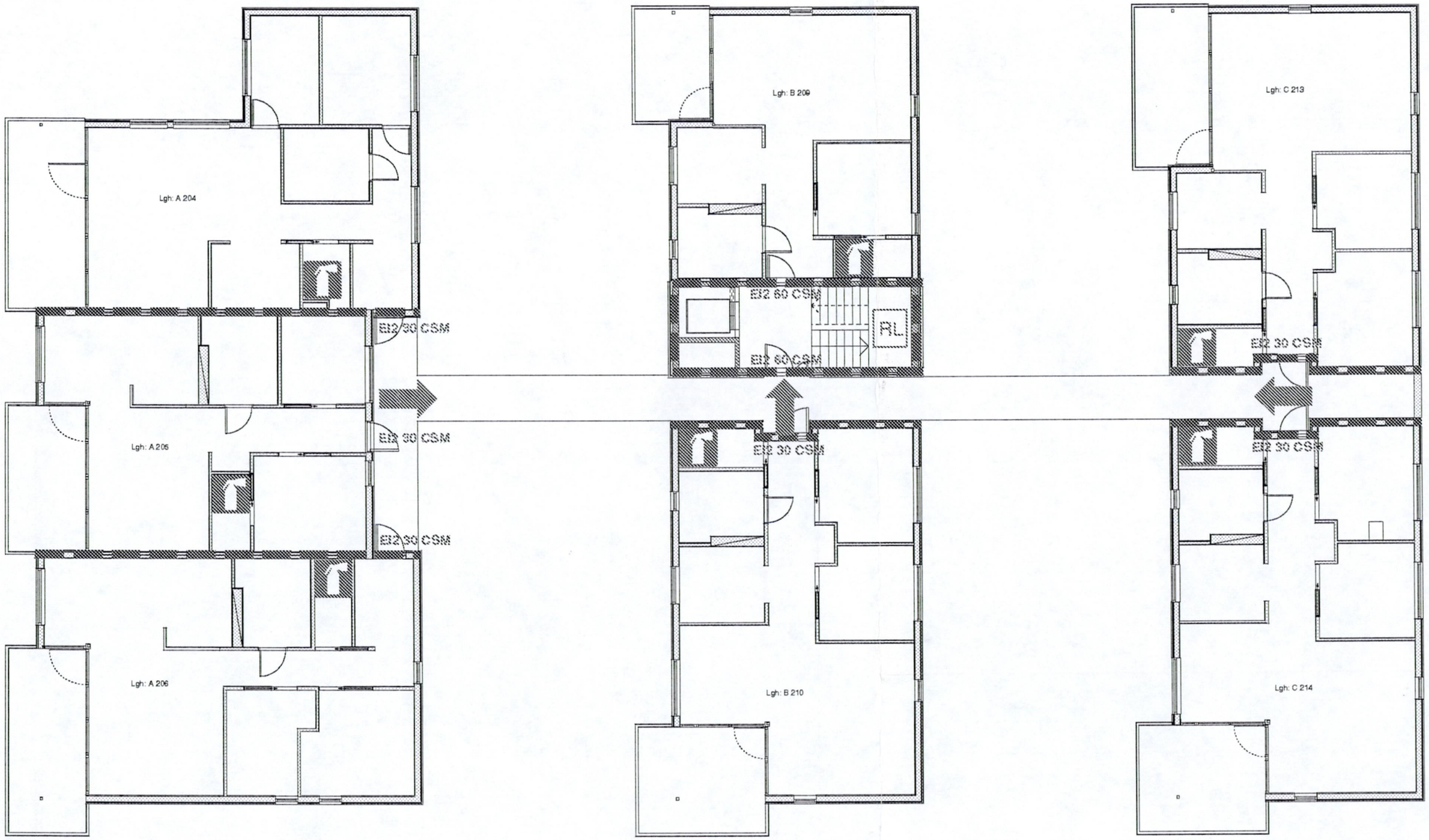
MÅL 1:100 (A1)

DATO 9.6.05
TEGN. GHE
KONTR./ANSV.
TEGN. NR **A-02**

BYGG	-
LANDSKAP	-
BRANN	SOLID ENTREPRENØR AS
VVS	-
ELEKTRO	-

Solid Entreprenør

20. APR. 2006



PROSJEKT
STORVEIEN 3

ADRESSE
Storveien 3 C, D, E. 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr 9, 50, 209

ENTREPRENØR
Solid Entreprenør AS
Bjørnengvn. 11
1662 Rolvsøy

EI 60

EI2 60 CSM — BRANNMOTSTAND DØRER / VINDUER

BRANNSLANGE

HÅNDSLOKKINGS-APPARAT

ANGREPSVEI

RØMNINGSVEI

LEDELYS VED STRØMBRUDD

RL — AUTOMATISK RØYKLUKE

URL — UTLØSER FØR RØYKLUKE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/06
BEHANDL.DATO 12.05.06

FORMAT

REVISJON	INDEX

BRANN

MÅL 1:100 (A1)

DATO	9.6.05
TEGN. NR	**A-03**
TEGN.	GHE
KONTR.ANSV.	
BYGG	-
LANDSKAP	-
BRANN	SOLID ENTREPRENØR AS
VVS	-
ELEKTRO	-

Solid Entreprenør



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og bygningsetaten
12 JUNI 2002

PLAN 1 ETG: 9 stk boliger:
Samlet BRA = 603.0 m2
8 stk 3 rom, 1 stk 2 roms

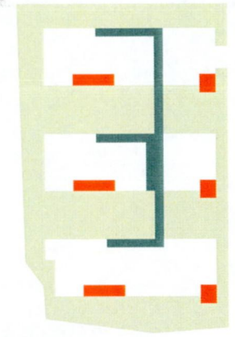
Samlet BYA = 849.0 m2
BTA boliger = 668.0 m2

FELLES UTEOPPHOLDSAREALER:

BTA uteareal	1 .ETG.	1121.0
Svalganger	2 .ETG.	100.0
Balkonger	2 .ETG.	60.0

Sum samlet utearealer: 1283.0 M2

Tilsvarer 71.2 m2 / bolig



REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

PLAN 1 ETG

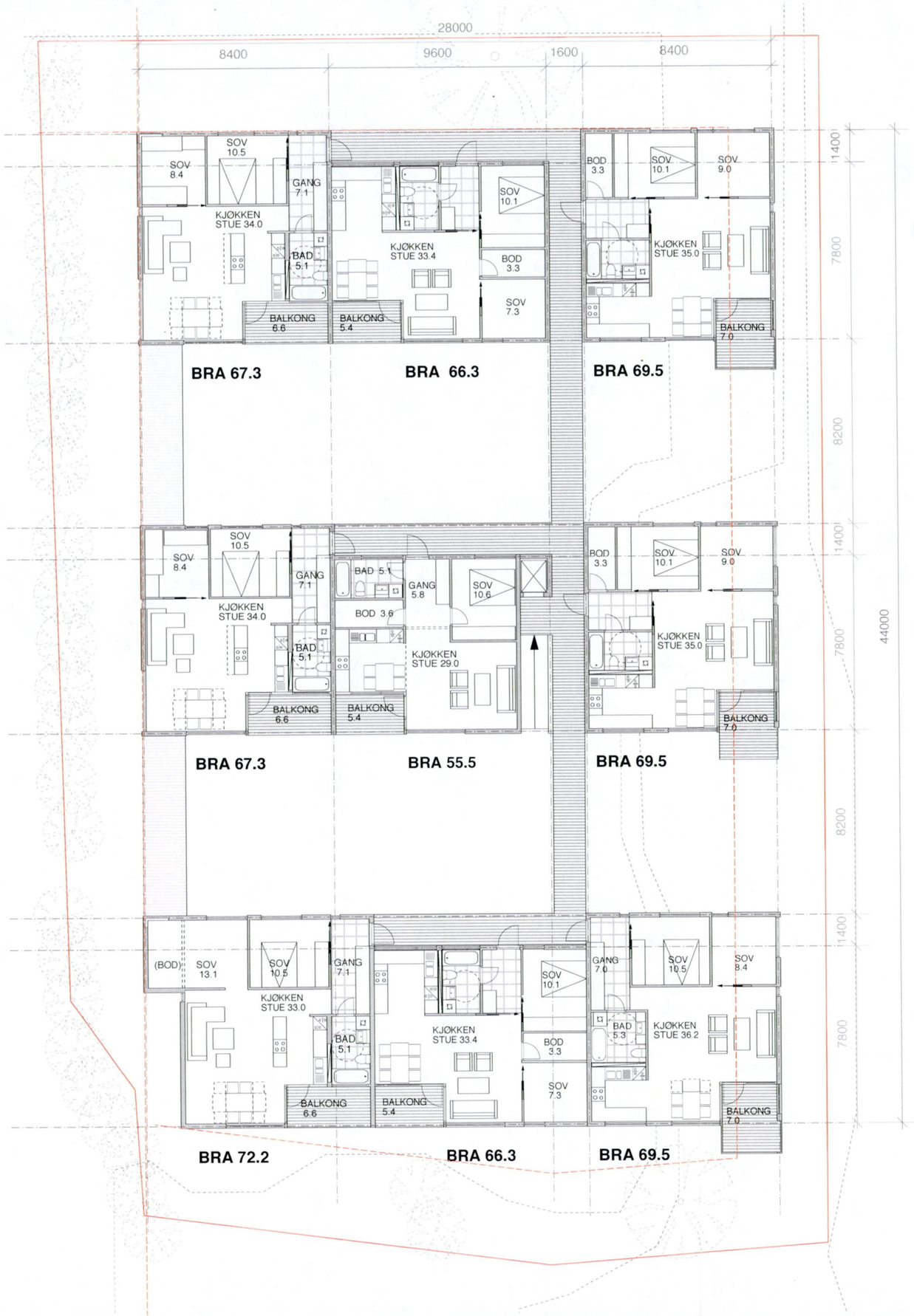
MÅL 1:200

DATO	10.06.02
SAKSB.	GHE
TEGN	PBE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

TEGN. NR
A - 01

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

PLAN 2 ETG: 9 stk boliger:
Samlet BRA = 603.0 m2
8 stk 3 roms, 1 stk 2 roms

BTA boliger = 668.0 m2

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

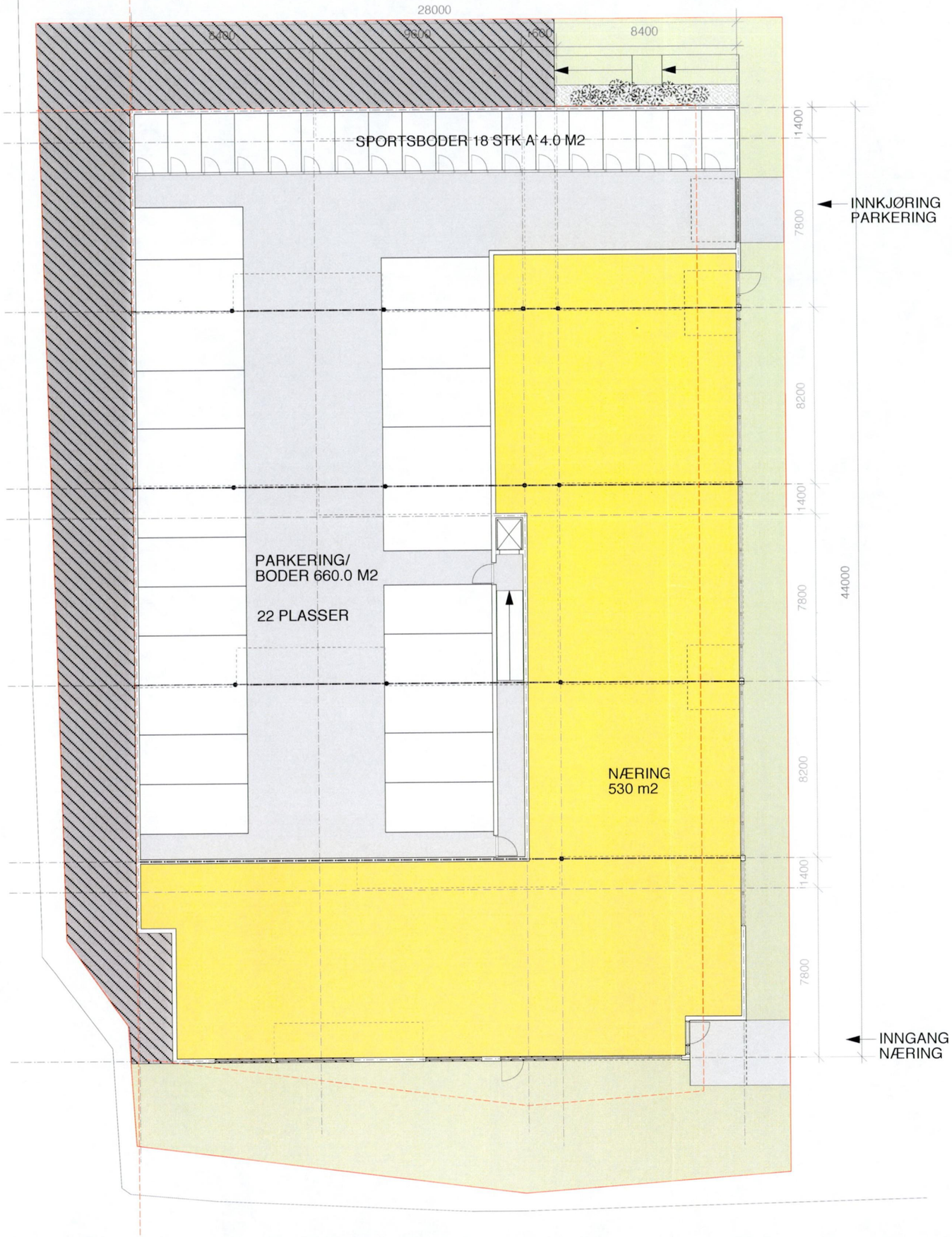
PLAN 2 ETG

MÅL
1:200

DATO	TEGN. NR
10.06.02	**A - 02**
SAKSB. GHE	
TEGN PBE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

PLAN U. ETG:
Parkering og næringsareal

Samlet BRA = 1190.0 m2
Parkering/ boder = 660.0 m2
Næring/ utleie = 530.0 m2

Samlet BYA = 1230.0 m2

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

PARKERINGSDEKNING:
Boliger:
1 plass til hver leilighet i p-kjeller
Resterende 9 stk gjesteparkering skjer på felles p-plass gjennom tinglyst rettighet.
(krav: 1.5 pl/ bolig inntil 80 m2 BRA)

Næring:
3 stk plasser avsatt i p-kjeller.
Resterende 13 besøksparkering skjer på felles p-plass gjennom tinglyst rettighet.
(krav: 30 pl/ 1000 m2 BRA)

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

PLAN U ETG

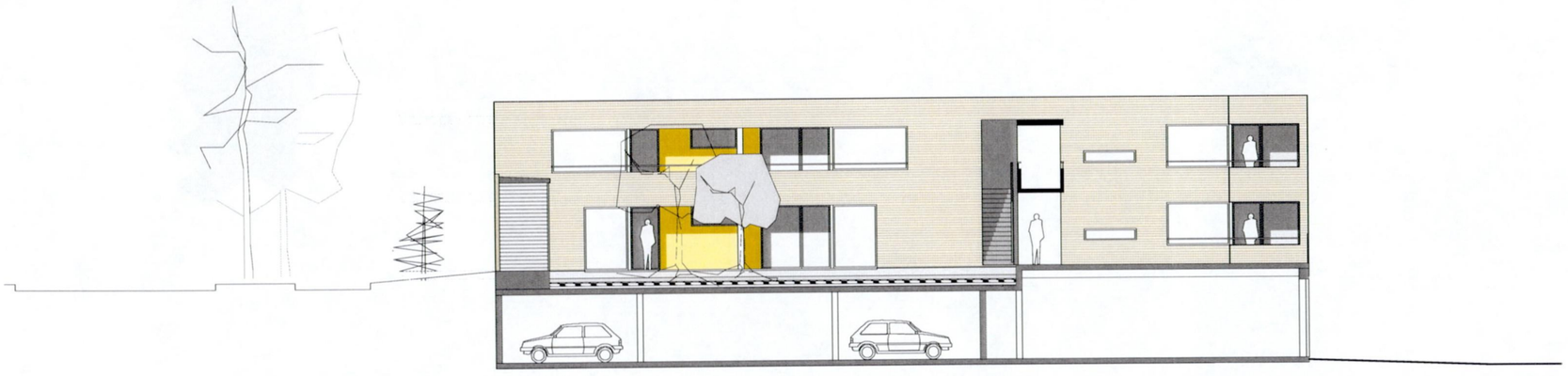
MÅL
1:200

DATO 10.06.02	TEGN. NR **A - 03**
SAKSB. GHE	
TEGN PBE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

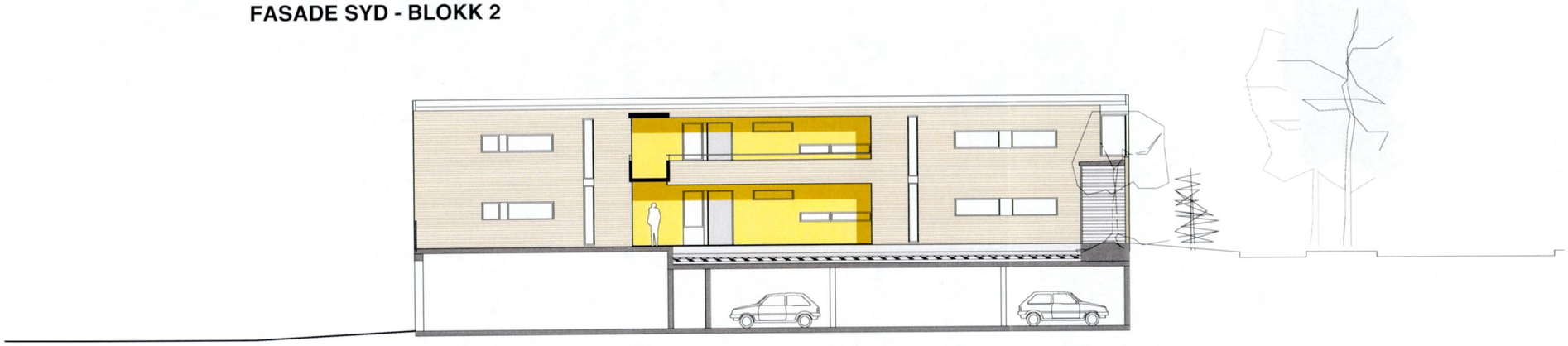
Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

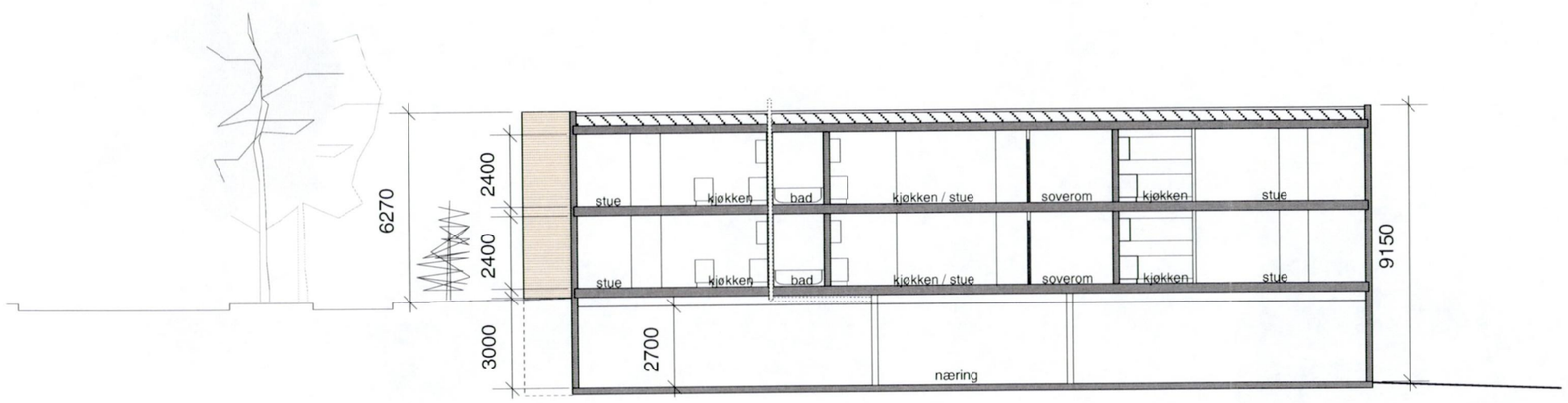
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
02/1243	06.09.02



FASADE SYD - BLOKK 2



FASADE NORD - BLOKK 1



SNITT A-A - REKKE A

PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

FASADER -TUN 1

MÅL
1:200

DATO
10.06.02

TEGN. NR
A - 04

SAKSB.
GHE

TEGN
PBE

BYGG

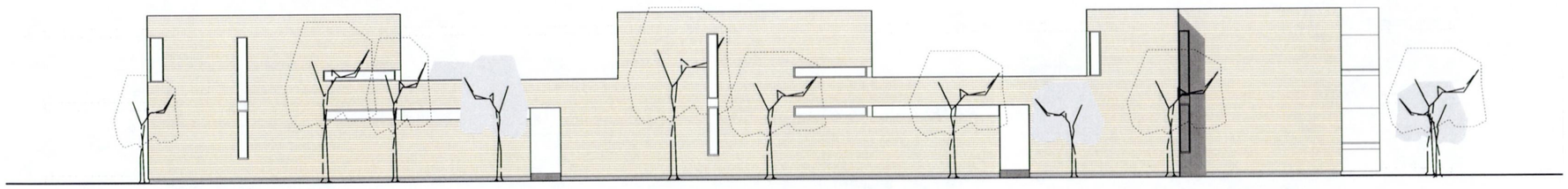
VVS

ELEKTRO

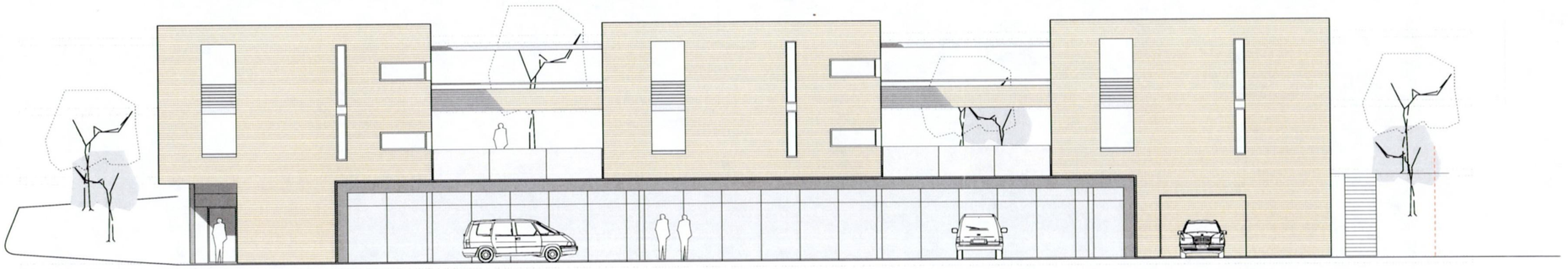
LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



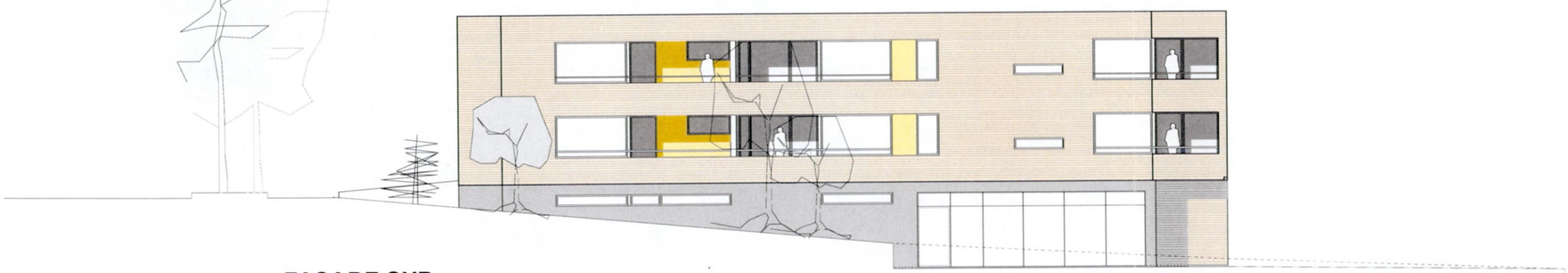
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD

PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

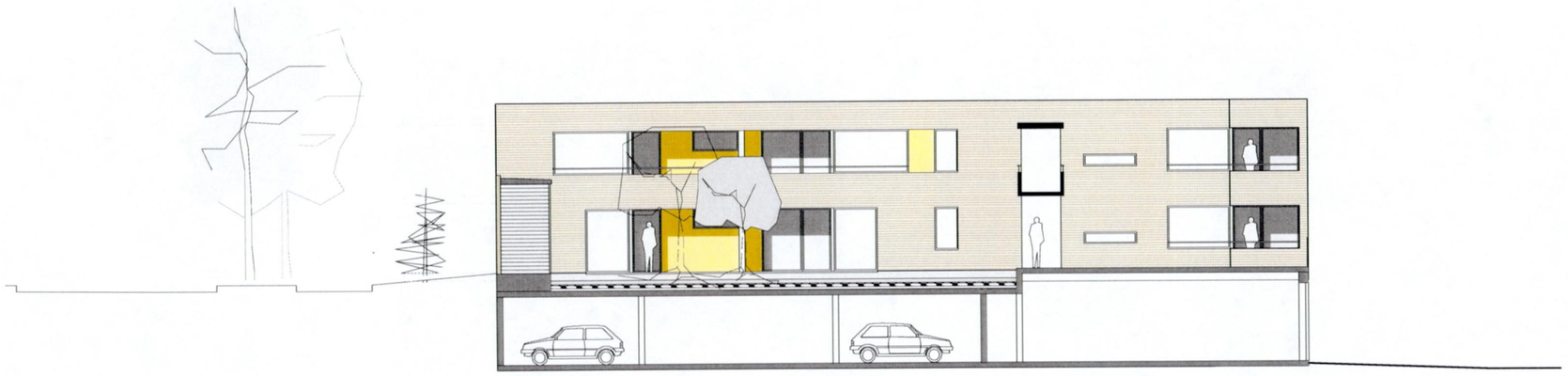
FASADER

MÅL
1:200

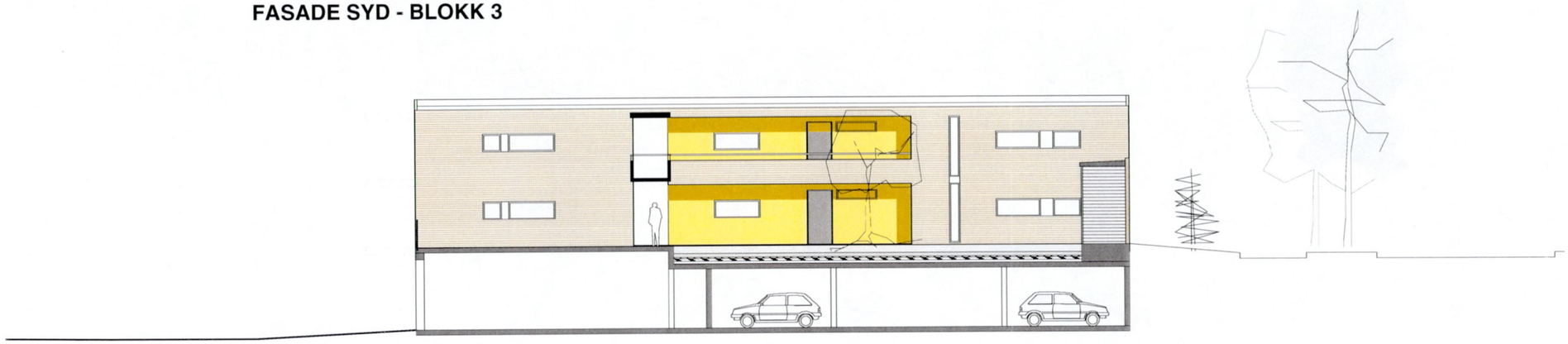
DATO	TEGN. NR
10.06.02	**A - 05**
SAKSB. GHE	
TEGN PBE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff.™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

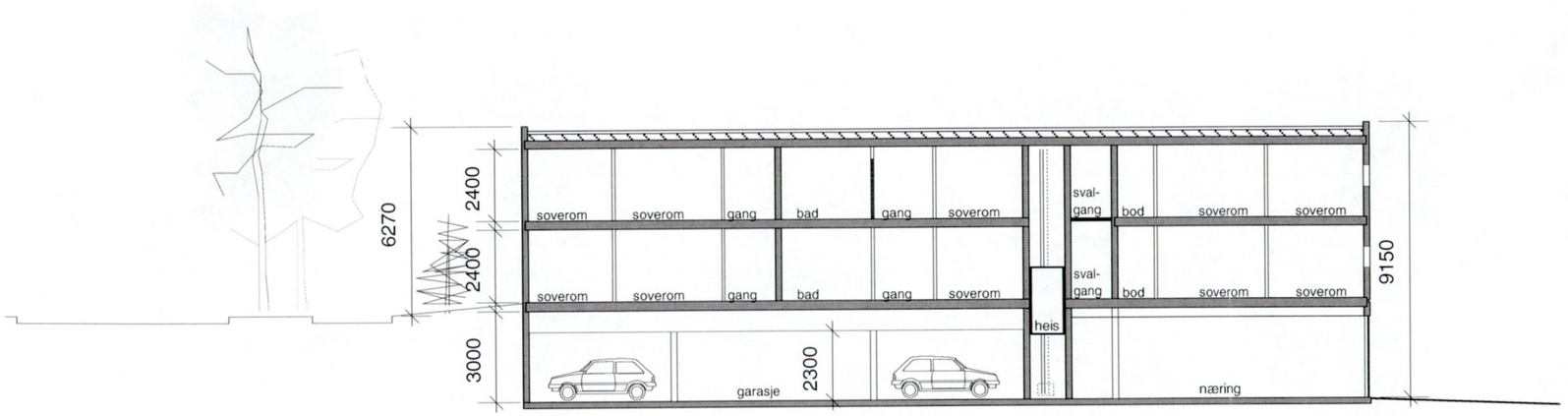
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



FASADE SYD - BLOKK 3



FASADE NORD - BLOKK 2



SNITT B-B - BLOKK 2

PROSJEKT	**STORVEIEN 3 A-C**
PROSJ.NR.	2001174
ADDRESSE	Storveien 3 A- C 1624 Gressvik Gnr.45, Bnr.9, 50, 209
BYGGHERRE	Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

FASADER - TUN 2

MÅL **1:200**

DATO	10.06.02
SAKSB.	GHE
TEGN	PBE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

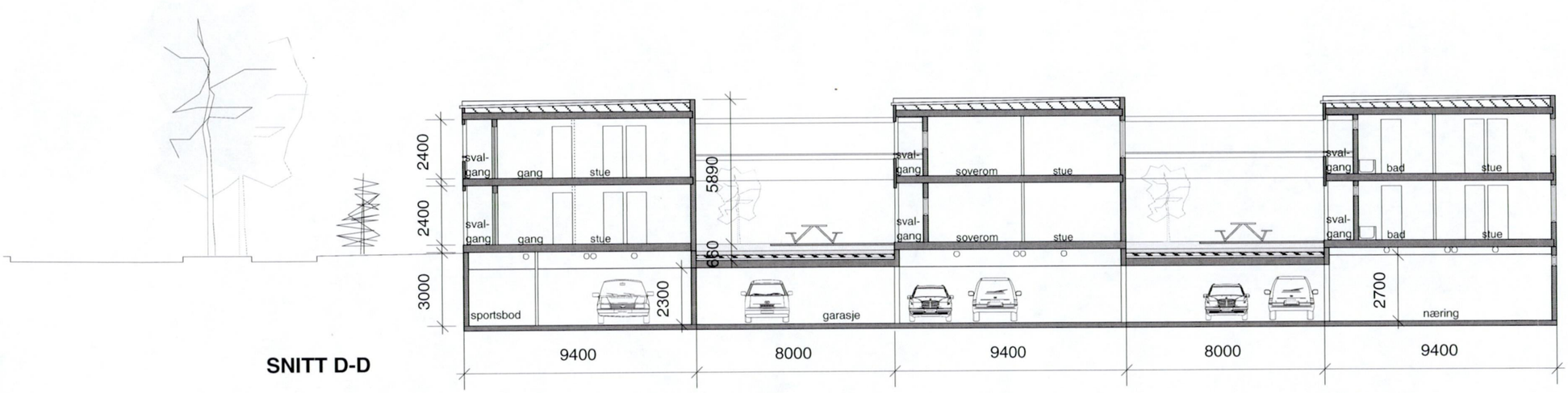
TEGN. NR **A - 06**

Griff.TM

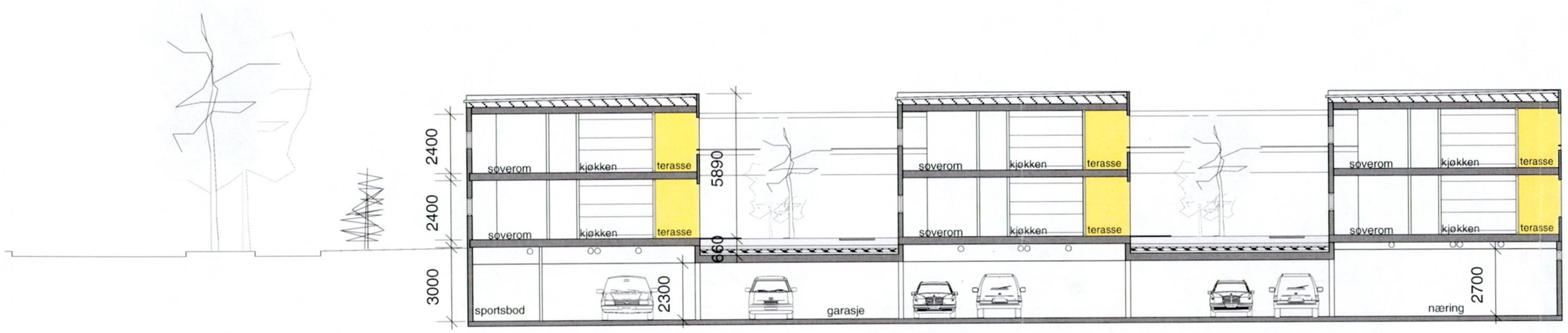
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
02/1243	06.09.02



SNITT D-D



SNITT C-C

PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

SNITT C-C, D-D

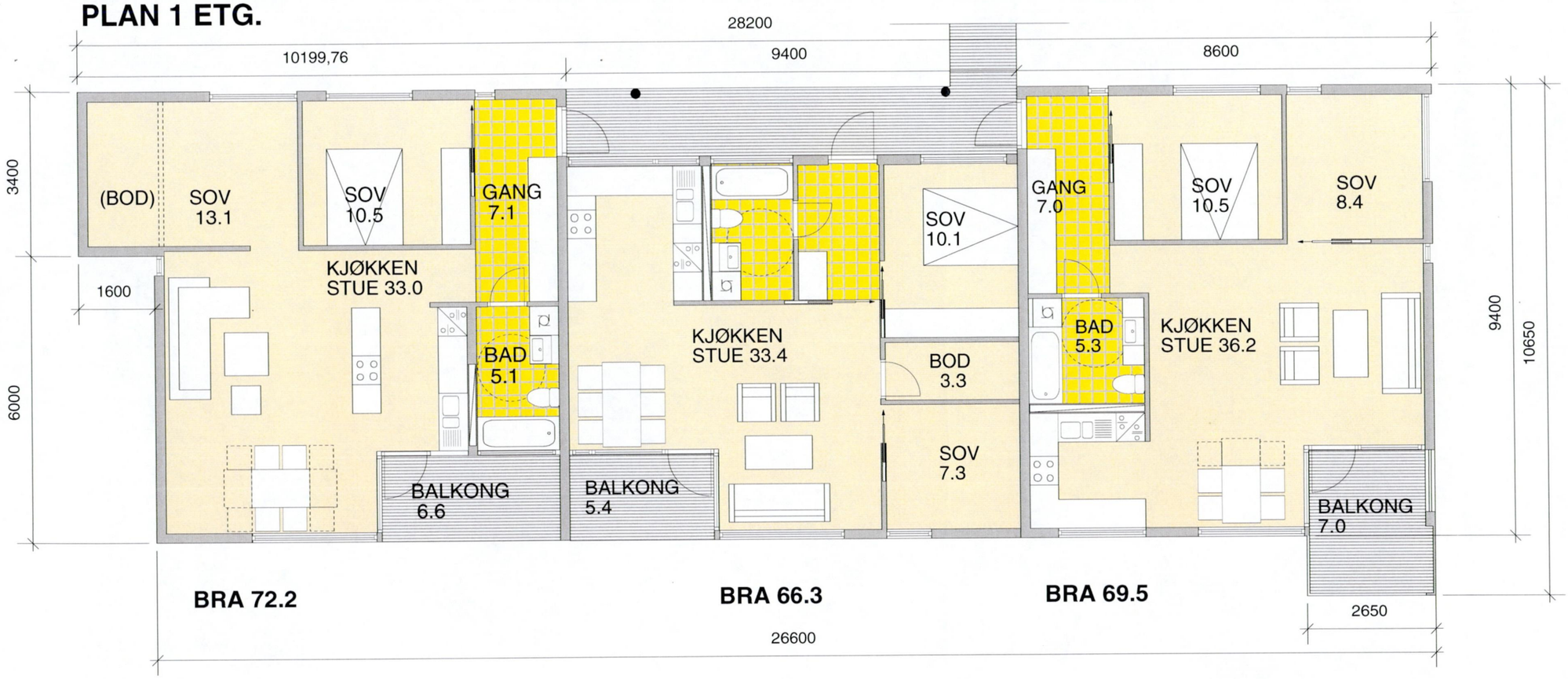
MÅL
1:200

DATO	10.06.02
SAKSB.	GHE
TEGN	PBE
TEGN. NR	**A - 07**
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

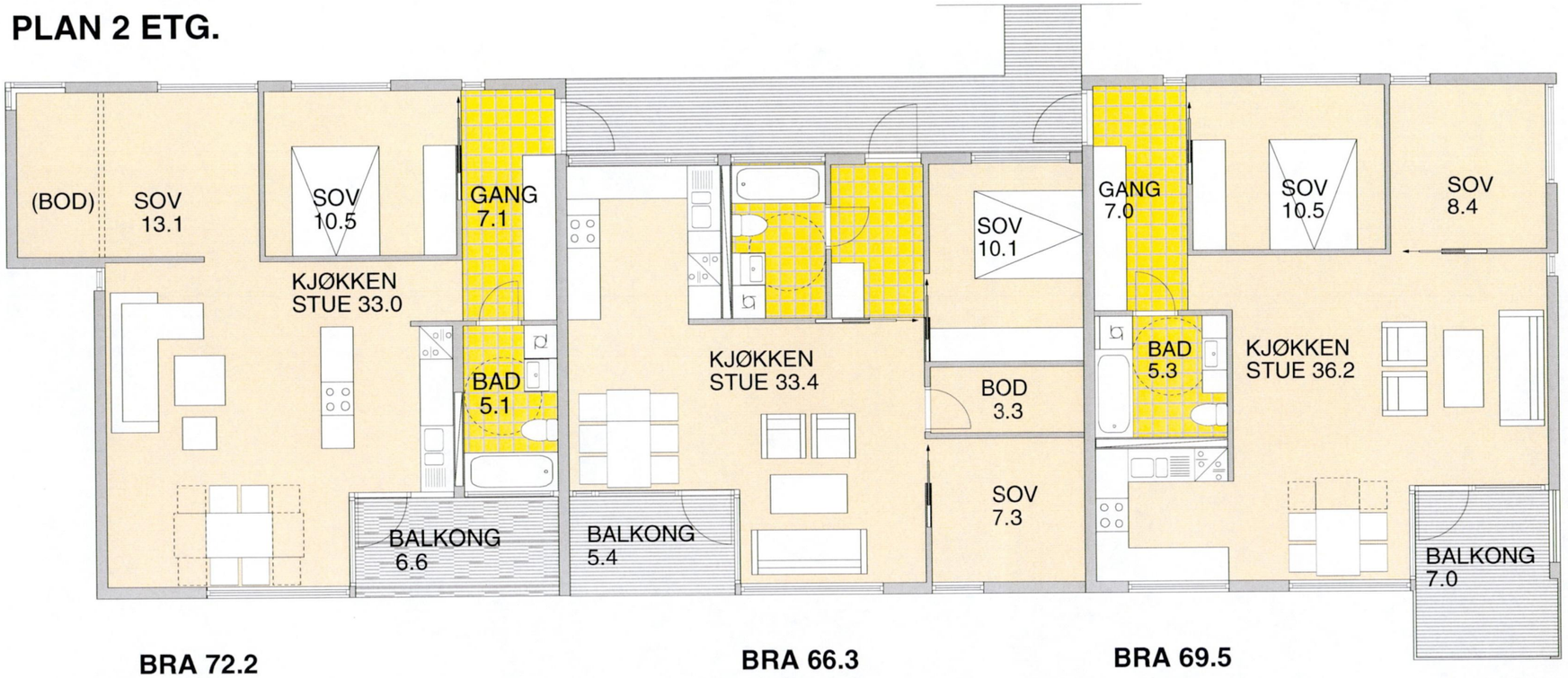
Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02

PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT RAMMESØKNAD

PLANER REKKE A

MÅL 1:100

DATO 10.06.02

SAKSB. GHE

TEGN PBE

TEGN. NR
A - 08

BYGG

VVS

ELEKTRO

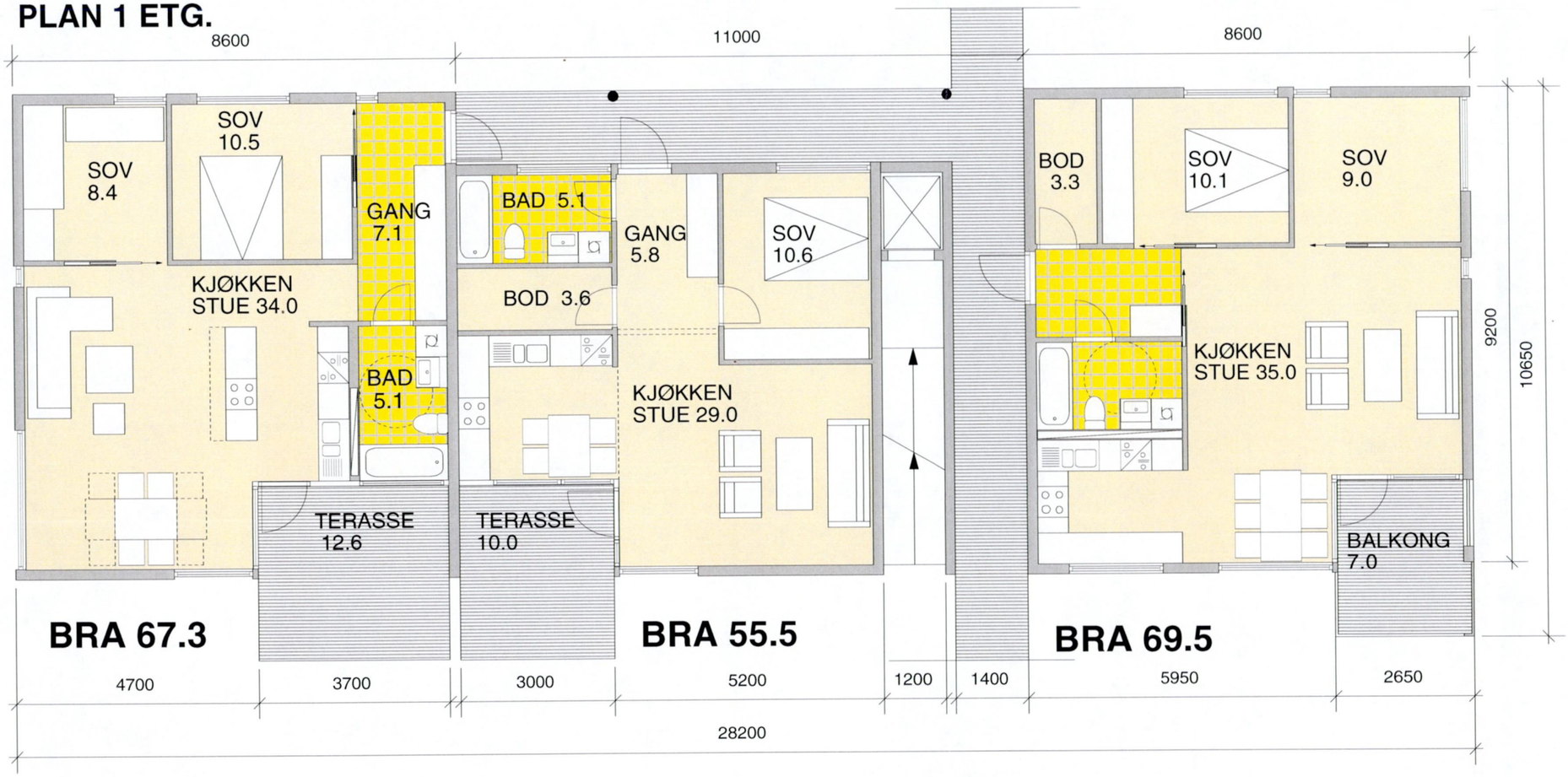
LANDSKAP

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

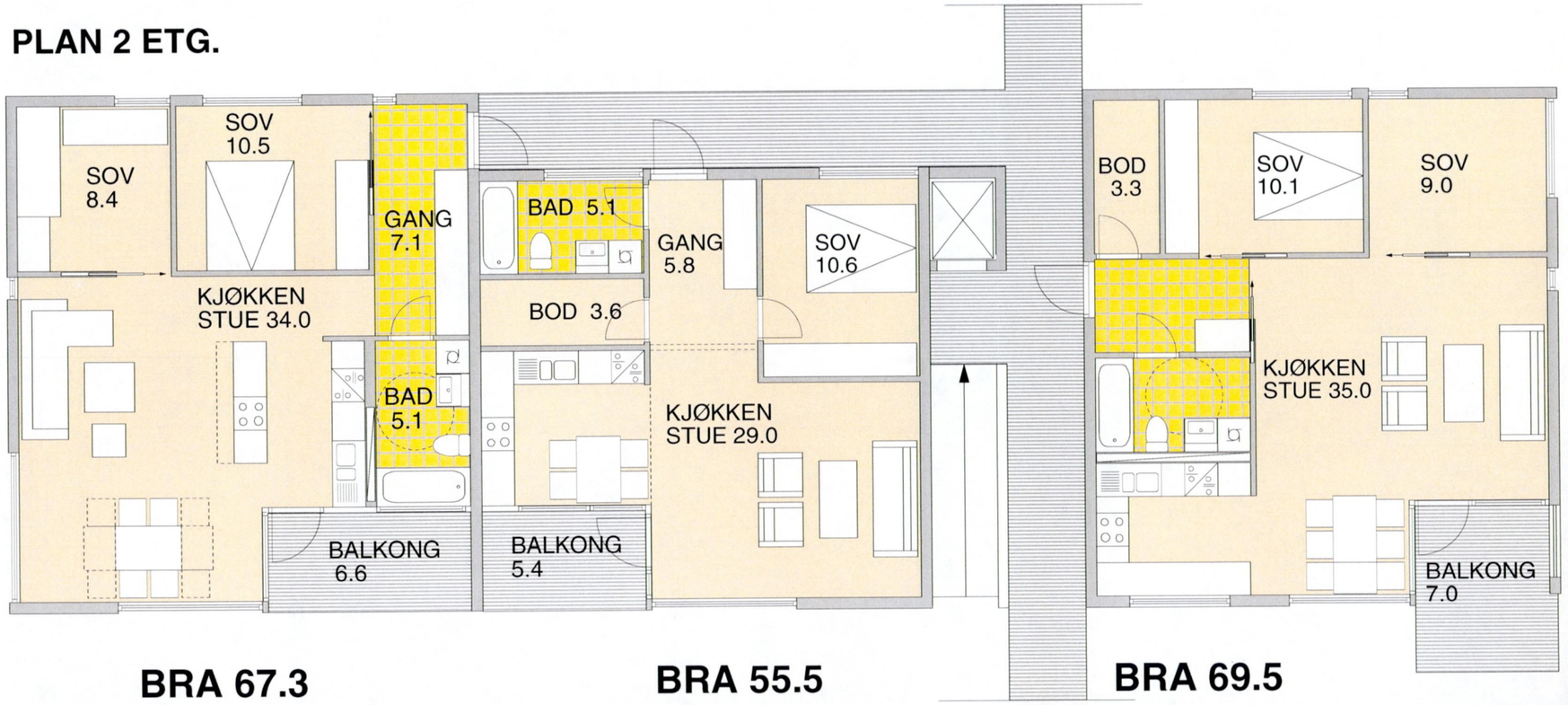
SAKSNR. 02/1243

BEHANDL.DATO 06.09.02

PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT RAMMESØKNAD

PLANER REKKE B

MÅL
1:100

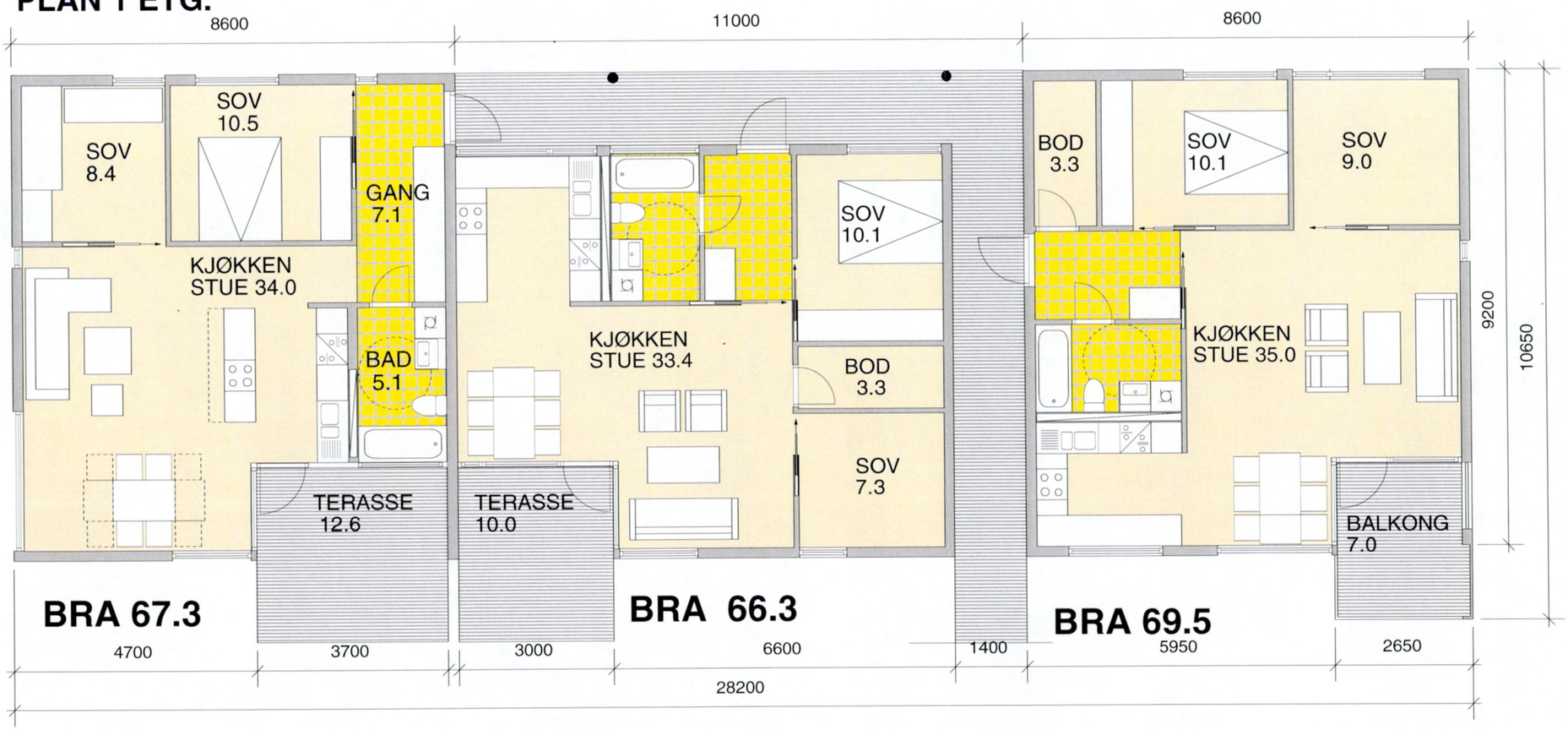
DATO	10.06.02
SAKSB.	GHE
TEGN	PBE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

TEGN. NR
A - 09

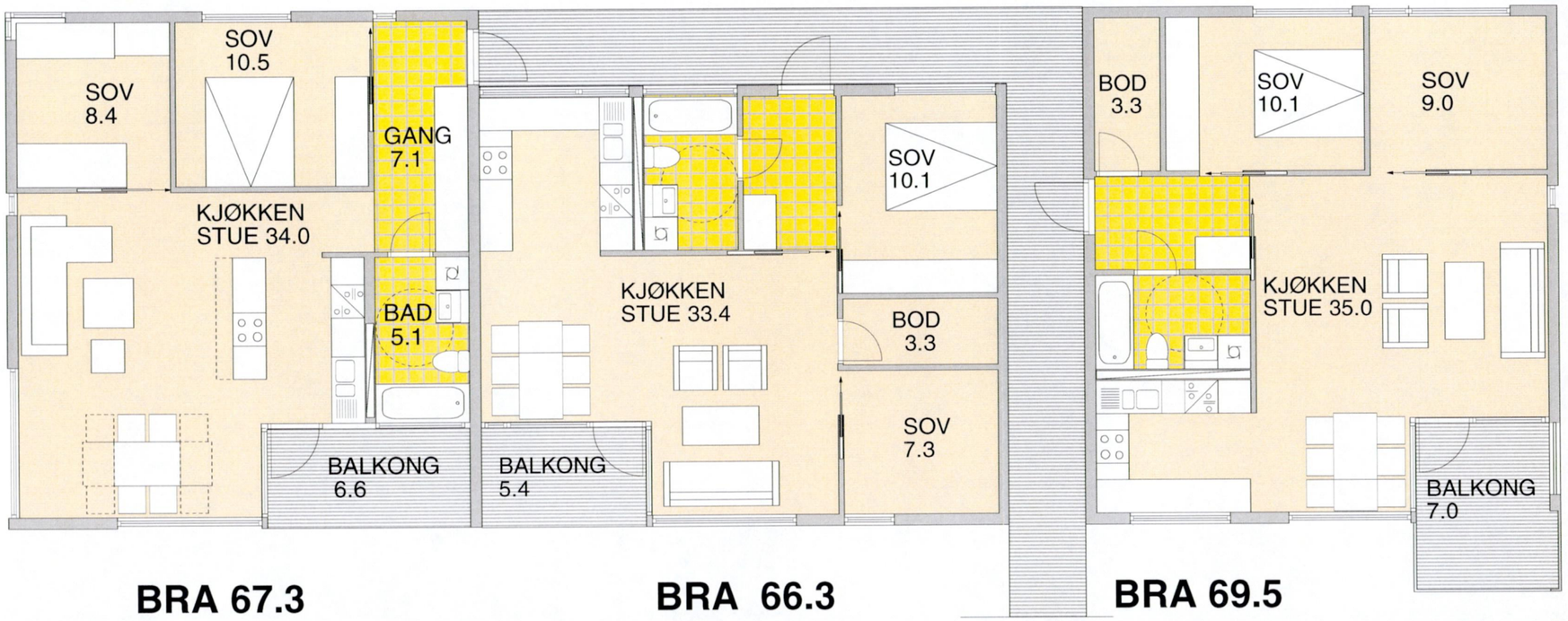
Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02

PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

REVISJON

FORPROSJEKT RAMMESØKNAD

PLANER REKKE C

MÅL 1:100

DATO 10.06.02

SAKSB. GHE

TEGN PBE

TEGN. NR
A - 10

BYGG

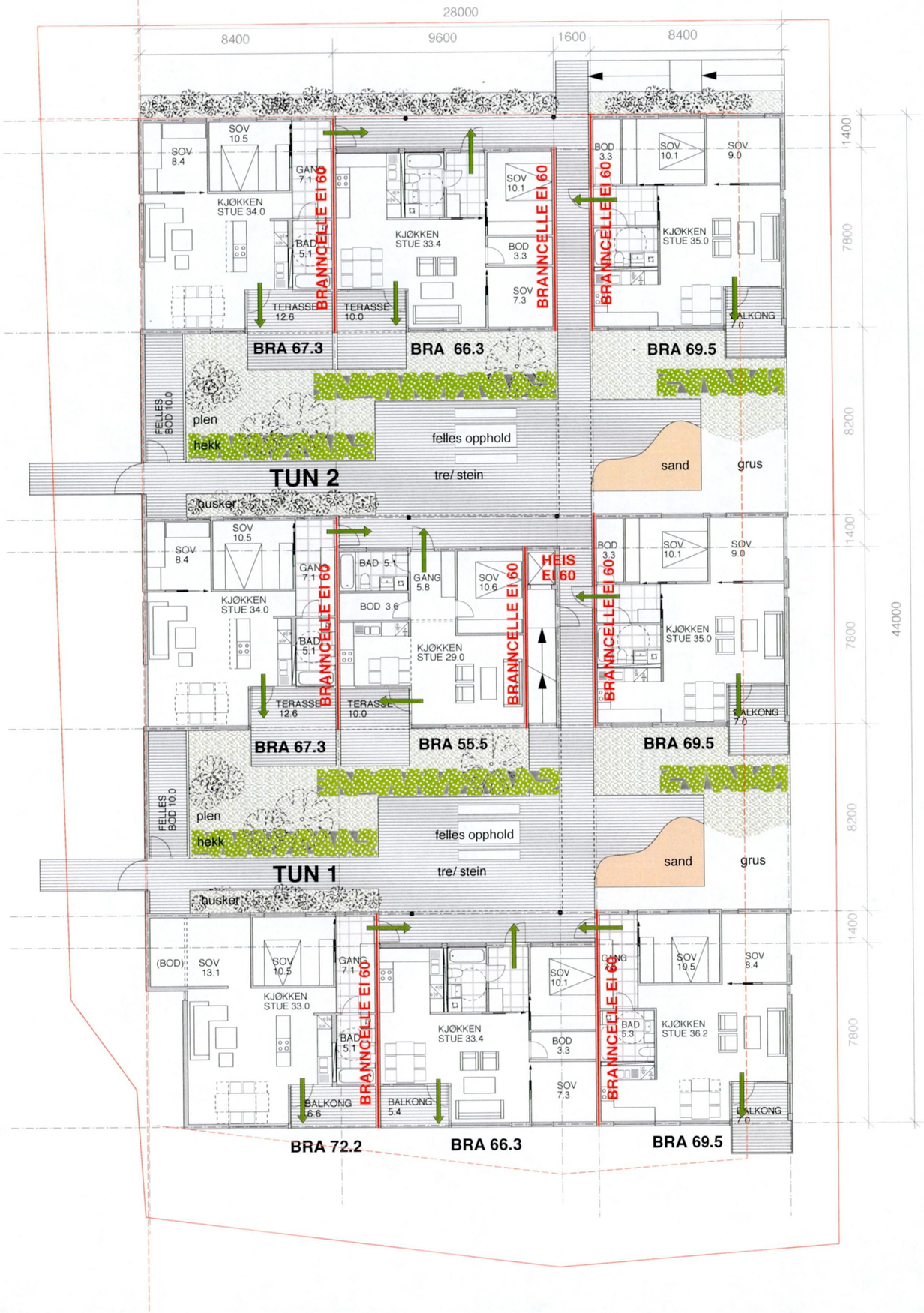
VVS

ELEKTRO

LANDSKAP

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN. OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Brannklasser:
Boliger i 3 etg: Risikoklasse 4
– medfører brannklasse **BKL 2**
Salgslokale i 3 etg: Risikoklasse 5
– medfører brannklasse **BKL 3**

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

Brannmotstand boliger: BKL 2
Bærende konstr. R60 – 3 etg/
(RKL 4 tillater brennbare materialer)
Sekundære R60
Trappeløp R30

Branncelle begrensing. EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Omslutning trapp EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Heismaskinrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Fyrrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)

Rømningsveier:
Boliger:
- via svalgang til åpent fellestrapperom (mindre enn 30 meter)
- ut av vinduer i stue/ balkong: mindre enn 5 meter til terreng

REVISJON

FORPROSJEKT RAMMESØKNAD

BRANN PLAN 1.ETG

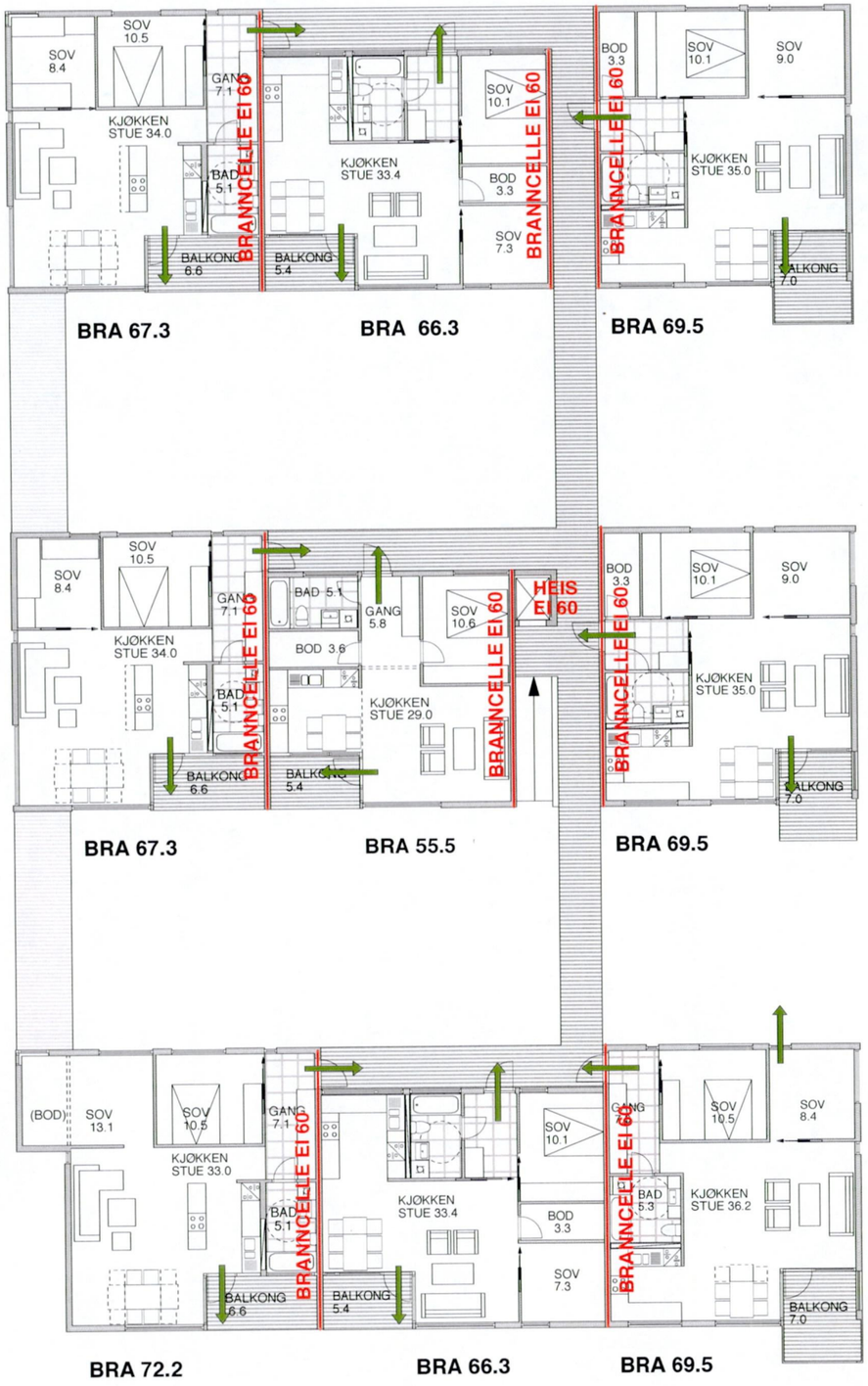
MÅL 1:200

DATO 10.06.02
SAKSB. GHE
TEGN PBE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

TEGN. NR
A - 01

Griff.™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



REKKE C

REKKE B

REKKE A

PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Brannklasser:
Boliger i 3 etg: Risikoklasse 4
– medfører brannklasse **BKL 2**
Salgslokale i 3 etg: Risikoklasse 5
– medfører brannklasse **BKL 3**

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 JUNI 2002

Brannmotstand boliger: BKL 2
Bærende konstr. R60 – 3 etg/
(RKL 4 tillater brennbare materialer)
Sekundære R60
Trappeløp R30

Branncelle begrensing. EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Omslutning trapp EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Heismaskinrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Fyrrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)

Rømningsveier:
Boliger:
- via svalgang til åpent fellestrapperom
(mindre enn 30 meter)
- ut av vinduer i stue/ balkong:
mindre enn 5 meter til terreng

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

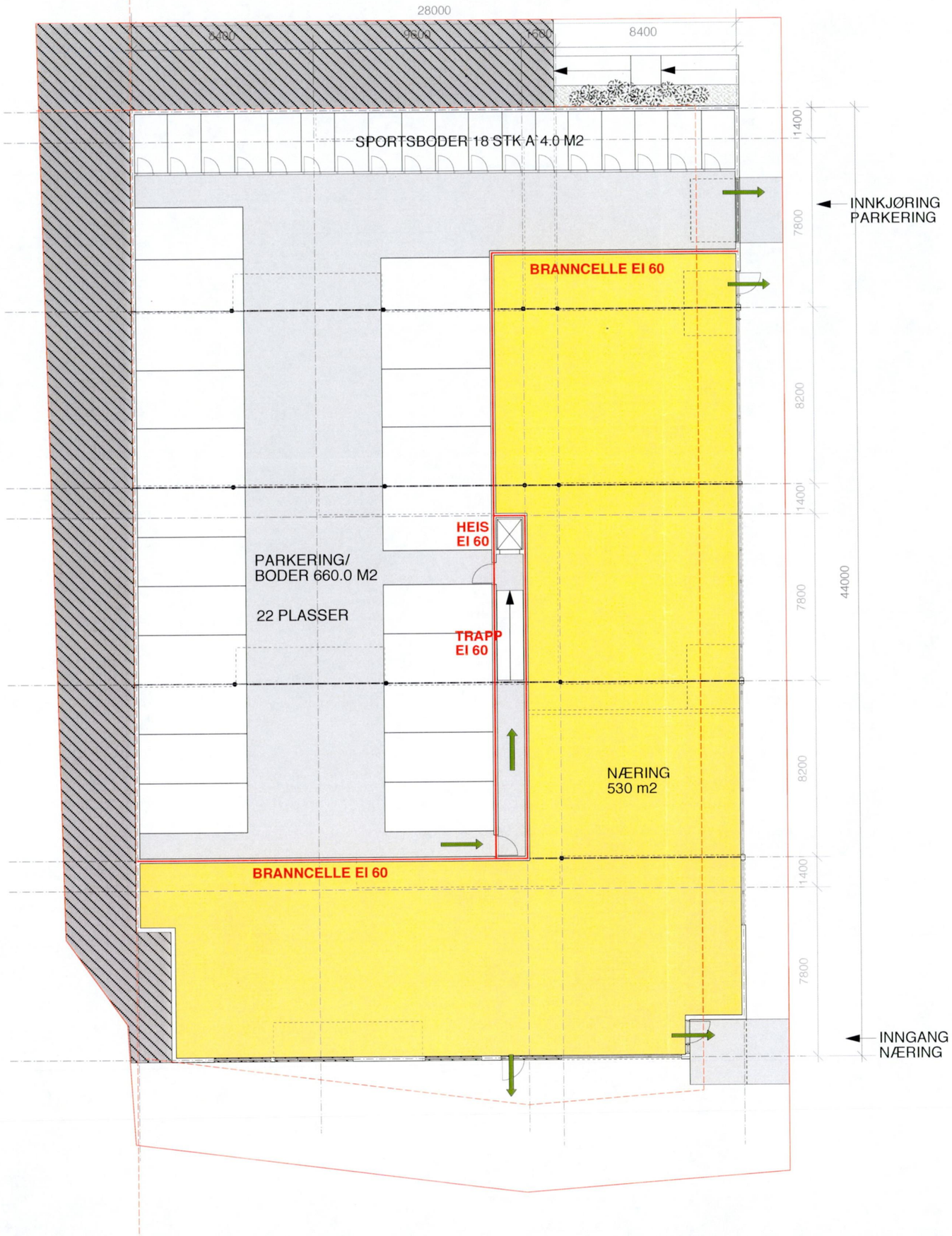
BRANN PLAN 2.ETG

MÅL 1:200

DATO 10.06.02
TEGN. NR **A - 02**
SAKSB. GHE
TEGN PBE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02



PROSJEKT
STORVEIEN 3 A-C

PROSJ.NR.
2001174

ADDRESSE
Storveien 3 A- C 1624 Gressvik
Gnr.45, Bnr.9, 50, 209

BYGGHERRE
Holstad Utbygging AS

Brannklasser:
Boliger i 3 etg: Risikoklasse 4
– medfører brannklasse **BKL 2**
Salgslokale i 3 etg: Risikoklasse 5
– medfører brannklasse **BKL 3**

MOTTATT
12 JUNI 2002

Brannmotstand salgslokale: BKL 3
Bærende konstr. R90 – R60,
- ubrennbare materialer inntil 8 etg
Sekundære R60
Trappeløp R30

Branncelle begrensing EI 60
Omslutning trapp EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Heismaskinrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)
Fyrrom EI 60
(begrenset brennbart materiale)

Rømningsveier:
Salgslokaler:
- direkte utgang til det fri, på terreng
P – kjeller:
- lukket trapperom samt ut hovedport

REVISJON

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

BRANN PLAN U ETG

MÅL
1:200

DATO
10.06.02

TEGN. NR
A - 03

SAKSB.
GHE

TEGN
PBE

BYGG

VVS

ELEKTRO

LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1243
BEHANDL.DATO 06.09.02

PARKERING / BODER 574m2
16 PLASSER

NÆRING A
206 m2

NÆRING B -C
Tot: 243 m2

Nettstasjon

Kjøkken
RWC
B.K.
Prefabrikert betongelementer
Parkering 5000 x 2400
sportsboder
Skakt oven
Plassering gjennomføring nedløp øvervann fra tak
Plassering nedløp overvann fra tak
Plassering nedløp i gulv
Plassering gjennomføring nedløp øvervann fra sluk
Plassering Aco-drain i gulv P-Kjeller
Trappe & Heisskakt i prefabrikert betong
Renovasjon
Vegg bæreinnretning høyde 750
Vegg radius 2500
Ventilasjons sjakt/gitter
Prefabrikert trappe
Prefabrikert betongelementer
Front kles med Sementfiberplate (Norsal Cemberit, farve; Perle 01)
Front kles med Sementfiberplate (Norsal Cemberit, farve; Flint 21)
Avslutning kles med Sementfiberplate (Norsal Cemberit, farve; Perle 01)
Vent. i vegg
Det. A
Det. G
B.K. 3.0
Dusj
Sluk
Kjøkken
RWC 5.5
Personal 9.1
YD 3 - V lysåpn: ok f.g. 1010 x 2110
YD 3 - H lysåpn: ok f.g. 1010 x 2110
YD 4 - V lysåpn: ok f.g. 810 x 2110
YD 5 - H lysåpn: ok f.g. 1010 x 2010
GD 1
V 20
V 21
V 22
V 23
V 24

Mottatt Plan- og miljøavd.
2 0. APR. 2005

PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJEKT NR.	2004082
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E 1624 Gressvik Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209
BYGHERRE	Holstad Gruppen AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 288/06 BEHANDLDATO 20.04

Rev	Dato	Sign.

STATUS	As Built
INDEX	
	Plan 0
MÅL	1:100
DATO	8.6.05
TEGN. NR.	A 20:010
RAISE.	OHE
KONTR.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
RIVNG	Johnsen, Ljøstad & Sveen AS
BRARK	
PRØVLEDGER	
VVS	Storm Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Griff

Støyskjerm

Nettstasjon
Flexi: 630
Dim: 2150 x 1900

Kabelskap

Rampe

TYPE 1
Lgh: A 101

TYPE 2
Lgh: A 102

TYPE 3
Lgh: A 103

TYPE 4
Lgh: B 107

TYPE 5
Lgh: B 108

TYPE 6
Lgh: C 111

TYPE 5
Lgh: C 112

Rekke A

Rekke B

Rekke C

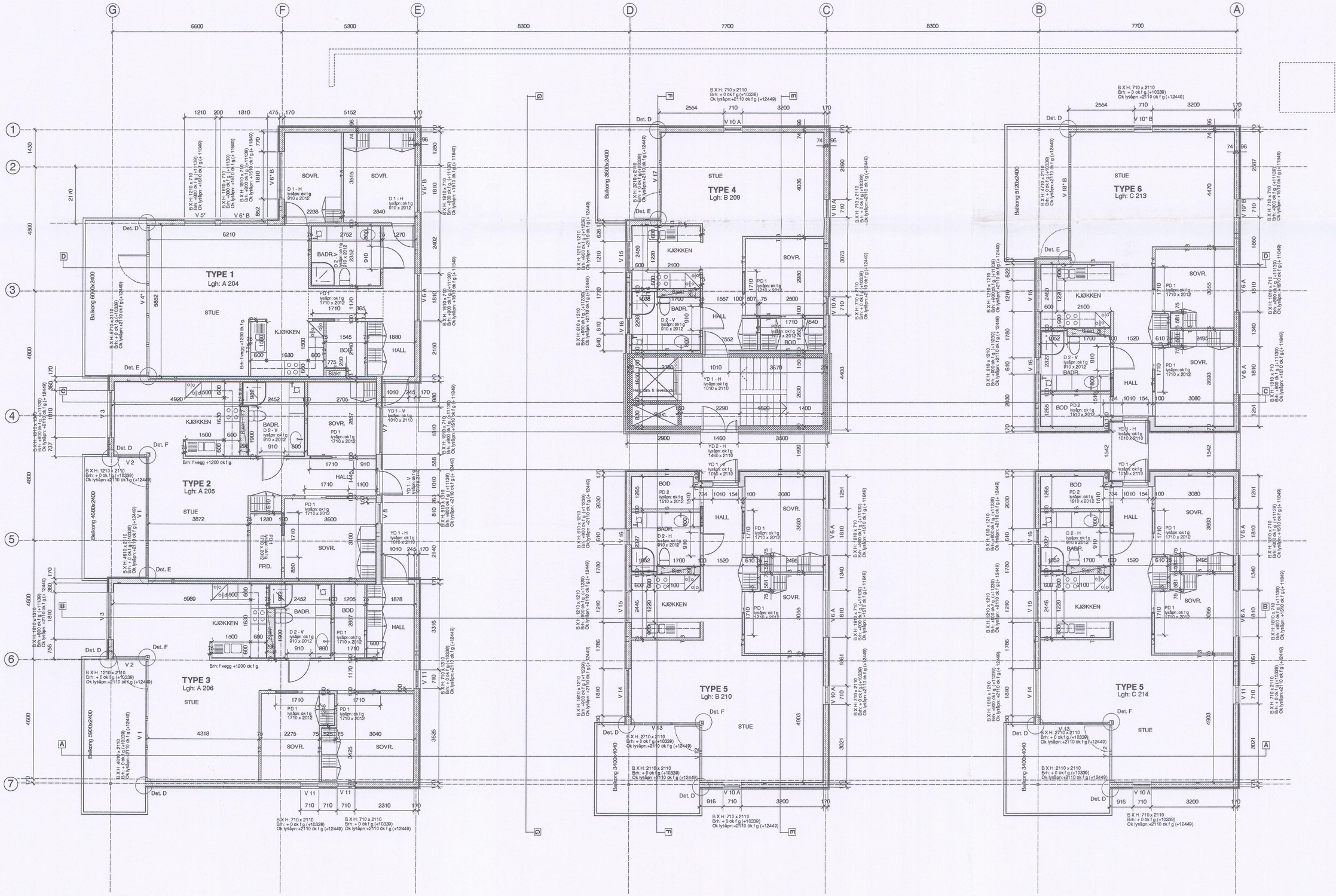
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/06 BEHANDLINGSDATO 19.05.06

20. APR. 2006

Rev	Dato		Sign.

PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJEKT NR.	20040402
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik Gnr: 45, Brn: 9, 80, 209
BYGGHERRE	Holstad Gruppen AS
STATUS	As Built
MÅLESTOKK	1:100
Plan 1	
DATO	9.8.05
TEGN. NR.	A 20:011
DAVELS	GHE
KONTR.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG.	Johnsen, Ulgstad & Steen AS
BRAKK	
RØRLEGGER	
VVS	Sjøm Klima AS
ELECTRO	Installatøren Gressvik AS

Grieff



Mottatt Plan- og Miljøetaten
20. APR. 2005

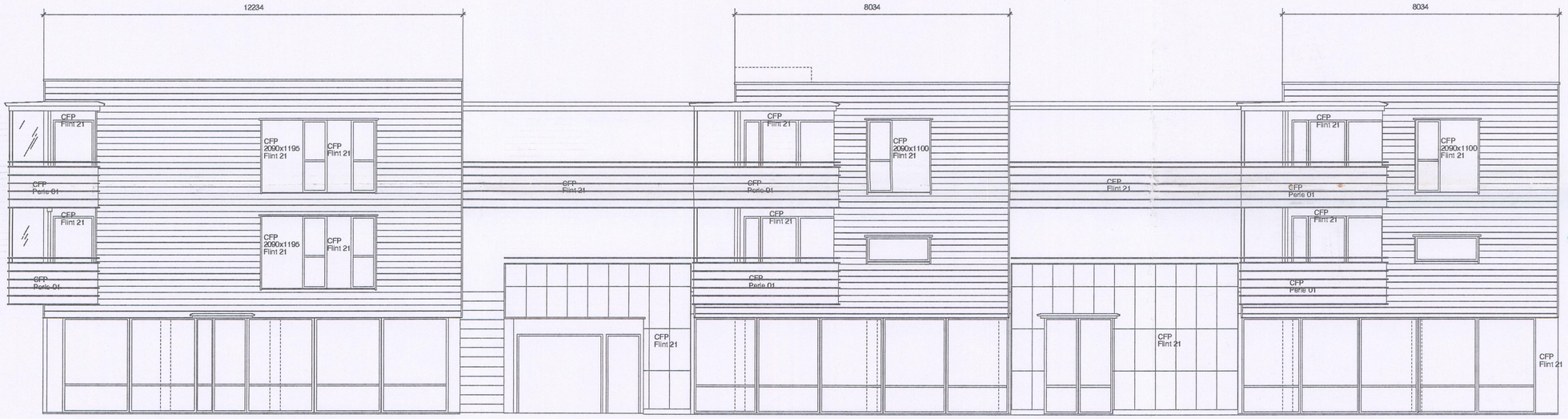
PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJ.NR.	2004082
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E 1624 Gressvik Gnr: 45, Bnr: 9, 60, 209
BYGGHERRE	Holstad Gruppen AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/05 | BEHANDLDATO 12.05.05

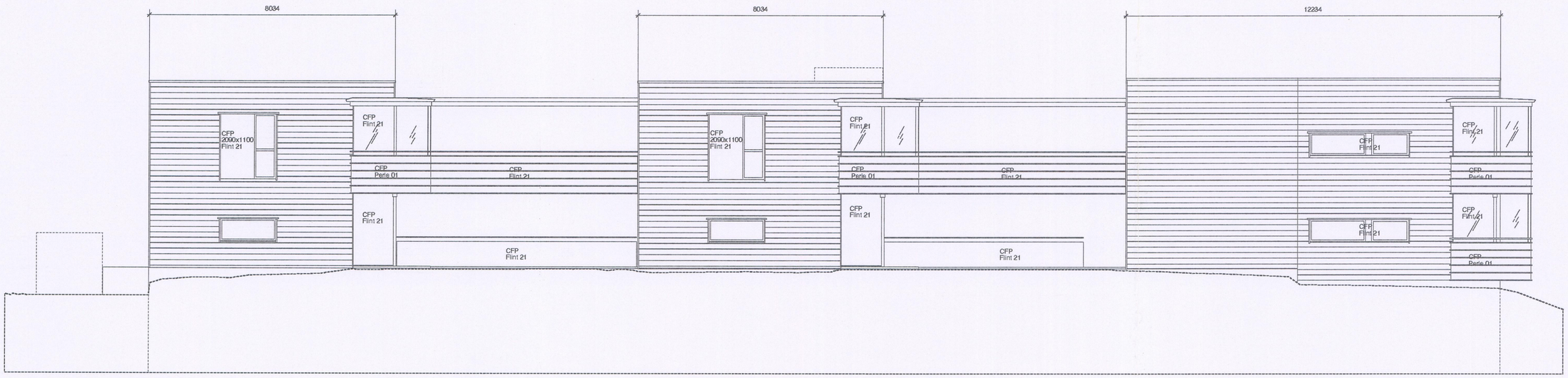
Rev	Dato	Sign.

STATUS	As Built
MÅLEST.	Plan 2
MÅL	1:100
DATO	9.5.05
TEGN. NR.	A 20:012
TEGNES	GHE
KONTR.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Johnsen, Låtstad & Steen AS
BRANN	
RØRLEGGER	
VVS	Sjøm Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

GRIFF



Fasade Ost



Fasade Vest

Utvendig kledning utføres i liggende trepanel 173 x 19 mm och Cementfiberplater (CFP) kvalitet: Norsal, Cemberit

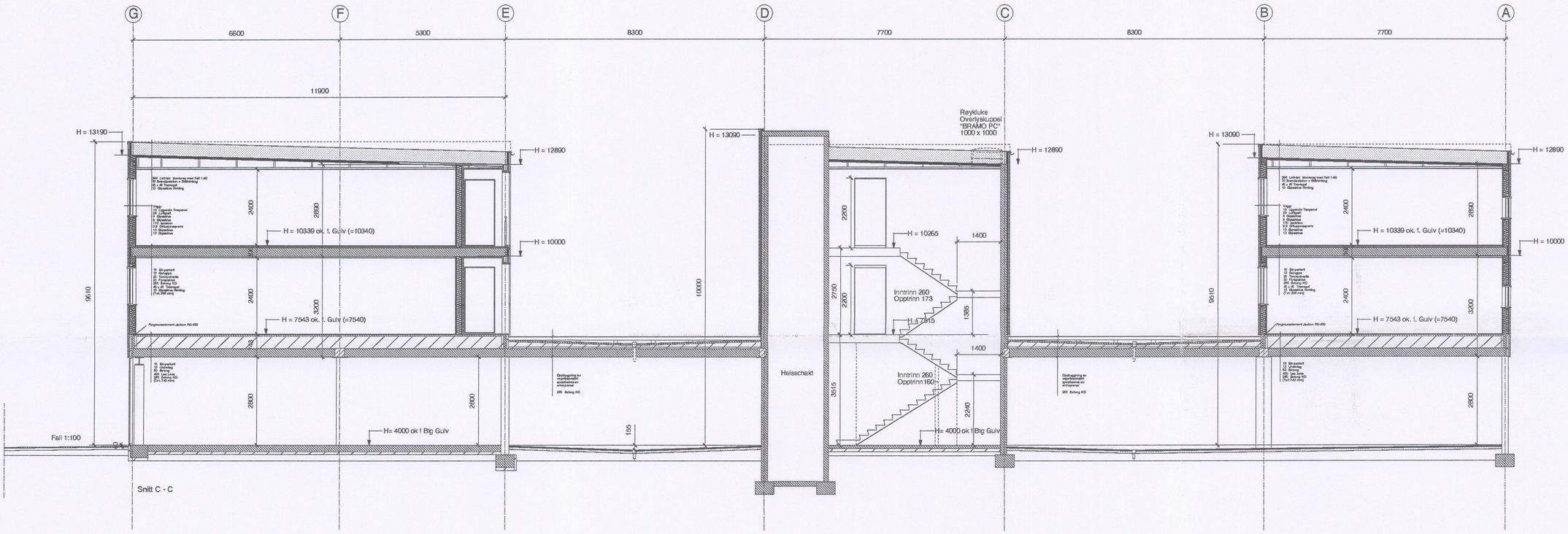
Mottatt Plan- og utviklingsetaten
20. APR. 2005

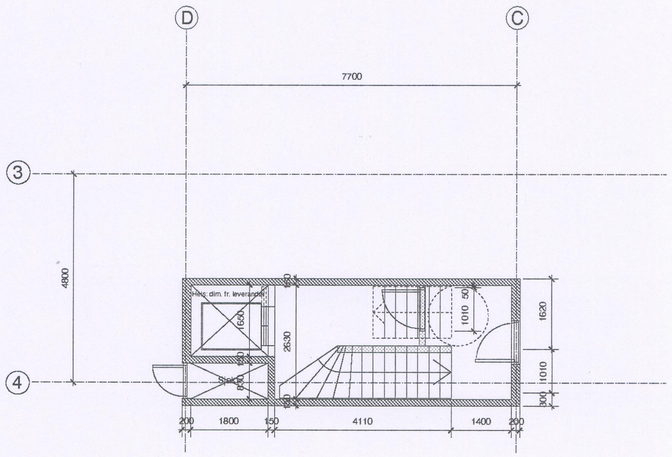
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 788/05 BEHANDLDATO 12.05.05

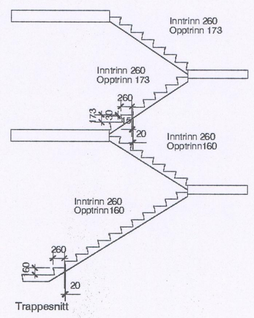
PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJ.NR.	20040402
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E. 1624 Gressvik Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209
BYGGHERRE	Holstad Gruppen AS

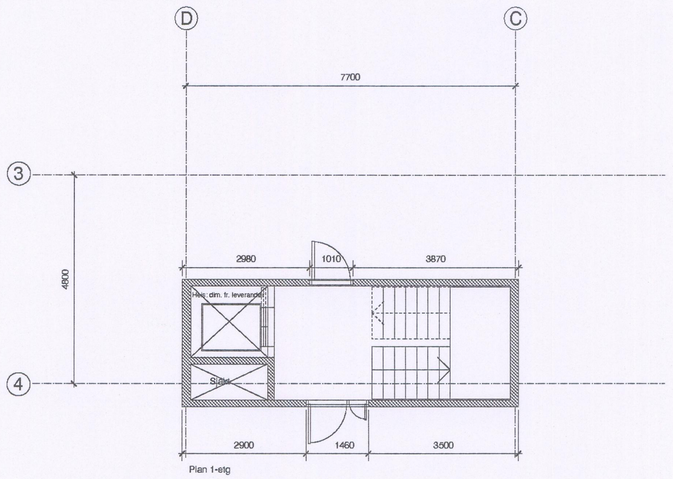
STATUS	As Built
INDEX	
Fasader Ost + Vest	
MÅL	1:100
DATO	9.6.05
TEGN. NR.	A 20:030
DA/EL	GHE
ID/ATT.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
BYGG	Jolsvein, Lågstad & Steen AS
BRANN	
RØRLEGGER	
VVS	Stjørn Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

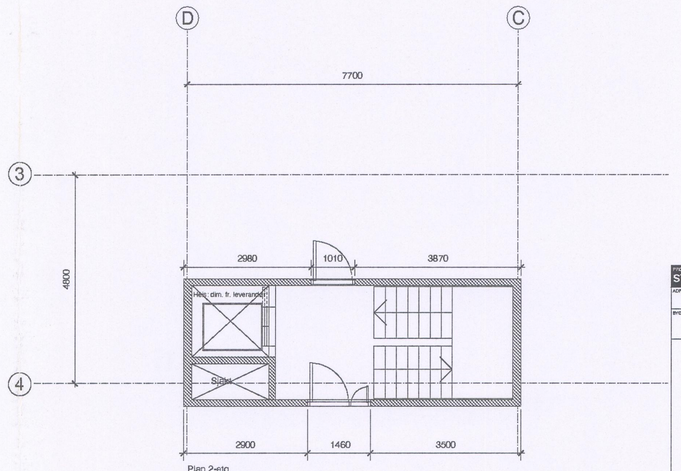
GRIFF











Mottatt Plan- og Miljøavdelingen
20. APR. 2006

PROSJEKT	STORVEIEN 3 C,D,E
PROSJ.NR.	20040462
ADRESSE	Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik Gnr: 46, Bnr: 9, 60, 209
BYGG/KOPPS	Holstad Gruppen AS

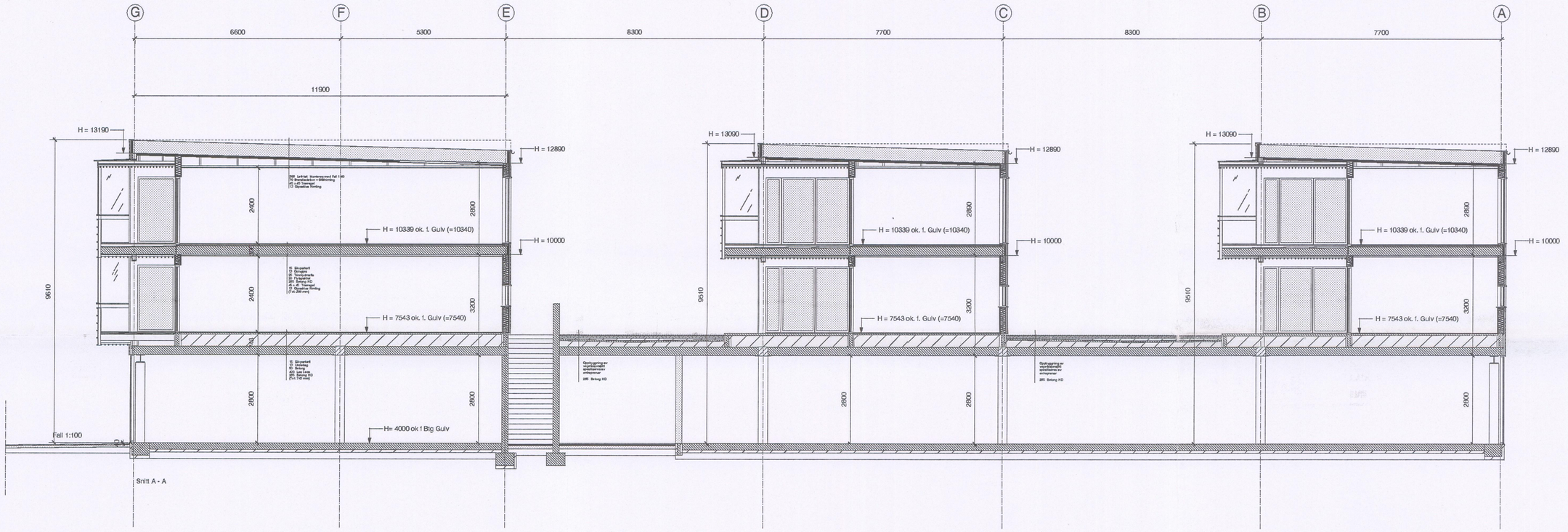
FRIEDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

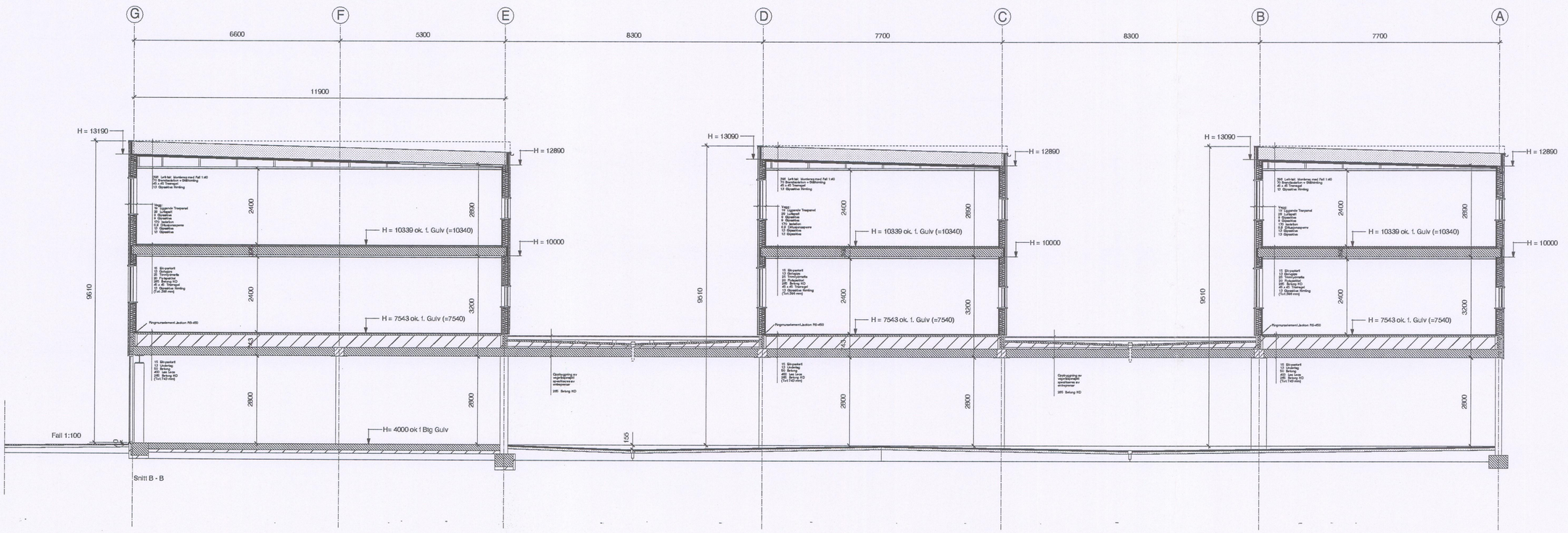
SAKSNR.	BEHANDLDATO
708/06	12.05.06

Rev	Ref		Sign.

STATUS	INDEX
As Built	
Snitt C-C	MÅL 1:100
DATO 9.6.05	Tegn. nr. **A 20:021**
DAT/ES GHE	
KONTR.	
TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
RIBG	Johnsen, Låg.stad & Sveen AS
RIARK	
RIRÅ/GEOTEK	
RIVE	Sjøvn Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Grift





Mottatt Plan- og miljøavdeling
20. APR. 2006

PROSJEKT: STORVEIEN 3 C,D,E — PROSJ.NR. 2004062

ADRESSE: Storveien 3 C,D,E, 1624 Gressvik
Gnr: 45, Bnr: 9, 50, 209

BYGGHERRE: Holstad Gruppen AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 06/1206 BEHANDLDATO 12.05.06

REV	DATO	SIGN.

STATUS: As Built — INDEX:

Snitt A-A, B-B — MÅL: 1:100

DATO: 9.6.05
TEGN. NR: A 20:020
SIGN.: GHE
RDATA:

TOTALENTR.	Solid Entreprenør AS
RIVING	Johnsen, Låg stad & Sneen AS
BYGG	
TEPLEGGS EP.	
VVS	Sjøvn Klima AS
ELEKTRO	Installatøren Gressvik AS

Grift

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Griff Kommunikasjon AS
Att. Geir Hermansen
Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/19910-13-44388/2006-JOHB	45/9	12.05.2006

Ferdigattest for bolig og næringsbygg. Storveien 3 C,D,E, Ørebekk.

Ferdigattest SCANNET

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
788/06

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 11/4-2006, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Storveien 3 c, d og e
Gnr. 45 **Bnr. 9, 50, 2** **Fnr.**

Arbeidets art: Bolig- og næringsbygg

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i rammetillatelse gitt 6/9-2002, delegert vedtak nr. 02/1243 og igangsettingstillatelse gitt 7/6-2004, delegert vedtak nr. 04/0825, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Med hilsen

Johnnie Brok
Johnnie Brok
avdelingsingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad,
Webadresse: http://www.fredrikstad.kommune.no/planogmiljo
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto: 5122 05 77000

Paraggi Forvaltning AS
Tlf: 69955040, post@fredrikstadboligforvaltning.no,
Skjæløyveien 65,
1626 Norway

Generert 26.10.26

Boligopplysninger

Seksjon	11	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	Boligsameiet Storveien 3, C, D OG E	**Etasje**	1.etg
Adresse	Storveien 3 C, 1624 GRESSVIK	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	78	**Bygningstype**	
Eier(e)	Aase Elisabeth Johannesen		

Fellesutgifter og restanse

Hver 3. måned fakturering.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Faste kostnader - deles likt	864	864	864	864	864	864
Felleskostnader - iht. eierbrøk	3 821	3 821	3 821	3 821	3 821	3 821
Total	4 685	4 685	4 685	4 685	4 685	4 685

Andel fellesgjeld for Seksjon 11

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,95% Annuitetslån, Info pr 17.09.26	12	2 164 206	112 164	11.11.24 - 17.12.34

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95% Annuitetslån, Info pr 17.09.26	12	2 164 206	11.11.24 - 17.12.34

Selskap og eiendom

Selskap	Boligsameiet Storveien 3, C, D OG E (orgnr. 988629731)
Antall enheter	16
Styrets e-post	Storveien3@ppost.no
Styreleder	Olga Karin Fossen (Tlf: 48052521)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3236688-4.1)
Festet tomt	Ja Festeavgift for 2025 kr. 55 945,-
Gnr/Bnr	45/9
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 119 606,00	**Andre inntekter**	kr 676,00
Formue	kr 26 372,00	**Utgifter**	kr 8 684,00

Merknader

JUNI 2004

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIER STORVEIEN 3 BOLIGSAMEIE

1

Alle plikter å besørge at dører til fellesarealer er forsvarlig låst.

2

Opphold og leking i felles oppganger er ikke tillatt.

3

Sykler, vogner, leker, etc. skal ikke plasseres i gangveier, slik at de sperrer eller hindrer adkomstmulighetene.

4

Alle rydder etter seg ved bruk av fellesarealer.

5

Hver enkelt familie bør påse at respektives eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk.

6

Dyrehold må godkjennes av sameiets styre.

7

Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong så lenge det bor noen under. Lufting av tøy fra vindu er tillatt.

8

Av hensyn til eventuell lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

9

Parkering av biler skal skje på angitte garasjeplasser eller på gjesteparkering på utsiden av bygget.

10

Seksjonseiere har et felles ansvar for å holde fellesarealer rene og ryddige. Styret kan pålegge den enkelte dugnad i forbindelse med rydding og rengjøring, herunder også felles dugnadsinnsats til vedlikehold av eiendommen.

11

Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selskapeligheter. Ved avholdelse av større

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3, C, D OG E.

****

1. FORMÅL

Disse vedtekter har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendom Storveien 3, C, D og E, gnr. 45 bnr. 9 seksjon nr. 1 – 16 i Fredrikstad.

2. SEKSJONENE

Eiendommen er utseksjonert i 16 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig- eller næringsseksjon, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definerte områder i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseiere til fellesarealer og tomt.

3. OMSETTELIGHET

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.
Boligsameiets styre, ved styrets leder, pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. SAMEIERMØTE

Boligsameiets øverste organ er sameiermøtet.

a) Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april.
Styret innkaller til ordinært sameiermøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel.
På det ordinære sameiermøte skal følgende faste poster behandles:
   - Styrets årsmelding.
   - Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   - Driftsbudjett.
   - Valg av styre.

b) I tillegg til det ordinære sameiermøte skal ekstraordinært sameiermøte avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påkrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-del av seksjonene krever slik møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig overfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiermøte med minst 7, og høyst 21 dagers varsel.

c) Seksjonseierne har 1-en-stemme for hver seksjon de eier.

d) For at et vedtak skal fremstå som gyldig, forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jfr. eierseksjonslovens § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring av den enkelte seksjons formål.
Det forutsettes ½-del stemmeflertall for vedtak som gjelder nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av disse vedtekter, for vedtak som gjelder av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonslovens § 12, 4.ledd, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

Alle andre vedtak fremstår som gyldig ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

5. STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer + 1 varamedlem.
Styret velges av årsmøtet, og blant seksjonseierne.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2-to-år med mulighet for gjenvalg.

Styret har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til enhver tid. Innbo- og løsøreforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar.

6. BOLIGSAMEIETS PLIKTER

Boligsameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter boligsameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av sameiemøtet, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7. SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De enkelte eierseksjoner må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til unødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, utvendig persienne, oppsetting av parabolanlegg, omgjøring av balkonger eller lignende, forutsetter styrets og/eller sameiemøtets forutgående og skriftlig tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slik arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle beboere i boligsameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent ned, og følger disse regler.
Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det areal han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesareal rent, ryddig og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTENE

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldige vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling, pliktes seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, p.t. 8,75 % p.a. av det til enhver tid skyldige beløp.

Vis à vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9. FORDELING AV FELLESUTGIFTENE.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes eierseksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eventuelle utgifter påført boligsameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsettelig bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av den angjeldende seksjonseier.

Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdeling, må være vedtatt av sameiemøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. pkt. 4 d, 2.ledd.

10. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiermøtet.

Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge dette er vedtatt av sameiermøtet.

De årlige innbetalinger finner sted à konto. Og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiermøtet foreligger. Styret bestemmer periodisering av innbetalingene.

11. FORRETNINGSFØRSEL

Boligsameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren velges av styret.

12. BOLIGSAMEIETS PANTERETT

Boligsameiet har panterett i de enkelte eierseksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1 G(folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25.

13. TVISTELØSNING

Uoverensstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet, skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås , vedtas Fredrikstad Tingrett som verneting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14. EIERSEKSJONSLOVEN

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

****

Opprinnelige vedtekter vedtatt ved stiftelsen 06.07.2005 med senere endring på sameiemøte 31.03.2008.

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3 – GRESSVIK

Referat fra årsmøte 2. april 2025

Den 2.april 2025 ble det avholdt årsmøte i boligsameiet Storveien 3 i Ola Fossens leilighet.

Til stede var:
Vigdis Helene Andersen, Olga Fossen og med fullmakt fra Ann Karin og Kjell Johnsen, Johanne Kalleberg, Kari Borghild Jørgensen, Christinas AS v/ Siri Utengen, Berit Synnøve Skauen, Bjørg Pedersen, Torild Louise Hansen, Aslaug Iversen, Kristine Kristiansen med fullmakt til Jonas Kristiansen, Eva Næss Nygaard og Kari Voldset.

Dessuten møtte fra forretningsfører: Geir Kristoffersen og Trine Jensen.

13 av 16 seksjoner var således representert.
Styremedlem Olga Fossen ønsket velkommen.

Følgende saker ble behandlet:

1. Møteinnkalling ble enstemmig godkjent.

2. Til møteleder og referent ble valgt forretningsfører Geir Kristoffersen.
   Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Bjørg Pedersen

3. **Årsberetning 2024**
   Styrets årsberetning ble gjennomgått av møteleder og enstemmig godkjent.
   Årsmøtet gav sin honnør til styret for vel utførte arbeider gjennomåret

4. **Regnskap 2024**
   Møteleder gjennomgikk årsregnskap for 2024.
   Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 334 528,- etter fradrag av betalt avdrag på lån med kr. 200.468, - .
   Resterende lån er pr. 31.12.24 er kr. 488.127, -.
   Innestående i bank pr. 31.12.2024 er kr. 887.108, -
   Revisors beretning ble referert.
   Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

5. **Budsjett 2025.**
   Styrets forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått.
   Det gjenstår å utføre ytterligere rehabiliteringsarbeider. Dette er hensyntatt i det lån sameiet har tatt opp i desember 2024.
   Med den generelle prisstigning som er i samfunnet og for igjen å bygge opp en bankbeholdning foreslår styret å øke felleskostnadene med 2 % fra og med 01.07.2025.

   Årsmøtet ga sin enstemmige tilslutning til styrets forslag til budsjett og med økning av felles kostnadene med 2 % fra og med 01.07.2025

6. **Valg av styret/vararepresentanter.**
   Til styreleder ble valgt: Olga Fossen 2 år. (gjenvalg)

Til styremedlem	Berit Skauen	1 år (gjenstår)
«	Vigdis Helene Andersen	2 år (gjenvalg)
Til varamedlem ble valgt	Bjørg Pedersen	1 år (gjenvalg)

Det ble besluttet at det ikke skulle velges valgkomite.

7. Innkommende forslag.

Styret fremmet forslag montering av sikkerhets-/overvåkingskamera på eiendommen.

Vedtak:
Etter noe meningsutveksling ble styret gitt fullmakt til å innhente priser og forslag til løsninger for montering av sikkerhets kameraer.
Styret skal komme tilbake i saken med konkret forslag til mulig løsning og pris. Når dette foreligger innkalles til nytt sameiermøte,

8. Avslutning.

Flere saker forelå ikke til behandling og årsmøtet ble deretter hevet.

Geir Kristoffersen

Bjørg Pedersen

Bjørg Pedersen

Etter årsmøte ble det avholdt sameiermøte med servering av kaffe og wienerbrød.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3

Den 18. mars 2026 kl. 18:00 ble det avholdt årsmøte i Boligsameiet Storveien 3 i Storveien 3, Fredrikstad.

Til stede var: Torhild Louise Hansen, Berit S. Skauen, Hans Erik Andersen, Aslaug Iversen, Olga Fossen, Kristine Aasmul Kristiansen (fullmakt), Johanne Oline Kalleberg, Eva Næss Nygaard, Bjørg Pedersen, Kari Borghild Jørgensen, Christina's AS

12 av 16 seksjoner var således representert. I tillegg møtte Johanne Olli-Bock og Marcus Kilebu på vegne av forretningsfører Fredrikstad Boligforvaltning AS.

1. **Godkjennelse av møteinnkalling**

De fremmøtte vedtok innkallelsen til årsmøte som lovlig innkallelse etter sameiets vedtekter.

2. **Valg av referent og protokollvitne**

Johanne Olli-Bock ble valgt som referent samt undertegne protokollen med Kari Borghild Jørgensen.

3. **Årsberetning 2025**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

4. **Godkjenning av årsregnskap for 2025**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått. Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 220 855,- etter fradrag av betalt avdrag på lån med kr. 180.338,-. Resterende lån er pr. 31.12.2025 er kr. 2.307.789,- Boligsameiets innestående i bank pr. 31.12.2025 var kr. 508.849,-. Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

5. **Forslag til budsjett 2026**

Stryet redegjorde for budsjettforslag for 2026. De månedlige innbetalinger foreslås økt med 5% fom. 01.07.2026 som følge av den generelle prisstigningen. Det er ikke planlagt større vedlikehold/reparasjonsarbeider i 2026.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

6. **Valg av styret, vararepresentanter**

Styreleder:	Olga Fossen	1 år gjenstår
Styremedlem:	Berit Synnøve Skauen	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Siri Utengen	Valgt for 1 år
Varamedlem:	Bjørg Pedersen	Valgt for 1 år

Ingen saker.

Kari B. Jørgensen

Kari Borghild Jørgensen

Johanne Olli-Bock

I N N K A L L I N G

TIL

ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3

I henhold til sameievedtekter for Boligsameiet Storveien 3

innkalles det til ordinært årsmøte

Onsdag 18.03.26 kl. 18.00

i Boligsameiet Storveien 3 hos Olga Fossen sin leilighet

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av referent og 1 til å undertegne protokollen.
3. Årsberetning fra styret.
4. Godkjenning av årsregnskap.
5. Forslag til budsjett.
6. Valg av styret: 2 styremedlemmer på valg + varamedlem
7. Avslutning

Er sameier forhindret fra å møte, kan han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 04.03.26.

Fredrikstad Boligforvaltning AS
Forretningsfører

FULLMAKTSSKJEMA – SAMEIERMØTET 18.03.26

Bruk blokk bokstaver

Eiers navn:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte med fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT:

Eier av boligen/seksjonen gir herved fullmakt til:
Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Sameiet Storveien 3

Eiers underskrift og dato:

.....

Eiers underskrift Dato

ÅRSBERETNING 2025
Boligsameiet Storveien 3,C, D og E

NAVN OG STED
Boligsameiet Storveien 3, C, D og E består av eiendommen gnr.45, bnr. 9, i Fredrikstad Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 16 seksjoner.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i hht gjeldende lover og bestemmelser gitt i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

STYRETS SAMMENSETNING:
Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder:	Olga Fossen
Styremedlem:	Berit S. Skauen
Styremedlem:	Vigdis Helene Andersen
Varamedlem:	Bjørg Pedersen

Nytt styre og evt. revisor skal velges på generalforsamlingen hvert år.

ØKONOMI
Sameiet har på konto pr. 31.12.25 kr 508.849,-
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.

FORRETNINGSFØRSEL
Fredrikstad Boligforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

REVISJON
Gopperud Consulting AS

MØTEAKTIVITET
5 styremøter og ellers løpende orientering gjennom året med styremedlemmene.
Styret har behandlet 20 saker

2025 har vært et godt år her i sameiet.
Endelig er uteplassen ferdig. Ferdiggress ble lagt på plenen og 3 syrinbusker plantet ved Storveien. Den ene syrinen var en gave fra Brødrene Ødegard. Det ble utover våren og sommeren en del vanning så gresset ikke skulle visne. Det ble kjøpt inn 8 stoler og 1 bord og 2 blomsterkasser som ble plassert på uteplassen. Blomstene ble kjøpt inn av beboerne og det blomstret frodig hele sommeren.

Rommet under trappen er nå tettet og vi får ikke lenger vann inn dit. Det er lagt varmekabler på platået ved trappen og varme bort til sluket på plassen, trinnene i trappen er sklisikret.

Det har vært en reparasjon på taket i blokk C, da begge leilighetene i 2.etg fikk vann inn rundt vinduene. På hellene i Svalgangen i 2.etg var det flere løse heller som kunne utgjøre farlige hendelser for folk. Murer Lars Wilhelmsen byttet ut heller og måtte sette inn andre stener da hellene våre var gått utgått av produksjon.

Sameiet trengte ny snekker da Stian Holtbakk gikk konkurs. Vi har nå avtale med Magnus Forsethlund .

Gaard Service har allerede klippet tjuahekken langs Storveien og buskene ned langs blokk E for våren nå i desember.

Dessverre har vi mistet styremedlem Vigdis Helene Andersen som døde i september og vi savner henne stort. På styremøte i høst gikk varamedlem, Bjørg Pedersen inn som fast styremedlem.

Det ble også i år pizza fest på uteplassen og det ble noen hyggelige timer med gode naboer. Noen tilfeldige kaffesamlinger ble det også i løpet av sommeren. Vi prøver å lage et godt bofellesskap her på husene og det gir oss alle trygghet.

Før julesamling ble det også i år for Bjørg stilte sin julepynta stue til disposisjon for oss. Det ble noen hyggelige timene med god mat og godt humør.

Styreleder vil takke sitt gode styre for godt samarbeid gjennom 2025

LIKESTILLING
Styret har bestått av 3 kvinner.

ANSATTE
Sameiet har ingen fast ansatte.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA, 3236688-1.1
Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre for beboerne.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Fredrikstad, 04.03.26

Olga Kvernin Fossen
Olga Fossen
Styreleder

Berit S. Skauen
Berit Synnøve Skauen
Styremedlem

Bjørg Pedersen
Bjørg Pedersen
Varemedlem

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

Resultatregnskap 2025

	Resultat 2025	Budsjett 2025	Resultat 2024
FELLESKOSTNADER	978 131	978 128	946 523
EXTRA INNBET. VEDR. VEDLIKEHOLD			42 900
Sum driftsinntekter	**978 131**	**978 128**	**989 423**
5330 LØNN	2 500	3 000	3 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT/YRKESKADE	352	423	423
Driftskostnader			
6320 VANN OG KLOAKK	1 177	200	107
6330 KABEL-TV	96 448	96 000	92 608
6340 STRØM FELLESAREALER	33 962	45 000	38 016
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTE	70 613	85 000	82 113
6430 DRIFTSAVTALER	13 074	15 000	4 439
6435 DRIFTSAVTALER HEIS	40 468	40 000	31 142
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	8 795	5 000	3 272
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	394 213	500 000	673 148
6650 VEDLIKEHOLD HAGE	14 703	10 000	9 958
6701 HONORAR REVISJON	12 875	13 000	12 250
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	48 036	48 000	47 000
6790 KONSULENTER		10 000	64 863
6800 KONTORREKVISITA		3 000	1 351
6810 DATA/EDB KOSTNADER	5 545	5 000	3 615
6860 MØTER		1 000	150
6900 PORTO		1 000	552
7400 KONTINGENT	2 200	2 200	2 130
7420 GAVER	1 444	3 000	750
7500 FORSIKRINGER	58 459	58 000	55 945
7750 EIENDOMS- OG FESTEAVG.	55 945	56 000	53 994
7770 BANKGEBYRER	3 328	4 000	3 267
Sum Driftskostnader	**864 137**	**1 003 823**	**1 184 093**
Driftsresultat	**113 994**	**-25 695**	**-194 670**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER	-13 051	-10 000	-29
8150 RENTEKOSTNADER	167 562	170 000	139 887
Sum finansinntekter/kostnader	**154 511**	**160 000**	**139 858**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**-40 517**	**-185 695**	**-334 528**
Betalt avdrag lån	180 338	180 000	200 468
	-220 855	**-365 695**	**-534 996**

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

BALANSE

	Balanse 2025	Balanse 2024
Eiendeler		
Omløpsmidler		
1500 Kundefordringer		4 199
1530 Opptjent, ikke fakt.	6 721	
1742 Forskudd Forsikring	2 500	27 923
1749 Forskudd leverandører	34 269	53
Sum fordringer	**43 490**	**32 175**
Bankinnskudd,kontanter		
1920 Bank 1506.25.68787	145 798	887 108
1931 Bank 1520.18.48447 Plasseringk.	363 051	
Sum bankinnskudd, kontanter	**508 849**	**887 108**
Sum Omløpsmidler	**552 339**	**919 283**
Sum Eiendeler	**552 339**	**919 283**
Gjeld og egenkapital		
2090 ÅRSRESULTAT	40 517	334 528
Egenkapital		
2050 EGENKAPITAL	1 783 071	1 448 543
Sum egenkapital	**1 823 588**	**1 783 071**
Gjeld		
2241 LÅN 1636.93.35662	-2 307 789	-2 488 127
2400 LEVERANDØRGJELD	-54 552	-5 890
2770 SKYLDIG AGA	-352	-423
2950 PÅLØPT RENTE	-6 591	-7 087
2960 ANNEN PÅLØPT KOSTNAD	-6 643	-200 827
Sum kortsiktig gjeld	**-2 375 927**	**-2 702 354**
Sum gjeld	**-2 375 927**	**-2 702 354**
Sum Gjeld og egenkapital	**-552 339**	**-919 283**
Betalt avdrag lån 2025	-180 338	-200 468
Overskudd/underskudd	-732 677	-1 119 751

Fredrikstad 30.01.26

Årsrapport for 2025

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		978 131	989 423
Sum driftsinntekter		978 131	989 423
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	2 852	3 423
Annen driftskostnad	3	861 285	1 180 670
Sum driftskostnader		864 137	1 184 093
Driftsresultat		113 994	-194 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 051	29
Annen finanskostnad		167 562	139 887
Netto finansposter		-154 511	-139 858
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 517	-334 528
Årsresultat		-40 517	-334 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	0	-334 528

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 721	4 199
Andre fordringer	2	36 769	27 976
Sum fordringer		43 490	32 175
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 849	887 108
Sum omløpsmidler		552 339	919 283
Sum eiendeler		552 339	919 283

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 783 071	-1 783 071
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 307 789	2 488 127
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 552	5 890
Skyldige offentlige avgifter		352	423
Annen kortsiktig gjeld		13 234	207 914
Sum kortsiktig gjeld		68 138	214 227
Sum gjeld		2 375 927	2 702 354
Sum egenkapital og gjeld		592 856	919 283

31. desember 2025
Fredrikstad, .

Olga Karin Fossen
Olga Karin Fossen
Styreleder

Berit S. Skauen
Berit Synnøve Skauen
styremedlem

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Foretaket iveretar felles drift av leilighetsbygg på Storveien 3, C, D og E på Gressvik i Fredrikstad.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Fordringer og gjeld

Fordringer og gjeld er vurdert til pålydende. Gjeld forfaller til betaling

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Lønninger	2 500	3 000
Arbeidsgiveravgift	352	423
Sum	2 852	3 423

Note 4 - Egenkapital

Sameiet har negativ egenkapital. De enkelte deltakere dekker solidarisk sameiets gjeld overfor eksterne kreditorer. Sameiet kaller inn kapital til dekning av de løpende forpliktelser når det er nødvendig.

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

Budsjett 2026

Styret foreslår 5% økning fra 01.07.26	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025
FELLESKOSTNADER	1 012 515	978 131	978 128
Sum driftsinntekter	**1 012 515**	**978 131**	**978 128**
5330 LØNN	3 000	2 500	3 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT/YRKESKADE	423	352	423
Driftskostnader			
6320 VANN OG KLOAKK	600	1 177	200
6330 KABEL-TV	98 000	96 448	96 000
6340 STRØM FELLESAREALER	35 000	33 962	45 000
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTE	80 000	70 613	85 000
6430 DRIFTSAVTALER	15 000	13 074	15 000
6435 DRIFTSAVTALER HEIS	35 000	40 468	40 000
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	10 000	8 795	5 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	150 000	394 213	500 000
6650 VEDLIKEHOLD HAGE	10 000	14 703	10 000
6701 HONORAR REVISJON	13 500	12 875	13 000
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	50 000	48 036	48 000
6790 KONSULENTER			10 000
6800 KONTORREKVISITA			3 000
6810 DATA/EDB KOSTNADER	6 000	5 545	5 000
6860 MØTER	1 000		1 000
6900 PORTO			1 000
7400 KONTINGENT	2 300	2 200	2 200
7420 GAVER	3 000	1 444	3 000
7500 FORSIKRINGER	64 000	58 459	58 000
7750 EIENDOMS- OG FESTEAVG.	69 000	55 945	56 000
7770 BANKGEBYRER	4 000	3 328	4 000
Sum Driftskostnader	**649 823**	**864 137**	**1 003 823**
Driftsresultat	**362 692**	**113 994**	**-25 695**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER	-5 000	-13 051	-10 000
8150 RENTEKOSTNADER	165 000	167 562	170 000
Sum finansinntekter/kostnader	**160 000**	**154 511**	**160 000**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**202 692**	**-40 517**	**-185 695**

enova

Energiattest



Adresse **Storveien 3C, 1624 GRESSVIK**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377044**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23730669**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **131,12**

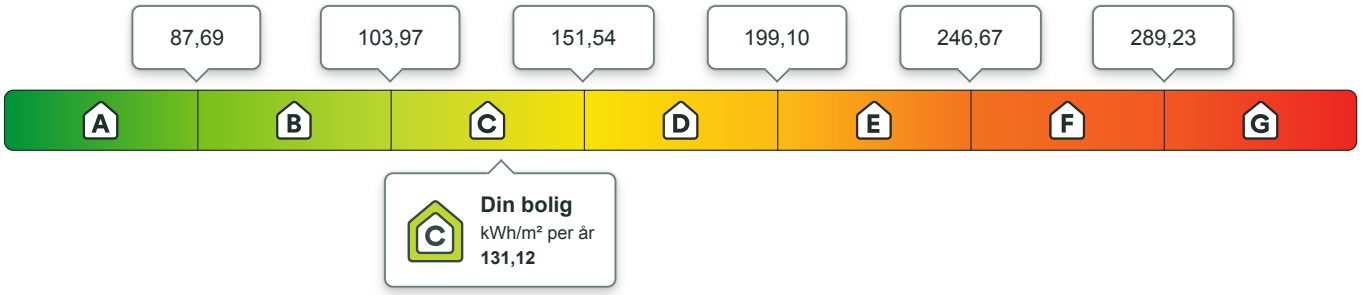
Storveien 3C, 1624 GRESSVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 129,68	**129,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Storveien 3C, 1624 GRESSVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Storveien 3C, 1624 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Storveien 3C - Nabolaget Gressvik - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ørebekk Linje 10, 103	2 min 0.2 km
Gressvik fergeleie Linje 805	22 min 2 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	5 min 3.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 3.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.8 km

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	18 min 1.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

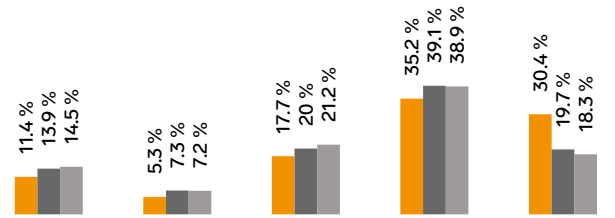
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gressvik	1 130	554
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år) 83 barn	12 min 1 km
Trosvik Doremi barnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.2 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	4 min
Coop Extra Mascot	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

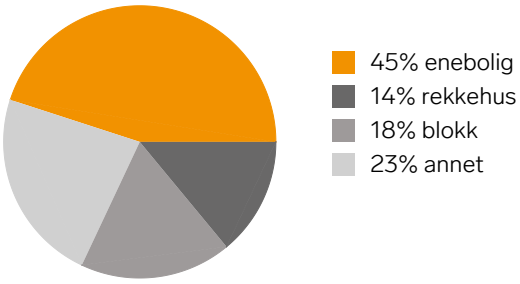
Gateparkering
Lett 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

Sport

Travløkka balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Liaveien balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
Trimeriet Fredrikstad	8 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	22 min

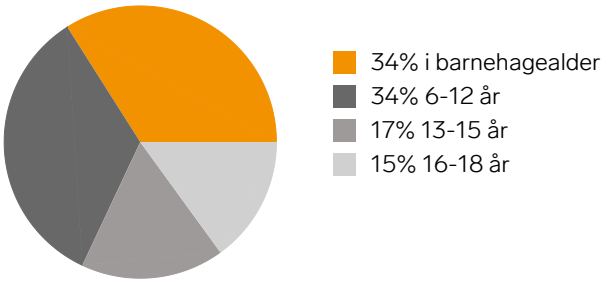
Boligmasse



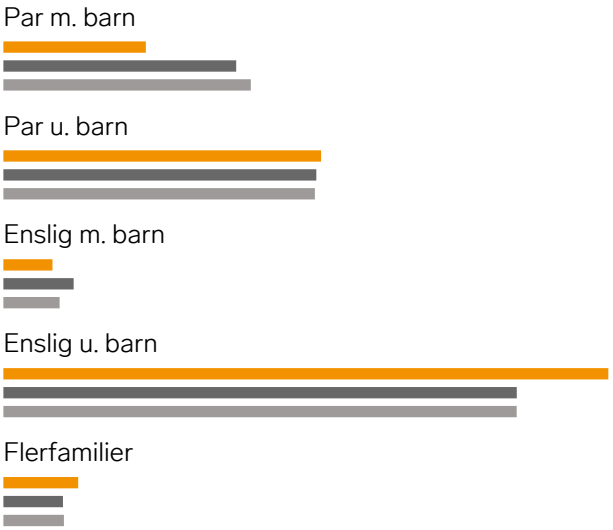
Varer/Tjenester

Værstetorvet	6 min
Vitusapotek Ørebekk	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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





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