



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Kanalveien 3**

Vår ref.: 192260056

FREDRIKSTAD 24.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert lørdag 23. mai 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - a. kopi av makeskifteskjøte som omhandler rett til båtplass og adkomst for tilgang til parkareal.
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. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
  - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - g. Matrikkelrapport
5. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. 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.
9. 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

## Enebolig

Kanalveien 3  
1672 KRÅKERØY  
Gnr./Bnr.: 440/2  
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 23.05.2026  
Befaringsdato: 20.05.2026  
Referansenummer: 15082133

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 232 m<sup>2</sup> (BRA-i: 214 m<sup>2</sup>)  
Frittstående bod.  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 236 m<sup>2</sup> (BRA-i: 214 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Magnus Langvik
-  48276107

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 (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 bygningsssakkyndiges 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 utskifting. 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige 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	20.05.2026
Referansenummer	15082133
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0056
Hjemmelshaver/selger	Sander Grundvig
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Sander Grundvig
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	23.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kanalveien 3
Postnummer/sted	1672 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	440/2
Tomt	Eiet tomt: 750 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Tidfesting 1850-1874. Kilde: Norges eiendomsregister.	2017	
Frittstående bod.	Ukjent.		

### Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagt adkomst og biloppstillingsplasser, steinlagte uteområder, gjerder, gressplen og diverse beplantning. Boligen har to elbilladere. Boligen ble delvis renoverert i 2007 og tilbygget/ombygget i 2017.

### Byggemåte

Delvis gulv av betong mot grunn, delvis bjelkelag i trekonstruksjon med underliggende krypekjeller. Grunnmur i betongkonstruksjon og naturstein. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein, samt tilnærmet flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp. Boligen har profilert entrédør. Skyvedører med tre-lags glass fra 2017. Verandadør med to-lags glass fra 2007. Koblede vinduer med to-lags glass samt enkelt utvendig glass fra 2007 og 2017. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

### Boligen inneholder

- etasje: entré/gang, vaskerom, to boder, omkleddingsrom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, gang, toalettrom, tre stuer og tilliggende garasje. Utgang fra stue 1. til østvendt balkong.
- etasje: trapperom, gang, bad, to soverom og to alkover.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Lekkasjesikkerhet	9	
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Lekkasjesikkerhet	11	
		Ventilasjon	11	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	11	Kr 10 000 - 50 000
Toalettrom - 1. etg.		Sanitærutstyr og innredning	12	
Andre rom - 1. etg.		Overflate gulv	13	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Statikk og bærekonstruksjon	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1. Etasje	15	
		2. Etasje	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
		Borebiller	16	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	16	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	17	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	17	
		Snøfangere	17	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	18	
		Vinduer, dører og porter	18	
		Vinduer, dører og porter		

# 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	47			47	
	Trapperom, gang, bad og to soverom (alkover er ikke måleverdige grunnet lav himlingshøyde).				
1. Etasje	167	18		185	10
	Entré/gang, vaskerom, to bodar, omkleddingsrom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, gang, toalettrom og tre stuer.	Garasje.			Veranda.
SUM	214	18		232	10
<b>Total bruksareal: 232 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
<b>Total bruksareal: 4 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 21 m<sup>2</sup>.

Arealet som opptas av trapp er medregnet i boligens bruksareal for begge etasjer. Åpent areal som ikke opptas av trappen er ikke medregnet i BRA for andre etasje.

Garasje var fylt opp med gjenstander på befaringsdagen, noe som gjorde nøyaktig arealmåling vanskelig. Det tas derfor forbehold om mulige feil i oppgitt BRA-e for garasjen. Vegg mellom garasjen og øvrig del av boligen er medregnet i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,44 og 2,65 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0 og 2,15 meter takhøyde i andre etasje.

Opgitt tomteareal er samlet for matrikkelenhetene gnr/bnr. 440/2 (525,5 m<sup>2</sup>) og 440/403 (224,7 m<sup>2</sup>).

# 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. 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 befaringdagen. 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 19.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt snitt og fasadetegninger, datert 25.04.2017.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt. Fremlagt diverse dokumentasjon fra utførende håndverkere ifm. tilbygg (2017).
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon vedrørende membran i bad i første etasje.
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 1. etg.

Baderom fra 2017. Det ble etablert ny membran på gulv i dusjsonen i 2026.

Gulv - og veggflater belagt med mikrosement.

Himling i malt, slett flate.

Dobbel servant med to ett-greps armaturer.


Nedsenket dusjnische med glassvegg.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.


Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen plastrør.


Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

 TG 2 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. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 1. etg.

## Våtrom - Bad. 2. etg.

Baderom fra 2007 i følge opplysninger fra eier.  
Flislagt gulv med varme.  
Veggflater belagt med fliser, samt vegger i malte, slette flater.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.  
Dusjnise med glassdør.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.

### TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser).

Det kan derfor ikke verifiseres om fallforholdet gir tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men grunnet oppkant ved døråpning vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tiliggende arealer. Det forutsettes at oppkanten har bakenforliggende membran.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

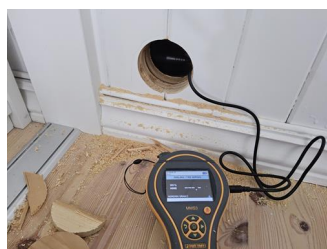
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

### Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 2. etg.

## Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra 2017.

Gulv med varme. Overflate av slipt betong.

Vegger i malte, slette flater.

Plater av laminat på vegg over benkeplate.

Himling i malt, slett flate.

Innredning med slette fronter.





Benkeplate av laminat.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 2	Lekkasjesikkerhet  Sluket er nedsenket i gulvet med ca. 16 mm. Nedsenket sone er begrenset til ca. 30 cm fra sluk. Gulv utenfor nedsenket sone er tilnærmet flatt. 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. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon  Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Konsekvens er redusert luftutsiftning og risiko for forhøyet fuktpåkjenning i rommet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk ut av bygget.
 TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger  Det kan ikke sees å være etablert tettesjikt i rommet. Konsekvens er at vannsøl eller vann fra en eventuell lekkasje kan føre til skader. TG3 er satt i henhold til NS3600. Rommet har gulv i slipt betong som er sammenhengende med gulv i andre rom i etasjen. Denne løsningen er valgt bevisst av estetiske hensyn. Dersom man ønsker å opprettholde denne løsningen kan man vurdere alternative former for lekkasjesikring som for eksempel automatisk lekkasjesikring med sensor, men det vil ikke oppfylle krav til vaskerom i dagens byggetekniske forskrift. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av tettesjikt på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført  Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegger. Hulltaking/fuktmåling er derfor ikke utført. Det ble derimot utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument på utvalgte steder. Fuktsøket indikerte ikke forhold som kan tolkes til fuktskade.




Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sluk i bad vaskerom.

## Kjøkken - 1. etg.

---


Gulvflate i slipt betong.  
Vegger i malte, slette flater.  
Himling belagt med trepanel.  
Innredning fra Garde Hvalsøe installert i 2017.  
Slette fronter.  
Benkeplate i treverk belagt med oksidert messing.  
Oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator med integrert avtrekk.  
Fastmontert vannkoker (Quooker).  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Toalettrom - 1. etg.

---

Toalettrom delvis fornyet med blant annet vannrør, avløpsrør, overflater og innredning i 2007 i følge opplysninger fra eier.  
Flislagt gulv med varme.  
Veggflater belagt med trepanel.  
Overliggende trapp utgjør himling.  
Vegghengt servantinnredning med slett front.  
Servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen plastrør og kobberør.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon


 TG 2 Sanitærutstyr og innredning Øvre del av toalettet sitter løst. Nøyaktig årsak eller konsekvens er ikke kjent. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Tekniske anlegg

---

Vannrør av typen plastrør og kobberør.  
Avløpsrør av plast.  
Røropplegg i boligen er fra 2007 og 2017 i følge opplysninger fra eier.  
Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2017 plassert i bod 2.  
Fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i bod 1.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereider

 TGIU Innvendig stakeluke Stakeluke er ikke påvist inne i boligen. Det vurderes at boligen 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 - 1. etg.

---

Gulvflater i slipt betong og gulvflater belagt med tregulv.  
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med trepanel og vegger i synlig tømmer.  
Himlinger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med trepanel.  
Slette og profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon


 TG 2 Overflate gulv Det er registrert avleiring etter mineralutslag på gulv i bod 2. (eldre betonggulv). Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulig årsak er utilstrekkelig/manglende fuktsperre mot grunn. Konsekvens er risiko for skader på konstruksjoner som har kontakt med betongplaten. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Tregulv i eldre del har stedvis noe knirk. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.


## Loft - innredet - 2. etg.

---

Gulvflater belagt med tregulv.  
Vegger og himlingsflater belagt med trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon



 TG 2 Overflate gulv Det er registrert knirk i større deler av gulv i etasjen. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Innerdører Dørbladet til innerdører i bad og mellom trapperom og gang kommer i kontakt med karmen slik at dørene ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukersfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Statikk og bærekonstruksjon Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller setninger, men eksakt årsak er ukjent. Det presiseres at disse observasjonene er gjort i bygningens eldre del. Slike skjevheter er langt mer påregnelige i eldre bygninger enn i nybygg. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via innvendig takluke.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet begrenset tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det kan ikke sees å være etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperrsjikt dersom dette viser seg å være nødvendig.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Det er registrert spor etter gnagere og treskadeinsekter på kaldtloftet. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
 TGIU	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Taket er utført med diffusjonsåpen takduk og lufting over tak. Ventilasjonen kan ikke vurderes fra innsiden
	Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra ukjent årstall. Skorsteinen ble innvendig rehabilitert med stålør i 2007 i følge opplysninger fra eier. Vedovn plassert i stue 1. Peis plassert i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 TG 1	Ildsteder	Det er registrert et riss i peiskonstruksjon i kjøkken. Forholdet er vurdert til å hovedsakelig være av estetisk betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
	 HMS	Rekkverk og håndløper

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjon.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I stue 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 26 mm.
	2. Etasje	I gang og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 45 mm.  Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent, men forholdet kan indikere setninger, underdimensjonering og/eller skjulte skader. Målingene er utført i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypekjeller med utvendig adkomst.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Krypkjelleren har redusert tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden. Med bakgrunn i konstruksjonens alder opplyses det om risiko for skjulte skader.</p> <p>Det er observert skjevheter og høy alder/slitasje i overliggende bjelkelag. Skjevhetene kan skyldes skader, underdimensjonering eller setninger i konstruksjonen. Bjelkelagskonstruksjonen er i bygningens eldre del. Slike skjevheter er langt mer påregnelige i eldre bygninger enn i nybygg.</p> <p>Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.</p> <p>Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden.</p> <p>Det er etablert avtrekksvifte i krypekjelleren.</p> <p>Det er observert spor etter treskadeinsekter i bjelkelagskonstruksjonen. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes etablering av inspeksjonsmulighet for deler av krypekjelleren uten tilgang, regelmessig ettersyn og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.</p>


## Skadedyr og fuktrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på kaldtloft. Gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. Eier opplyser om at de ikke har opplevd gnageraktivitet i senere tid. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at undersøkelser av fagpersonell kan iverksettes ved behov.
	Borebiller	Det observeres spor etter treskadeinsekter i tømmervegg mellom kjøkken og spisestue, på kaldtloft og i krypekjeller. Konsekvens er at under gunstige forhold kan slike insekter føre til svekkelser i treverk. Det er ikke registrert indikasjoner på aktivitet på nåværende tidspunkt. På generelt grunnlag anbefales det at forholdet kartlegges av fagpersonell.



## Yttervegger inkl. fasader

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

 TG 2	Overflatebehandling	Kledning på takopplett ved bad i andre etasje har høy slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Eldre kledning bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er registrert råteskader i nederste bord (vannbrett) ved hushjørne ved steinlagt uteplass mot sydøst. Eldre kledning har en tilstand som tilsier at vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.  Deler av kledning ved skyvedør mot nord i spisestue har liten/ingen avstand til terrenget. Konsekvens er at dette fører til økt fuktbelastning på kledning og konstruksjon og risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak eldre ytterkledning. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Gnagersikring på fasade mot sydøst er ikke montert slik at den hindrer inntrekk av gnagere.





## Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør. Skyvedører med tre-lags glass fra 2017. Verandadør med to-lags glass fra 2007. Koblede vinduer med to-lags glass samt enkelt utvendig glass fra 2007 og 2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

## Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekking med takstein. Undertekking ble skiftet ut i 2007 i følge opplysninger fra eier. Taksteinen er av eldre dato. Tilnærmet flatt tak over spisestue, utvendig tekking med takpapp. Takpappen er fra 2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak - Skorsteiner (over tak)
 TG 1	Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Undertaket (duk under takstein) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. TG2 i henhold til NS3600. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Toppbord mot nordvest viser tegn på slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er overflatebehandling, eventuelt etablering av toppbeslag.
	Snøfangere Snøfangerutstyr er kun etablert på deler av taket. Krav til snøfangerutstyr var ikke det samme på tidspunkt for omlegging av taket som dagens krav, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering.
 TGIU	Takkonstruksjon Taketets bærende konstruksjon er av eldre dato og er hovedsakelig ikke inspisert.
	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)






Tekking (med tilhørende beslag) - Taktekking.



Tekking (med tilhørende beslag) - Taktekking.


## Balkonger

Utgang fra stue 1 i første etasje til østvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Konstruksjon og fundamenter
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftninger dersom dette blir nødvendig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Trapp tilknyttet verandaen har åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet.


## Grunnmur, fundament

Grunnmur i betongkonstruksjon og naturstein.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Grunnmur i betongkonstruksjon har stedvise sprekkdannelser. Forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	-----------------------	--


## Drenering

Drenering fra 2007 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Det er registrert fukt i grunn i krypekjeller. Dette underbygger denne konklusjonen.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på registrert fukt i grunn i krypekjeller er foreslått tiltak videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig hvilke tiltak som er nødvendige



## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. I følge opplysninger fra eier ble utvendig vannledning skiftet ut i 2012. Utvendig avløpsledning ble rehabilitert (rørfornyng) i ca. 2007.

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

## Andre byggverk



Frittstående bod i trekonstruksjon.  
Yttervegger kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Takpappen ble skiftet i 2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer  Kledning og konstruksjon bærer preg av høy alder og slitasje. Det er ikke registrert råteskader av betydning. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold, utbedringer ved behov.
	Vinduer, dører og porter  Vinduer og ytterdør viser tegn til slitasje og elde. Bygningsdelen nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold/utskiftninger ved behov.

## Andre byggverk

---

Tilleggende garasje.  
Gulv av betong mot grunn.  
Grunnmur av lettklinkerblokker.  
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Vinduer, dører og porter	Garasjeporten og nærliggende kledning viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 TGIU	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn  Innvendige forhold	Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak når bygget er tømt.

# 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-tilsynsrapport (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:

2007 og 2017.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Kursfortegnelse i andre etasje er ikke fullstendig. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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

Nei.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

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 med automatsikringer plassert i bod 1. Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i trapperom i andre etasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

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 synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

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:

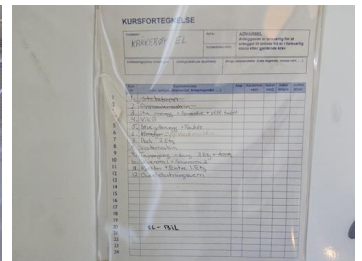
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

## 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 (ikke fremlagt dokumentasjon). 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 bygnings sakkyndige 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente plantegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspiktige 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt relevante byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

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

Er det fremlagt et branntekniske konsept 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspiktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. 2. etasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Vinduer i etasjen tilfredsstiller ikke krav til godkjent rømningsvindu (fri bredde er mindre enn 50 cm). Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en kontroll og kartlegging av rømningsmulighet fra 2. etasje. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

# 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.

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

Deler av boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligens eldre del har begrenset gasstetthet mot grunnen. Ved tilbygging/ombygging i 2017 ble det etablert radonduk under del av bygget med nytt støpt gulv mot grunn.

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 gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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?

Det har ved et par tilfeller vært noe vann i krypekjeller ved stormflo.

### 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.

# 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 bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

### Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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 bygningsfaglig:

Mobil: 48276107

# Egenerklæring

Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY

23 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kanalveien 3	Kanalveien 3	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Hele perioden fra 2007 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Grundvig, Sander

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Baderom 1 etg ny del ble bygget i 2017, og det ble lagt mikrosement på hele badet. I forbindelse med salg har det blitt lagt ny membran i dusjnische da det kunne tyde på noen sprekker i mikrosementen. Dette er nå i orden og ok.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2026

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til punktet over.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Roar Kristoffersen AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2026

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gjerde rundt tomten samt kledning på hund og sydvegg har blitt renoveret der hvor det har vært nødvendig. Det er skrappt og malt i april/mai 2026

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Fredrikstad Malerfirma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

To ganger på 19 år har det vært ekstrem flom i elva, som har medført vann over gulv i kjeller. Dette er en jordkjeller med teglgulv, og vannet trakk seg naturlig og raskt tilbake uten medførte skader. Det ble installert vifte i kjeller i 2017.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Forsterket stolper i kjelleren.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tor Kristian Gulbrandsen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Fornytt el anlegget ved renovering.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kråkerøy Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installasjon av ny el-billader.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Plankebyen Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installasjon av ny el-billader.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Plankebyen Elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2012 røk vannrøret som forsynte to av boligene i området og vi måtte bekoste nytt vannrør til eiendommene.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2012

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Viser til punktet over

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Selbak Rør

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2017

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt rørsystem i tilbygg tilknyttet nybygg. Rørsystemene i huset for øvrig ble sjekket i samme periode.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Arne Nilsen

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.3.2 Årstall**

2007

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Renovering av rørsystemet, nye "rør i rør". For øvrig en oppgradering ved renovasjon.

**13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kråkerøy Rør

**13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tilbygg - nytt varmekabelanlegg i hele 1. etg hvor det er betonggulv.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aaronsen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er et gammels hus fra 1853, og det er sprekker. Men disse har ikke kommet i vår tid, og vi vil karakterisere det som gamle setningsskader.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

En peis ble revet i 2007, og de to gjenværende ildstedene ble renoveret med stålrør og motor på pipen for å trekke røyken enklere oppover.

## Sopp og skadedyr

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

En forglemmelse fra ansvarlig arkitekt i 2017 gjør at det ikke er brukstillatelse på eiendommen. Dette er i gang satt og vil bli ordet opp i.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **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 59704784**

# Egenerklærings skjema

Name

**Sander Grundvig**

Date

**2026-05-23**

Identification



**Sander Grundvig**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Sander Grundvig

23/05-2026  
13:03:38

BankID OIDC  
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 440 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Kanalveien 3  
Gatenr: 93200  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1672 KRÅKERØY  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:30.04.2026 kl.  
12.49

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/623593-1/200 06.08.2007 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 4 620 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
GRUNDTVIG SANDER  
F.NR: IDEELL: 1/2  
GRUNDTVIG-ANDERSEN HEGE  
KRISTIN  
F.NR: IDEELL: 1/2  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2021/1592806-1/200  
17.12.2021 15:31

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:  
SVENSKA  
HANDELSBANKEN AB NUF  
ORG.NR: 971 171 324  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1015240-1/200  
19.09.2023 09:02

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:  
SVENSKA  
HANDELSBANKEN AB NUF  
ORG.NR: 971 171 324  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1113544-1/200  
18.09.2025 15:03

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:  
INSTABANK ASA ORG.NR:  
816 914 582 ELEKTRONISK  
INNSENDT

## SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

1864/908514-2/86 02.02.1864

REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 1  
EIENDOMMEN ER OPRETTET  
FØR 1930

1991/439-1/86 16.01.1991	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 40 bnr. 6, 289 og 290
1991/1168-1/86 06.02.1991	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 404 LANDAREAL: 153 M2, VANNAREAL: 109 M2
2020/1797295-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 440 BNR: 2
2024/866056-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 440 BNR: 2

EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 440 Bnr.: 403 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:14.05.2026 kl.  
15.40

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

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/623593-1/200 06.08.2007 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 4 620 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
GRUNDTVIG SANDER  
F.NR: IDEELL: 1/2  
GRUNDTVIG-ANDERSEN HEGE  
KRISTIN  
F.NR: IDEELL: 1/2  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## PENGEHEFTELSE

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

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

2023/1015240-1/200  
19.09.2023 09:02

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:  
SVENSKA  
HANDELSBANKEN AB NUF  
ORG.NR: 971 171 324  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1113549-1/200  
18.09.2025 15:03

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:  
INSTABANK ASA ORG.NR:  
816 914 582 ELEKTRONISK  
INNSENDT

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:

1991/1304-5/86 11.02.1991 BEST. OM ADKOMSTRETT  
Rettighetshaver: Kråkerøy  
kommune.

GRUNNDATA

1991/1152-1/86 06.02.1991 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 244  
AREAL: 225 m2.

2020/1788272-1/200  
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 440 BNR: 403

2024/871023-1/200 01.01.2024  
00:00

OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 440 BNR: 403

EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Servitutter:

1991/1304-3/86 11.02.1991

BEST. OM

BÅT/BRYGGEPLASS

Rettighet hefter i: KNR: 3107

GNR: 440 BNR: 404

Dok. avg. kr. 250,- + 250,-

M A K E S K I F T E S K J Ø T E



1. Kråkerøy kommune v/ordføreren skjøter og overdrar med dette eiendommen gnr. 40 bnr. 403 til

Harald Sundby, f. 240547 [redacted], Kråkerøy.

Arealet makeskiftes mot eiendommen gnr. 40 bnr. 404 som hermed skjøtes og overdras fra Harald Sundby til

Kråkerøy kommune v/ordføreren.

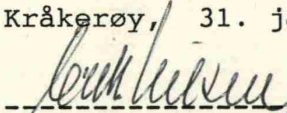
Arealene makeskiftes areal mot areal uten mellomlegg.  
 Arealenes verdi er beregnet til kr. 5.000,- kronerfemtusen.

2. Harald Sundby har rett til 1 gratis båtplass på gnr. 40 bnr. 404 i sin egen levetid. Når avtale mellom Harald Sundby og Kråkerøy Båtforening om disponering av båtplasser på gnr. 40 bnr. 404 utløper, beholder Harald Sundby ytterligere 1 båtplass vederlagsfritt i egen levetid. Båtrettighetene følger eiendommen, men dog slik at senere hjemmelsinnehavere må betale den til enhver tid gjeldene leiepris for bruksretten til de to båtplasser.

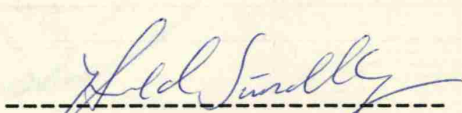
Kråkerøy kommune har rett til å kreve båtplassene flyttet til et annet sted innenfor Nøkledypområdet, når dette skjer på ellers uendrede vilkår.

3. Kråkerøy kommune har rett til å benytte den nye adkomstveien til Kanalveien 3 over gnr. 40 bnr. 403, for vedlikehold av omliggende parkområder.

Kråkerøy, 31. januar 1991.


  
 Erik Nilsen, ordfører

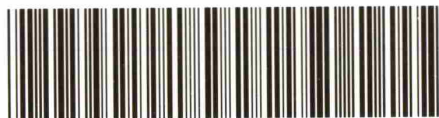


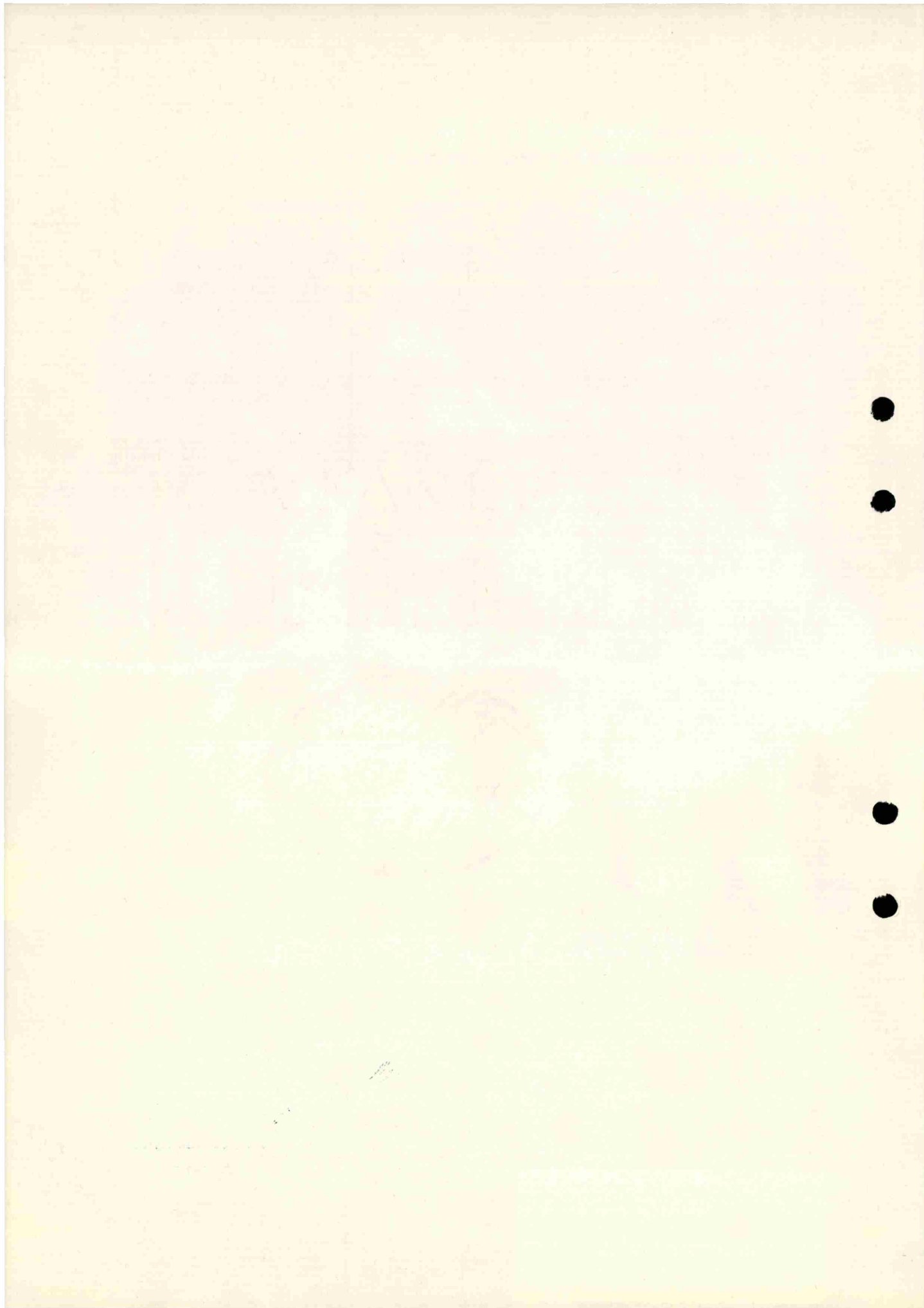
  
 Harald Sundby, adv.  
 (som er ugift)

Undertegnede som kjenner Harald Sundby, bekrefter herved at han egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Navn: -----  
 Adr.: -----  
 Personnr.: -----

  
 Navn: -----  
 Adr.: -----  
 Personnr.: -----  
 EDGARD JENSEN  
 ADVOKAT







# Eiendomsstatus, ordre 9171428

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 440	<b>Bnr:</b> 2	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	525.5 m <sup>2</sup>		

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

## Planopplysninger:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b> 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
<b>Reguleringsplaner:</b> 348 Smertu/Nøkledypet	<b>Vedtatt:</b> 22.10.1992	<b>Formål:</b> 110 - Boliger 322 - Gangvei <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b> <a href="#">Regbest348_130.pdf</a>		

## 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.

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

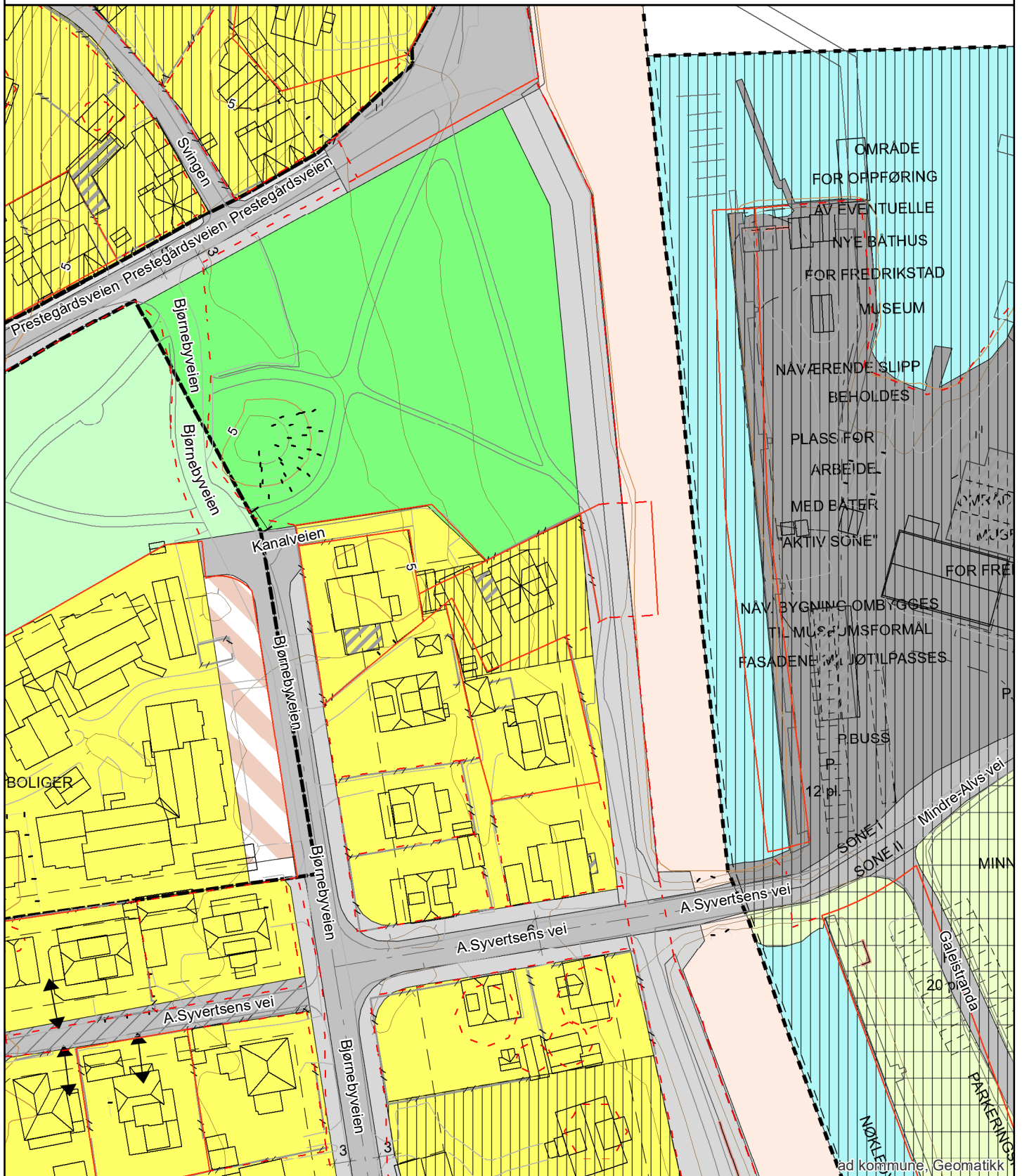
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-30



Planident: 348  
Ikrafttredelsesdato: 22.10.1992  
Plannavn: Smertu/Nøkledypet

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

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



# REGULERINGSBESTEMMELSER

## TIL REGULERINGSPLAN FOR

## S M E R T U / N Ø K L E D Y P E T

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 22.10.92. Sak.nr. 61/92

Bestemmelsene er sist revidert: 08.09.92

---

### §1. GENERELT.

- 1.1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2. Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Boliger  
Kontor, forretning/ bolig  
Offentlige bygninger for kommuneadministrasjon

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg, parkering  
Fortau, gang- og sykkelveger, plass  
Strandpromenade  
Grøntrabatt, sikringssone

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Park, turveg, lek

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Verneverdig boligbebyggelse

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles avkjørsel

### §2. FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.
- 2.3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at byggingen får god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

- 2.4. Forstøtningmurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.5. Det må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel.

### **§3. BYGGEOMRÅDER.**

- 3.1. Adkomst til tomt skal, der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel fastsettes og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med situasjonsplan ved byggemelding.
- 3.2. Bygningsrådet skal påse at alle former for ny bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivende bebyggelse, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.
- 3.3. For områder avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20% og bebyggelsen (bortsett fra bebyggelse nevnt i § 3.5.) tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 3.4. Ved oppføring av bo-enhet skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5 m. lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig.
- 3.5. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt. Frittstående boder, uthus og garasjebygg kan kun oppføres 1 etasje.
- 3.6. For område avsatt til boligformål blandet med kontor/ forretning, gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende. I tillegg skal det avsettes 6 biloppstillingsplasser for kunder/gjester på egen grunn.
- 3.7. Innenfor offentlig byggeområde avsatt til kommunal administrasjon, kan det oppføres bygninger i 2 etasjer. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%.

### **§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**

- 4.1. I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang og sykkelveg, strandpromenade og sikringssone/ grøntrabatt som vist på plankartet.
- 4.2. Området merket P er avsatt til offentlig plass. Kjøreadkomst til boliger over plassen er tillatt, men området skal ellers nyttes som en del av det sammenhengende gangsystem. Området skal ikke nyttes

som offentlig parkeringsplass. Kaifront med tilliggende areal kan også nyttes som fergeleie.

- 4.3. Område avsatt til strandpromenade skal opparbeides som en sammenhengende tursti/ gangveg langs vannet. Innretninger for hvile, rekreasjon og opphold tillates innpasset.

#### **§5. FRIOMRÅDER.**

- 5.1. Områdene skal benyttes til park, grøntanlegg og rekreasjonsområde for lek og opplevelse. Deler av arealene kan tilrettelegges for ballspill  
I områdene tillates også anlagt gangstier og andre innretninger som naturlig hører til formålet, og ikke hindrer bruken av områdene.

#### **§6. SPESIALOMRÅDER.**

##### **6.1. SPESIALOMRÅDE FOR BEVARINGSVERDIG BOLIGBEBYGGELSE**

For disse områdene gjelder §§ 3.1 - 3.5 tilsvarende. I tillegg kommer følgende bestemmelser:

- a) Vesentlig endring av fasadenes uttrykk er ikke tillatt. Med dette menes bruk av ny type vinduer og dører, fjerning av gerikter og dør- Og vindusomramning, skifte av paneltype og materialbruk, endring av takvinkel eller taktekking, til- eller påbygg som bryter med husets opprinnelige bygningsstil.
- b) Innvendige moderniserings- og restaureringsarbeider er tillatt. Utvendig vedlikehold, rehabilitering og tilbakeføring av fasader er tillatt under forutsetning av at bestemmelsen i 6.1.a) er oppfylt.
- c) Fasademessige endringer og til- eller påbygg skal skje i samråd med antikvariske myndigheter, og godkjennes av bygningsrådet.
- d) Endringer på eksisterende uthus/ garasjer, eller oppføring av nye slike bygg skal utføres på en måte som harmonerer med bolighuset i fasadeutforming, takvinkel, materialbruk, form og farge.

#### **§7. FELLESOMRÅDER.**

- 7.1. Områder vist som privat felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (markert med pil på plankartet). Eierne forestår drift og vedlikehold av disse.

Rev. 08.09.92, EEK  
Rev. 25.08.92, EEK  
Kråkerøy kommune, 19.05.92

**BYGNINGSVESENET**

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

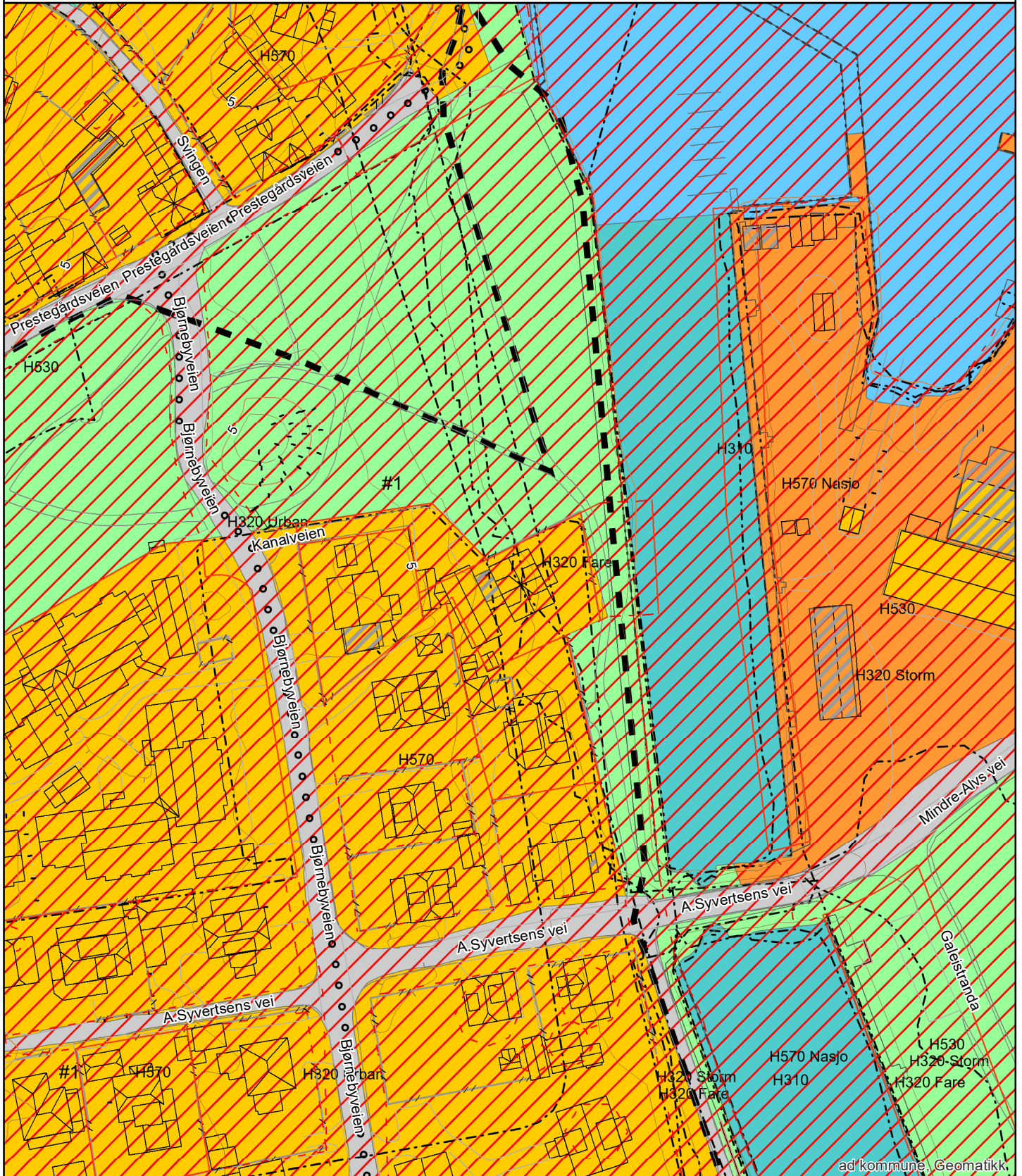
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-30



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: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

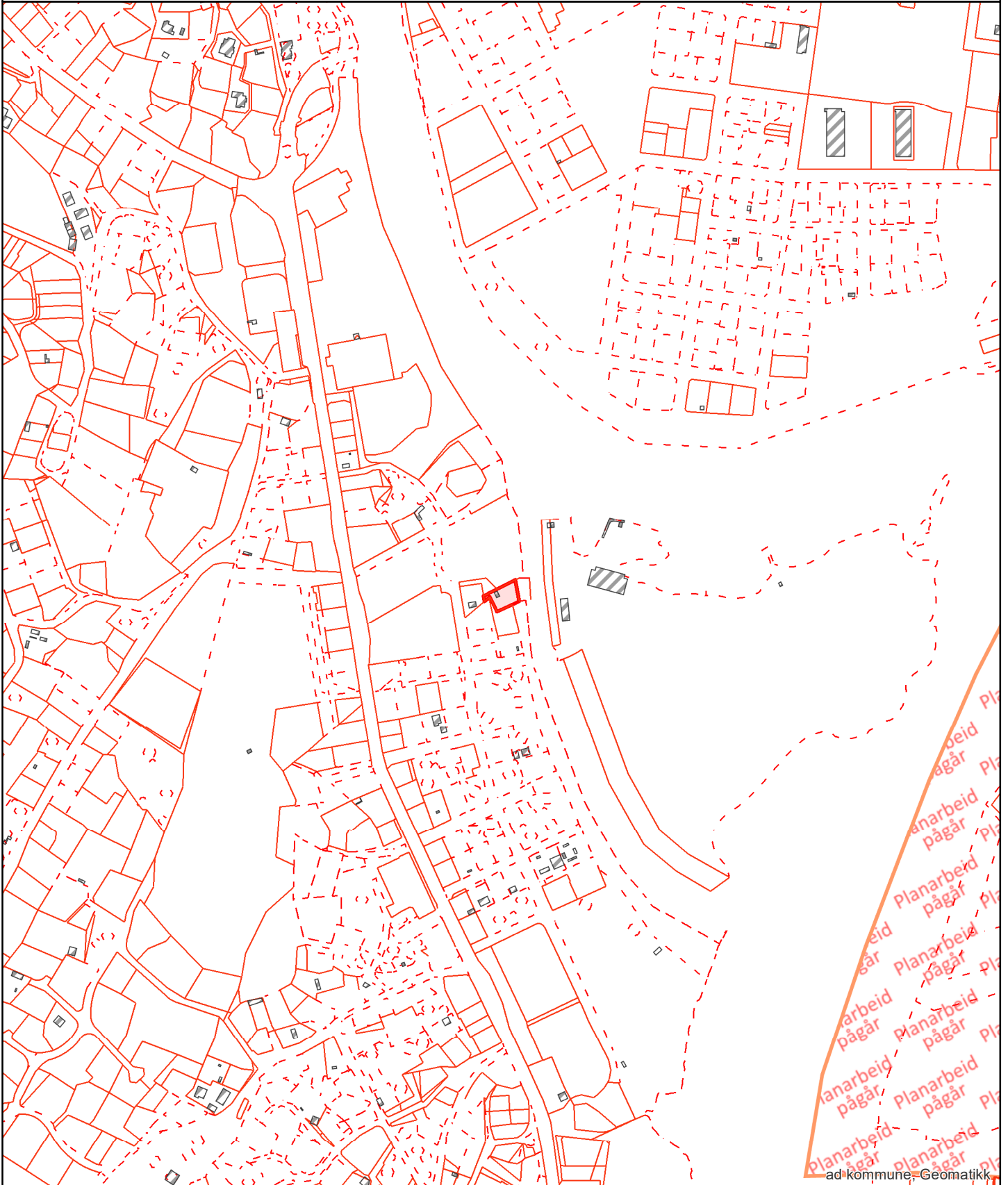
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-04-30



Planident:  
Plannavn:

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

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



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 440/2/0/0

Eierrepresentant: Grundvig-andersen Hege K

Regningsmottaker: Grundvig-andersen Hege K

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ELVERHYTTEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	2	Oppgitt areal	788 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	525,5 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kanalveien 3 1672 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Smertu	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147800800	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		132

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRUNDVIG SANDER	KANALVEIEN 3	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
GRUNDVIG-ANDERSEN HEGE K	KANALVEIEN 3	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	6 047 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 19 352,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

**kr 43 303,00**



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 440 / 2 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 6. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 2 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY

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  
Meglerinformasjon**

Grundvig-andersen Hege K

Kanalveien 3

1672 Kråkerøy

**Adresse:** Kanalveien 3 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 147800800  
**Eiendom:** 440 / 2 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** Ikke utført 20.10.2025  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 05.05.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Mathias Minge  
**Avtale nr:** 20166

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

## **OBS !**

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

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	<b>440</b>	Bnr.:	<b>2</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		<b>Kanalveien 3</b>					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Sist tilbud, dato: 20.10.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Sist tilbud, dato: 20.10.2025	

Med vennlig hilsen

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

# Grunnkart



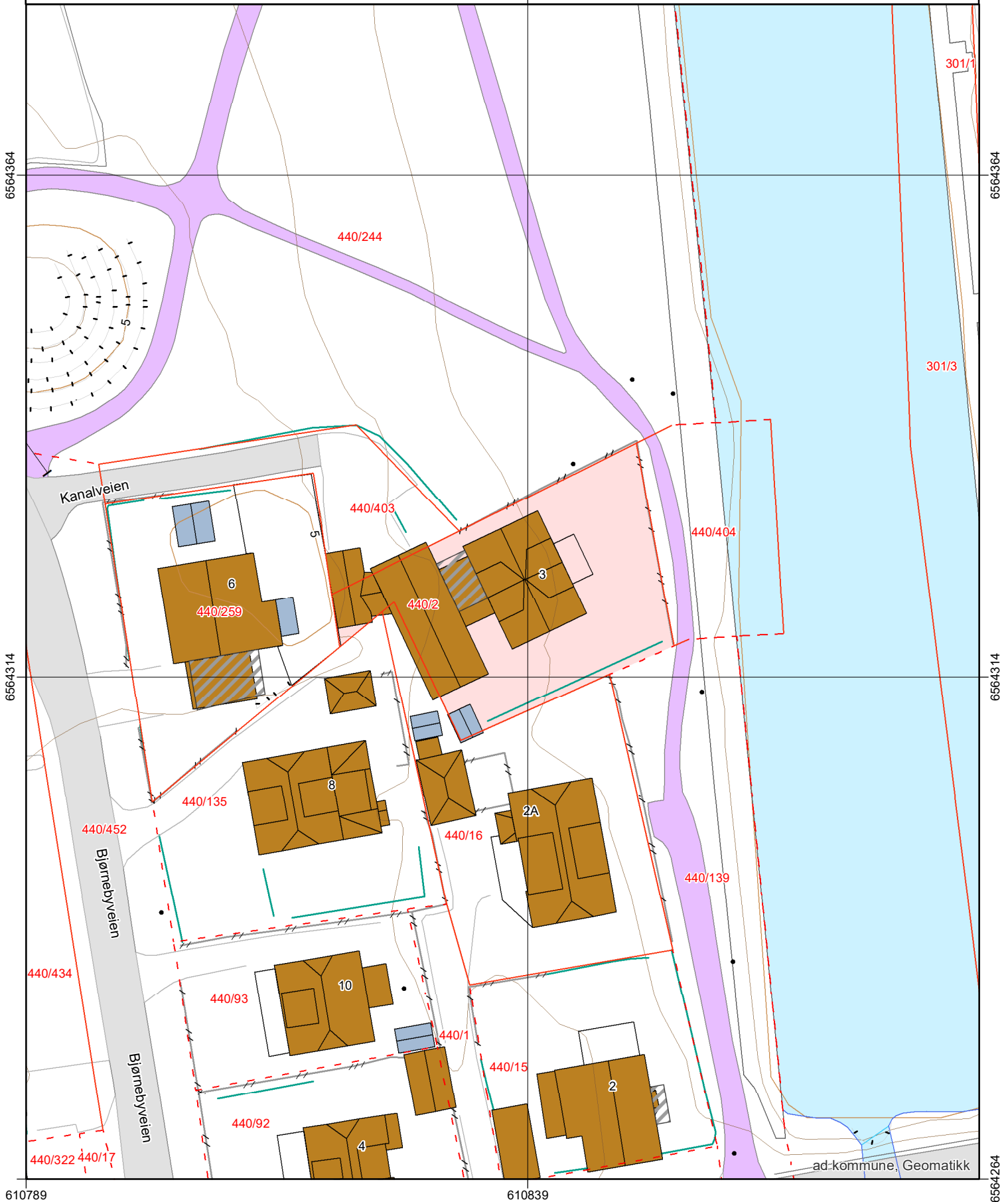
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-04-30



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





## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/2/0

Bruksnavn	ELVERHYTTEN	Beregnet areal	525.5
Etablert dato	02.02.1864	Historisk oppgitt areal	788.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HEGE KRISTIN GRUNDTVIG-ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SANDER GRUNDTVIG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.06.2012	08.06.2012		
AF - Annen forretningstype	08.06.2012	08.06.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	24.01.1991			
SF - Sammenslåing	16.01.1991			
SF - Sammenslåing	16.01.1991			
SF - Sammenslåing	16.01.1991			
SK - Skylddeling	02.02.1864			

### Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	525.5	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147800800	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147800819	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 147800800: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	132.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	132.0	0	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	77.0	0.0	77.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147800800-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.04.2016	04.11.2016
IG - Igangsettingstillatelse	29.05.2017	07.06.2017

### Bygning 147800819: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	80.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	80.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

TB - Tatt i bruk	15.05.2006
------------------	------------

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	80.0	80.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kanalveien	3		1672 KRÅKERØY

# Oversiktskart



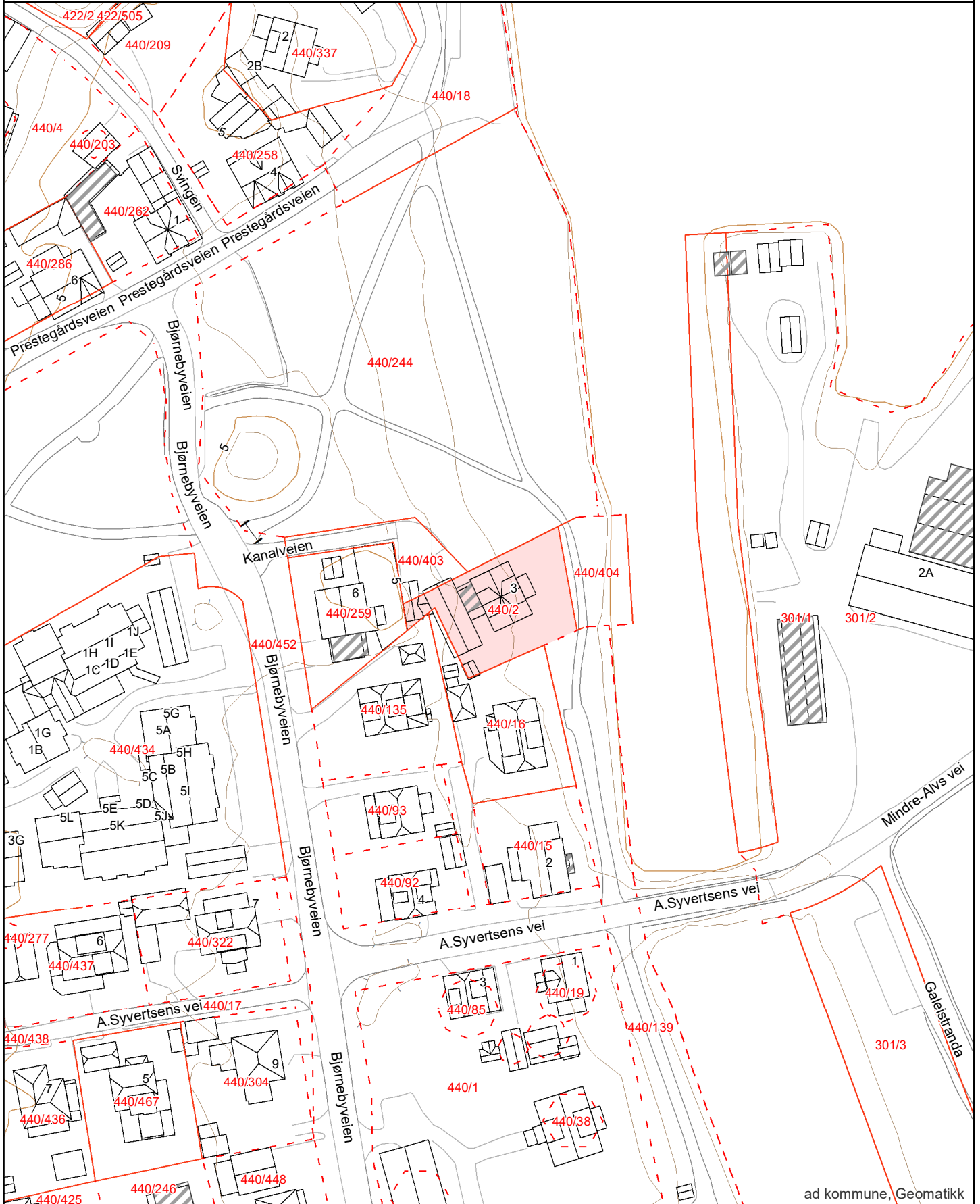
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-30



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 440/2/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-30



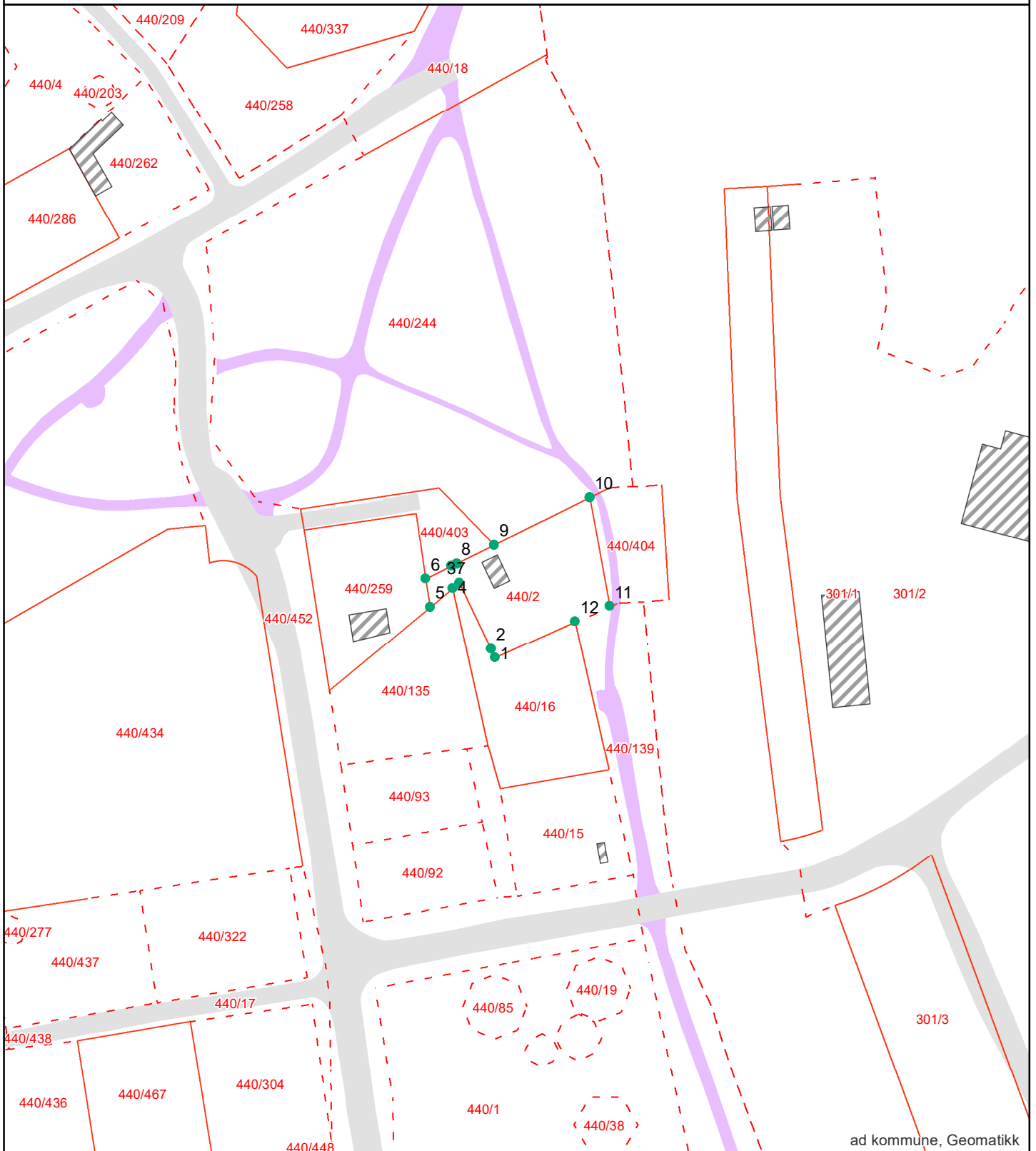
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.4.2026

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564307.46176	610832.543265	Ikke spesifisert	1.81	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564309.08658	610831.754389	Ikke spesifisert	13.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564321.27229	610825.888039	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564320.28133	610824.692903	Ikke spesifisert	5.46	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564316.80033	610820.480961	Ikke spesifisert	5.29	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564322.02666	610819.678234	Ikke spesifisert	5.26	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6564324.36896	610824.394338	Ikke spesifisert	1.09	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6564324.8488	610825.374667	Ikke spesifisert	7.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6564328.33063	610832.37641	Ikke spesifisert	19.72	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6564337.10887	610850.029675	Ikke spesifisert	20.56	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6564316.90268	610853.759564	Ikke spesifisert	7.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6564314.05748	610847.362722	Ikke spesifisert	16.23	Umerket		Terrengmålt	14	0



LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 469  
1327 LYSAKER

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2015/17910-10-77783/2016-DIJSAT	440/2	21.04.2016

**Kanalveien 3, Kråkerøy  
Innvilget dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplanen - godkjent  
søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg/mellombygg bolig  
Th.: Grundvik Andersen Hege**

**Delegert vedtak**

**Behandlet av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
570/16

Vi viser til søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2 Jfr § 20-3 mottatt 27/10-2015. Siste dokumentasjon i saken mottatt 20/04-2016.

**Saksopplysninger**

Saken gjelder

Det er planlagt et nytt bygg mellom eksisterende hovedhus og anneks. Mellombygget vil fungere som et bindeledd/kommunikasjon mellom de to eksisterende bygningene. Samtidig vil man kunne benytte det nye tiltaket som en utvidet del av det opprinnelige kjøkkenet og også et nytt VF er planlagt i den nye delen.

Planstatus

Eiendommen er regulert ved plan nr. 348 «Smertu/Nøkledypet», og avsatt til bevaringsområde 661 – *bevaring av bygninger*. Formålet i planen – *boliger*. Omsøkte eiendom er også avmerket med hensynssone *kulturmiljø* i kommunedelplanen for byområdet.

Eiendommens areal

526 m<sup>2</sup>

Med omsøkte tiltak vil eiendommen få en utnyttelse på ca. 27,5 %

Søknad om dispensasjon fra maksutnyttelsesgrad i reguleringsplan

Søkers begrunnelse

«Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da denne overstiger 20 % BYA Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen BYA på 24,56 %.

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 74 Bankkonto:

Nytt mellombygg er på BYA 22m<sup>2</sup> og utgjør en utvidet BYA i på 2,97 %.

Til sammen blir utnyttelsesgrad på 27,53 %.

Utvidet utnyttelsesgraden vil ikke få noe konsekvenser for utomhus arealene ettersom tiltaket plasseres mellom de to eksisterende byggene, inntrukket fra både hagen og adkomstområdet.»

### Høringsuttalelser

Saken har vært hos fylkeskonservatoren og følgende kulturminnefaglig uttalelse har kommet:

«Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan nr. 348 «Smertu/Nøkledypet» med formål – boliger og avsatt til bevaringsområde 661 – bevaring av bygninger. Videre er hele boligstrøket langs Nøkledypet avmerket med hensynssone kulturmiljø i kommunedelplanen for byområdet. Vi bemerker at reguleringsplanen kun har regulert to spesifikke eiendommer til spesialområde, hvorav Kanalveien 3 er den ene.

Nytt mellombygg vil bli godt synlig fra åpent friområde i nord, samt fra gangveien langs Nøkledypet. Boligstrøket langs Nøkledypet har en forholdsvis homogen bygningsmasse bestående av boliger i nyklassisistisk stil, de fleste hvitmalte. Nord for den nevnte plenen ligger et godt intakt trehusmiljø i sveitserstil, også dette regulert til spesialområde vern. Bygningsmiljøet henger sammen med småbåthavna i kanalen og er nær nabo til de maritime, historiske miljøet nord på Isegran. Forholdsvis mange mennesker benytter gangveien langs kanalen til rekreasjon.

Reguleringsplanen oppgir følgende særbestemmelser for bevaringsområdet i Kanalveien 3:

#### **6.1. SPESIALOMRÅDE FOR BEVARINGSVERDIG BOLIGBEBYGGELSE**

For disse områdene gjelder §§ 3.1 - 3.5 tilsvarende. I tillegg kommer følgende bestemmelser:

a) Vesentlig endring av fasadenes uttrykk er ikke tillatt. Med dette menes bruk av ny type vinduer og dører, fjerning av gerikter og dør- og vindusomramning, skifte av paneltype og materialbruk, endring av takvinkel eller takteking, til- eller påbygg som bryter med husets opprinnelige bygningsstil.

b) Innvendige moderniserings- og restaureringsarbeider er tillatt. Utvendig vedlikehold, rehabilitering og tilbakeføring av fasader er tillatt under forutsetning av at bestemmelsen i 6.1.a) er oppfylt.

c) Fasademessige endringer og til- eller påbygg skal skje i samråd med antikvariske myndigheter, og godkjennes av bygningsrådet.

d) Endringer på eksisterende uthus/ garasjer, eller oppføring av nye slike bygg skal utføres på en måte som harmonerer med bolighuset i fasadeutforming, takvinkel, materialbruk, form og farge.

Fylkeskonservatoren mener det foreslåtte mellombygget ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Fargesetting og måten mellombygget er utformet på, vil gjøre at det vil virke dominerende i forhold til de opprinnelige bygningene.

Fylkeskonservatoren tilrår at kommunen stiller krav om følgende dersom et mellombygg skal kunne etableres:

1. Mellombygget bør ha et enda mer markant innrykk ved den tiltenkte inngangen fra nord. Dette vil skape et mer definert uterom ved inngangen, som også bidrar til å framheve de to opprinnelige bygningene.

2. Møneretningen på mellombygget bør være i 90 grader i forhold til mønene på de to opprinnelige bygningene, evt. at det benyttes en flattaksløsning. Den valgte takløsningen bryter med den tradisjonelle måten å sammenføre bygninger på i dette området og er ikke å tilrå i et verneområde.

3. Formspråk, materialbruk og fargesetting bør samsvare med de opprinnelige bygningene og tradisjonene som er for strøket for øvrig.»

### Nabomerknader

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader til saken.

Ettersom det nye tiltaket medfører en sammenslåing av hovedhuset og annekset, blir

avstanden til tomtegrense i vest 0 meter. Det planlegges derfor på langsiden av annekset i vest og deler av gavl i sydvest en EI-60 brannmotstand for vegg og tak.

### **Vurdering**

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da denne overstiger 20 % BYA Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen BYA på 24,56 %. Nytt mellombygg er på BYA 22 m<sup>2</sup> og utgjør en utvidet BYA i på 2,97 %. Til sammen blir utnyttelsesgrad på 27,53 %.

En oppføring av mellombygget som omsøkt vil ikke utfordre intensjonen med fastsettelse av BYA % i reguleringsplanlegging som er å sikre en tilfredsstillende utnyttelse og bebyggelsesstruktur i området. Reguleringsplanens angivelse av utnyttelsesgrad må også ses i sammenheng med bevaring av stedets karakter slik at man unngår en praksis som gjør at området mister sitt preg. Det oppgis at grad av utnytting blir ca. 27,5 % BYA. Dette er en forholdsvis liten fravikelse fra reguleringsplanen med tanke på at maksimal tillatt utnyttelsesgrad i utgangspunktet er lavt. Regulerings- og byggesakssjefen anser at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at det her innvilges dispensasjon som omsøkt.

### Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### Visuell utforming

Omsøkte mellombygget ble i første omgang prosjektert som en «sekundær» form som underordnet seg de to eksisterende husene både i form, volum og skala, men med mer tidstypisk/moderne språk på fasadeutforming.

Fylkeskonservatoren uttalte seg negativ til den valgte løsningen, da bevaringshensyn ikke var nok ivaretatt i prosjektet.

Ansvarlig søker har gjort en vurdering av fylkeskonservatorens merknader og omprosjektert tiltaket – nye tegninger mottatt 17/02-2016. Endringene som er utført etter punktene som er påpekt av fylkeskonservatoren:

1. «Mellombygget er nå formet med et mer markant inntrykk, hvor plassering ny yttervegg er trukket inn til eksisterende hovedentre til boligen. Dvs, maks av det som er mulig for å ivareta den eksisterende funksjonen i huset.
2. Mønetaket er justert og vi har nå tegnet mellombygget med en flat takløsning. Kun der vi er avhengig av innvendig takhøyde for å komme inn til det eksisterende annekset, har vi tillatt oss et mindre pulttaksløsning.
3. Formspråket er nå med blant annet flatt tak og gir en god kontrast mellom eksisterende bygninger og nytt tiltak, mellombygget. Vi har endret fasadekledningens farge fra naturtre til en gråtone. Enten malt eller naturlig patinerings prosess er tenkt. Vi tillater oss å opprettholde vindusflatene, som i stor grad er lagt bak spilekledningen og ikke fremstår som et hovedelement i fasaden. Dette begrunnes også med at vi ønsker et tilfredsstillende lys til mellomarealets soner, samtidig å bevare innsyn fra hovedentreen.»

Ut ifra innsendte tegninger samt ovenfor stående beskrivelse anser bygningsmyndighetene at utforming av tiltaket etter omprosjektering imøtekommer hensyn som skal ivaretas i

hensynsone – *bevaring av bygninger*. Videre er bemerkninger/vilkår for godkjenning av mellombygget i fylkeskonservatorens uttalelse oppfylt, både når det gjelder formspråk og materiale-/ fargevalg.

### **Vedtak**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsen - utnyttelsesgraden i reguleringsplan nr. 106 348.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg/mellombygg bolig godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegninger mottatt 17/02-2016, er lagt til grunn for godkjenningen av tiltaket.

### Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Link arkitektur As, med sentral godkjenning

SØK – ttkl. 1

PRO – ttkl. 1 arkitekturprosjektering

**Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.**

### **Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:**

Dispensasjon ..... Kr 14 100,-  
Tilbygg tom. 50 m<sup>2</sup> ..... Kr 5 200,-

Faktura vil bli ettersendt.

*Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m<sup>3</sup>.*

### **Klagemulighet**

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Dijana Satkute  
avdelingsarkitekt



LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum  
OSLO

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2015/17910-17-163114/2017-DIJSAT

**Klassering**

440/2

**Dato**

09.08.2017

**Kanalveien 3, Kråkerøy  
Godkjent søknad om endring av gitt tillatelse - innvilget dispensasjon fra  
utnyttelsesgrad i reguleringsplanen  
Th.: Grundvik Andersen Hege**

**Delegert vedtak**

**Behandlet av**

Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**

1253/17

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for nytt mellombygg, mottatt 30/6-2017. Siste dokumentasjon i saken er mottatt 21/7-2017.

**Saksopplysninger**

Endringen gjelder å økt BYA med ca. 5 m<sup>2</sup> på en tidligere godkjent mellombygg samt mindre fasadeendring. Mellombygget vil fortsatt fungere som et bindeledd/kommunikasjon mellom de to eksisterende bygningene. Det er planlagt ny hall i den nye delen. Bakgrunnen for endringen, er at tiltakshaver ønsker bedre funksjonell romløsning i mellombygget for kjøkkenet og hall. Endringen gir fleksibel møblerings muligheter og bedre lysforhold. Sistnevnte medfører av det blir endring av fasadene.

**Vurdering**

Området er regulert til spesialområde for bevaringsverdige boligbebyggelse. Endringen av «sekundær» form skiller seg enda mer anonymt mot den eksisterende formen enn tidligere. Dette ved at mellombygget blir mer transparent og at gesimsen nå fremstår med en enkel horisontallinje uten sprang. Endring av mellombygget trekkes noe mer fra nordøst til sydvest enn tidligere.

Hovedhuset og anneksets gavlsider vil fortsatt «stå frem» på en god måte. Materialet på nytt bygg vil nå være mer glass og får en enkel gesimskant i en grå tone og gir mer kontrast, men med et tidstypisk språk, samtidig underordnet seg de to eksisterende husene både i form, volum og skala.

**Virksomhet Regulering og byggesak**

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

Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 74

Bankkonto:

Med denne løsningen, vil de bevaringsverdige byggene ivaretas på en god måte og deres egenart, forsluttet-het fremstår på samme måte etter utbygging som før.

Bygningssjefen er positiv til endringen og har ingen videre merknader til søknaden.

### **Dispensasjon**

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da denne overstiger 20 % BYA. Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen BYA på 24,56 %.

Endring av mellombygg med ny utvidelse er på BYA 27,3m<sup>2</sup> og utgjør en utvidet BYA i på til sammen 3,68 %. (Tidligere 2,97% BYA). Til sammen blir nå utnyttelsesgrad på 28,24 % (Tidligere 27,53 %.)

Utvidet utnyttelses grad vil ikke få noen konsekvenser for utomhus arealene ettersom tiltaket plasseres mellom de to eksisterende byggene, inntrukket fra både hagen og adkomst området som tidligere rammesøkt.

Det er tidligere innvilget dispensasjon fra maks utnyttelsesgrad i denne saken.

Bygningsmyndighetene vurderer at ytterligere øking av BYA med 0,7 % er marginal og ikke vil ha negative konsekvenser med tanke på hensyn som knytter seg til dispensasjonsspørsmålet.

### **Oppsummering og konklusjon**

På bakgrunn av tiltakshavers begrunnelse og ovenstående vurdering, finner regulerings- og byggesakssjefen at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for innvilgelse av dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil heller ikke bli vesentlig tilsidesatt.

### **Vedtak**

Søknad om endring av tillatelse godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 30/6-2017, er lagt til grunn for godkjennelsen.

### **Klagemulighet**

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

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Dijana Satkute  
avdelingsarkitekt

# Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven



## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

Kommunens saksnummer	Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
570/16	Fredrikstad	440	2	Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY

## Arbeidstilsynet

Endringen av tiltaket berører ikke eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

## Følgerev

Tiltaket er fra tidligere av rammegodkjent og har fått igangsettelsestillatelse.

-Det søkes nå endring av fasadene for tilbygg(mellombygg) som tilknyttes eksisterende bolig og anneks.

-Det søkes også om dispensasjon fra reg.best. §3 punk 3.3. som gjelder utnyttelsesgraden. Se redegjørelse vedlegg Q1.

-Området er regulert som Spesialområdet for bevaringsverdig boligbebyggelse. Se redegjørelse vedlegg Q1.

## Beskrivelse av endring(er)

Endring av tiltak som krever dispensasjon  
Endring av tiltak som medfører endring av areal  
Annen endring av tiltaket

### Beskrivelse av endring

Fasade endring av mellombygg

### Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

## Dispensasjonsøknad

### Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §3 punkt 3.3. Se redegjørelse vedlegg Q1

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	0106348-Smertu/Nøkledypet

Reguleringsformål  
BOLIG

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan1
%BYA	20%

# Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven



Andre relevante krav

Spesialområde for bevaringsverdig boligbebyggelse.

## Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	741,00 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	741,00 m <sup>2</sup>

## Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	148,20 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	182,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	27,30 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	209,30 m <sup>2</sup>

## Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	28,25
----------------------------	-------

## Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.  
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

## Bygningsopplysninger

	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	182,00	180,00	0,00	180,00	1	0	1
Ny	27,30	25,20	0,00	25,20	0	0	0
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	209,30	205,20	0,00	205,20	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

## Krav til byggegrunn

### Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

### Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

### Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

# Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven



## Tilknytning til veg og ledningsnett

### Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

## Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen  
Det planlegges IKKE en slik innretning

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Tegning ny plan	E	Plan 1 etasje-Vedlegg E1	vedlegges som papir
Tegning ny plan	E	Fasader-Vedlegg E2	vedlegges som papir
Tegning ny fasade	E	Modell-Vedlegg E3	vedlegges som papir
Situasjonskart	F	Situasjonskart-Vedlegg F1	vedlegges som papir
Annet	Q	Dispensasjon m. redegjørelse-Vedlegg Q1	vedlegges som papir

## Merknader fra ByggSøk

### Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Gjennomføringsplan - Ansvarsfordeling - Prosjektering

## Signering

(tiltakshaver signere for tiltak uten ansvarlig søker)

### Ansvarlig søker

Dato 29. Juni 2017

Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver

MARTIN EBERT

# LINK ARKITEKTUR

## VEDLEGG Q1

Vår ref	Deres ref	Dato
trk		21.09.2015

### Redegjørelse for:

- Dispensasjon fra reg.best. §3 punkt 3.3, som gjelder utnyttelsesgraden.
- Området er regulert som Spesialområdet for bevaringsverdige boligbebyggelse.

### Mellombygget (tiltaket)

Det er planlagt et nytt bygg mellom eksisterende hovedhus og anneks.

Mellombygget vil fungere som et bindeledd/kommunikasjon mellom de to eksisterende bygningene. Samtidig vil man kunne benytte det nye tiltaket som en utvidet del av det opprinnelige kjøkkenet og også et nytt VF er planlagt i den nye delen.

Ettersom det nye tiltaket medfører en sammenslåing av hovedhuset og anneks, blir avstanden til tomtegrense i vest 0 meter. Det planlegges derfor på langsiden av annekset i vest og deler av gavli i sydvest en EI-60 brannmotstand for vegg og tak.

### Utnyttelsesgraden.

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da denne overstiger 20 % BYA

Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen BYA på 24,56 %.

Nytt mellombygg er på BYA 22m<sup>2</sup> og utgjør en utvidet BYA i på 2,97 %.

Til sammen blir utnyttelsesgrad på 27,53 %.

Utvidet utnyttelses graden vil ikke få noe konsekvenser for utomhus arealene ettersom tiltaket plasseres mellom de to eksisterende byggene, inntrukket fra både hagen og adkomst området.

## **Spesialområdet.**

Området er regulert spesialområdet for bevaringsverdige boligbebyggelse.

Vi har valgt en «sekundær» form som skal skille den eksisterende formen fra den nye.

Dette utføres med at vi trekker mellombygget noe inn fra hovedhuset og anneksets gavlsider, slik at disse får stå frem. Materialet på nytt bygg vil være i tre og glass og i en noe mer kontrast, men med et tidstypisk språk, samtidig underordnet seg de to eksisterende husene både i form, volum og skala.

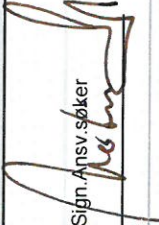
Med denne løsningen, mener vi at vi ivaretar de bevaringsverdige byggene på en god måte og deres egenart, formsluttet-het fremstår på samme måte etter utbygging som før.

# Gjennomføringsplan



## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse Date Sign. Ansv. søker Kommunens saksnr.  
 Fredrikstad 440 2 Kanalveien 3, 1672 KRAKERØY 29.06.2017.  570/16

## Beskrivelse fagområde

### Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetilattelse	Søknad om igangsettings- /ett-trinn søknad tilattelse	Søknad om midlertidig bruks tilattelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
PRO	Prosjektering arkitektur	1	975999726 LINK ARKITEKTUR AS	X				
PRO	Prosjektering bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet	1	963248172 EGIL NORLI AS		X			
PRO	Prosjektering komplett innvendig sanitær	1	984088884 COMFORT FREDRIKSTAD ARNE NILSEN AS		X			

### Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetilattelse	Søknad om igangsettings- /ett-trinn søknad tilattelse	Søknad om midlertidig bruks tilattelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
UTF	Utførelse av bygning og konstruksjon	1	963248172 EGIL NORLI AS				X	

# Gjennomføringsplan



UTF	Utførelse komplett innvendig sanitær	1	984088884 COMFORT FREDRIKSTAD ARNE NILSEN AS			X
UTF	Utførelse grunnarbeider og terrengarbeider	1	984088884 COMFORT FREDRIKSTAD ARNE NILSEN AS			X

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

## Tiltak på eiendommen

Kommune Gnr. Bnr. Adresse Andre Gnr./Bnr.  
Fredrikstad 440 2 Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY 440/403

Eier/fester  
Grundvig Andersen Hege og Grundvig Sander

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 16  
Olavesen, Hans Erik, Adresse A.Syvertsens vei 2A, 1672 KRÅKERØY

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: \_\_\_\_\_
- Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8898 7 NO

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 244, Andre Gnr./Bnr. 440/404  
Fredrikstad kommune, Adresse Pb 1405, 1602 FREDRIKSTAD

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: \_\_\_\_\_
- Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8899 5 NO

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 259  
Skøien, Gerd Anne, Adresse Bjørnebyveien 6, 1672 KRÅKERØY

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: \_\_\_\_\_
- Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8900 7 NO

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 139  
Kråkerøy Båtforening, Adresse Postboks 905, 1670 KRÅKERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8901 5 NO

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 135  
Gustavson, Terje, Adresse Bjørnebyveien 8, 1672 KRÅKERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8903 8 NO

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 135  
Gustavson, Kari Brun, Adresse Bjørnebyveien 8, 1672 KRÅKERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8904 1 NO

## Nabo/eiendom

Fredrikstad kommune, Gnr. 440, Bnr. 259  
Skøien, Jørgen, Adresse Bjørnebyveien 6, 1672 KRÅKERØY

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er sendt på e-post Dato: \_\_\_\_\_  Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Denne del klistres på kvittering  
RR 1622 8905 5 NO

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



## For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

7stk

Sign.

*Elin Fagun*

121527	Dato: 16.06.17
--------	-------------------



rev A. Justert tiltak (mellombygg). 25.04.17. sign. pcg

Tilbygg Fam. Grundvig  
Kanalveien 3. 440/2 og 440/403

Endringsmelding

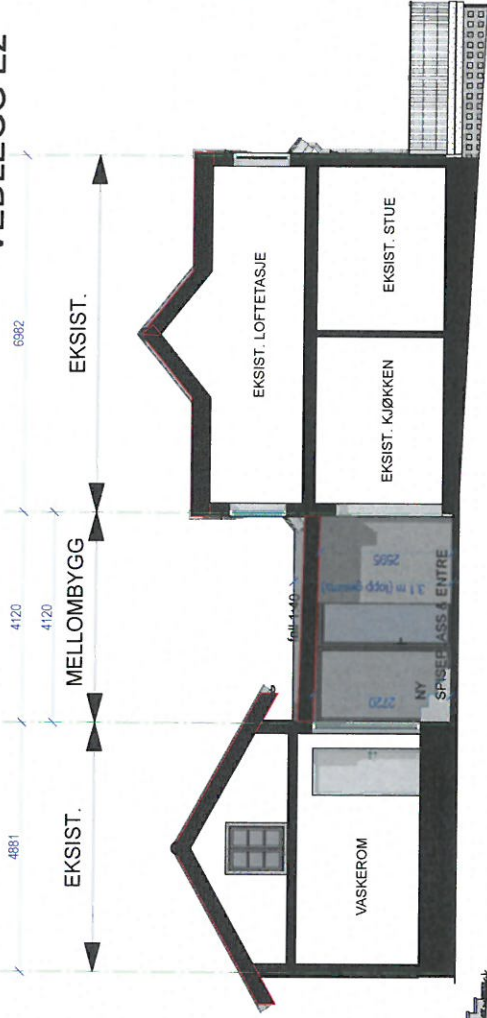
1. etasje

1:100

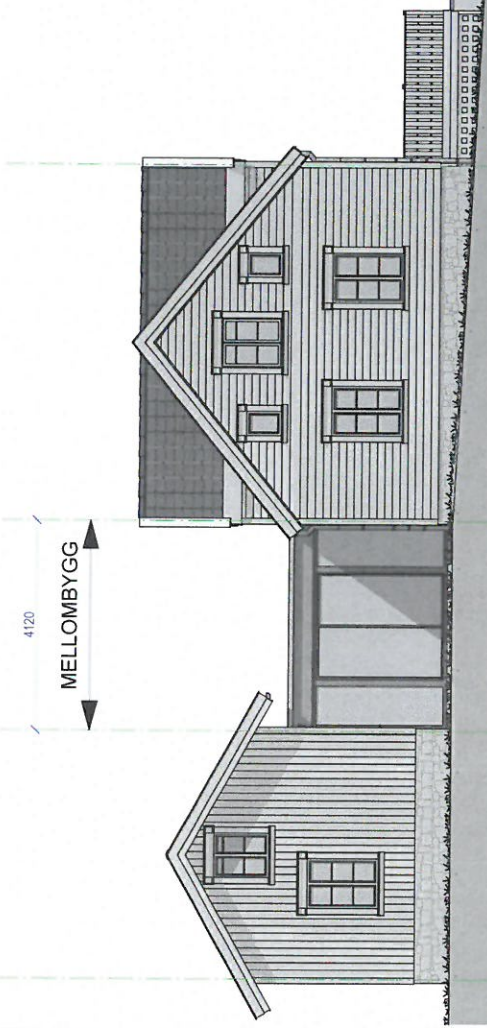
25.04.2017

LINK ARKITEKTUR

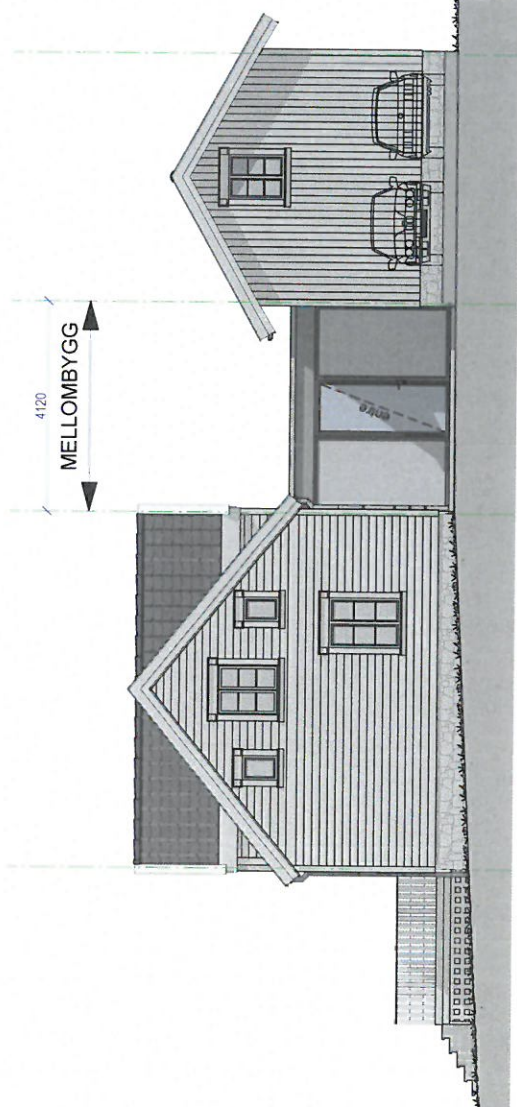
VEDLEGG E2



TYPISK SNITT



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDØST

rev A. Justert tiltak (mellombygg). 25.04.17. sign. pcg

Tilbygg Fam. Grundvig  
Kanalveien 3. 440/2 og 440/403

Endringsmelding

Fasader

1:100

25.04.2017

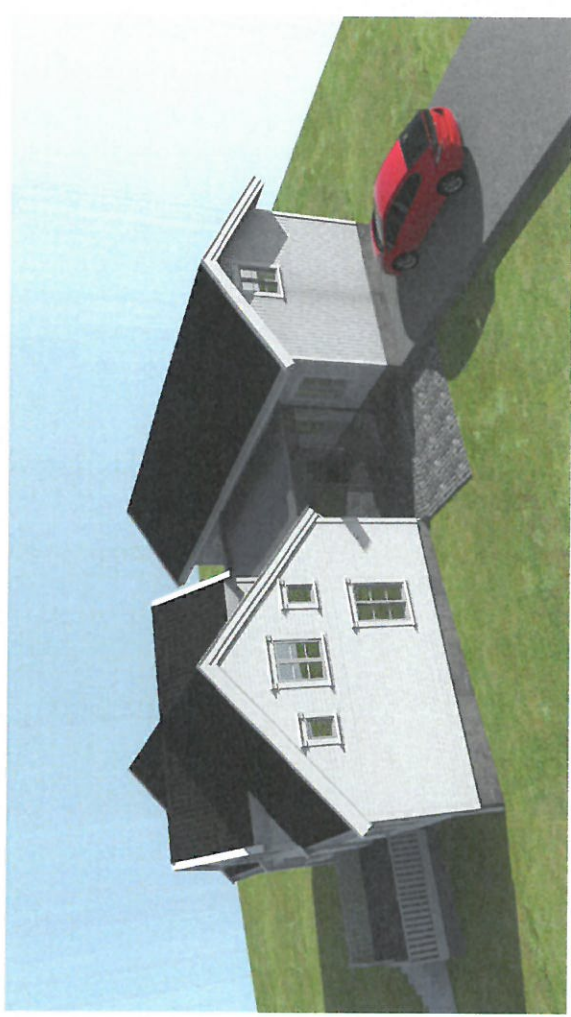
LINK ARKITEKTUR



MODELL SETT FRA HAGEN I SYD



MODELL SETT VED INNGANGEN I NORDØST



MODELL SETT FRA LUFTA VED INNGANGEN I NORDØST

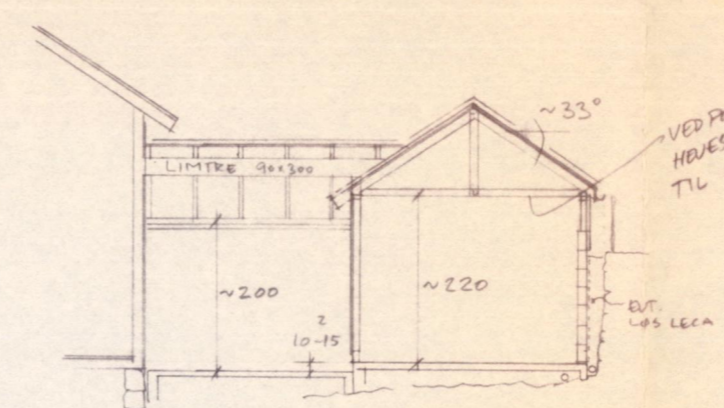
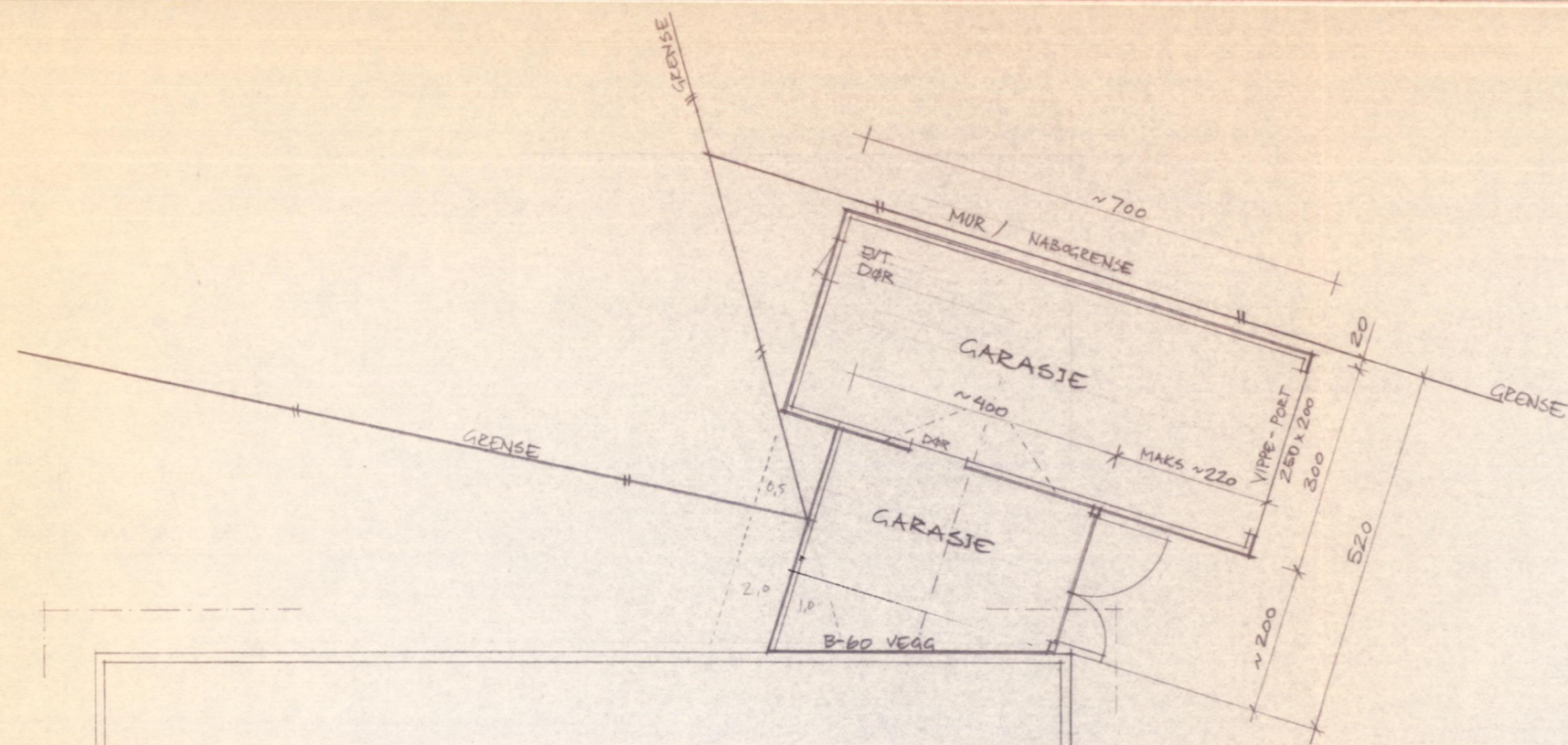


BENZ

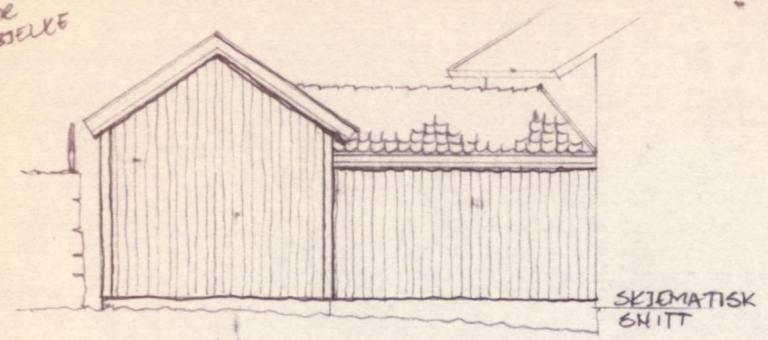
NØTT. MED  
GOLVRE OPP

SKISSE

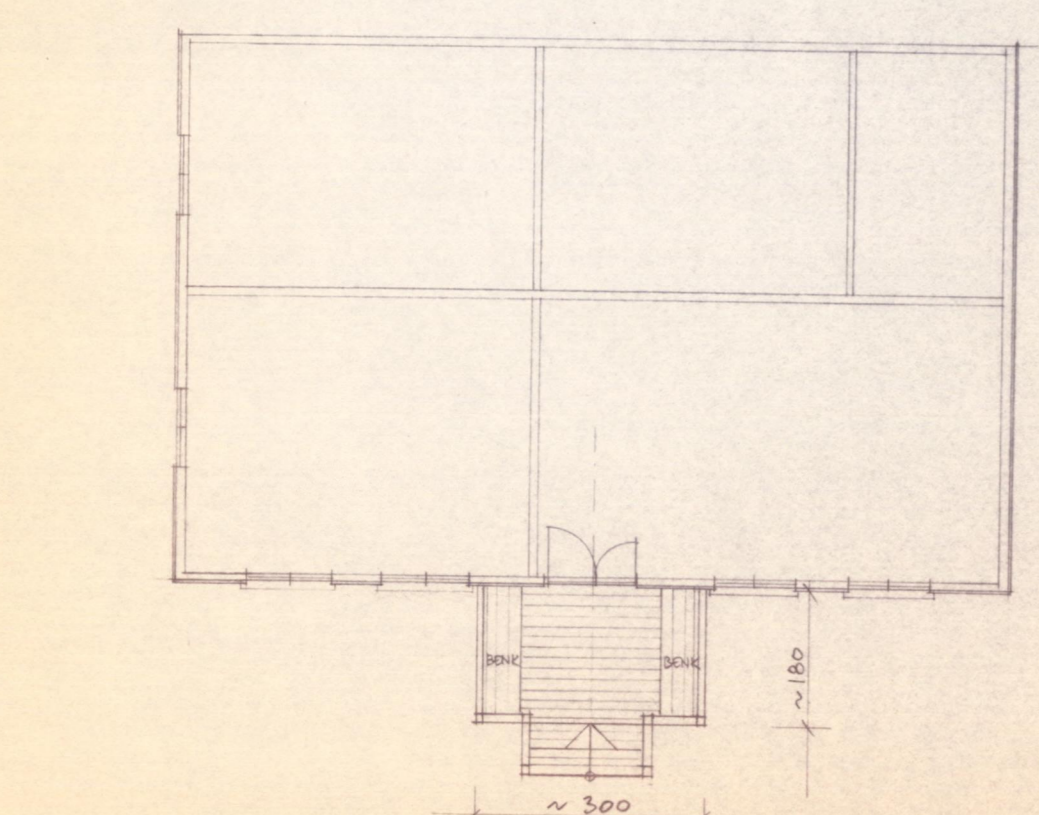
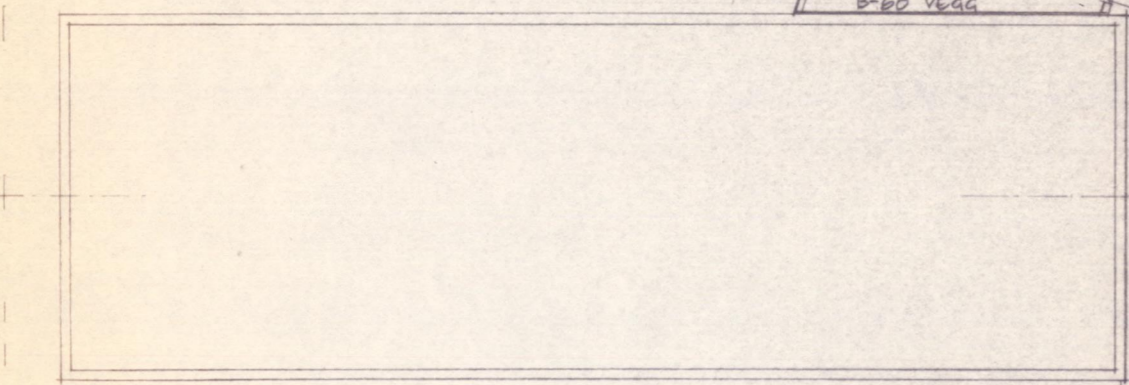
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 7.10.93. KVALVN. 3



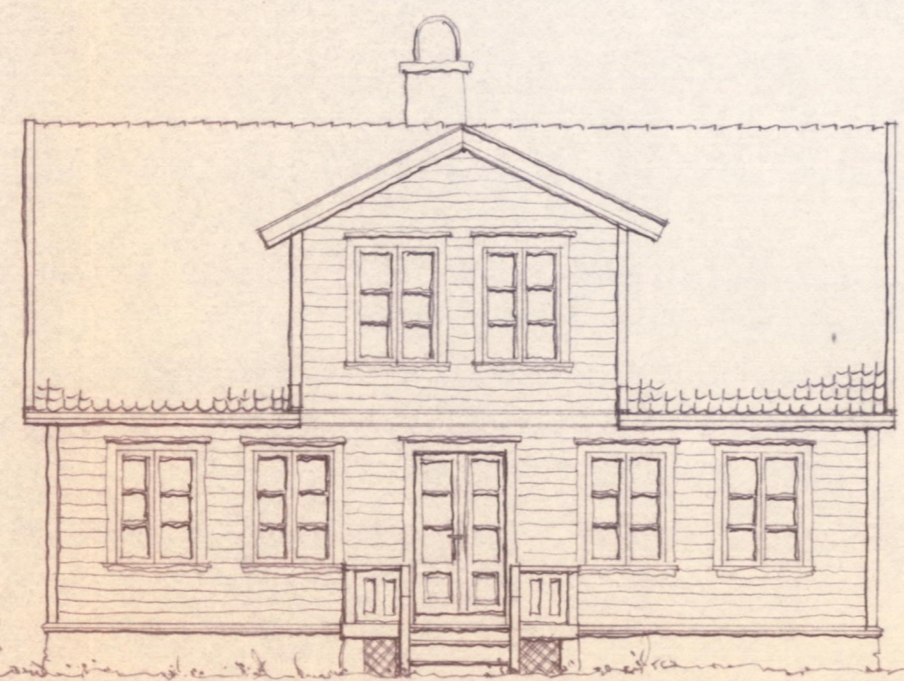
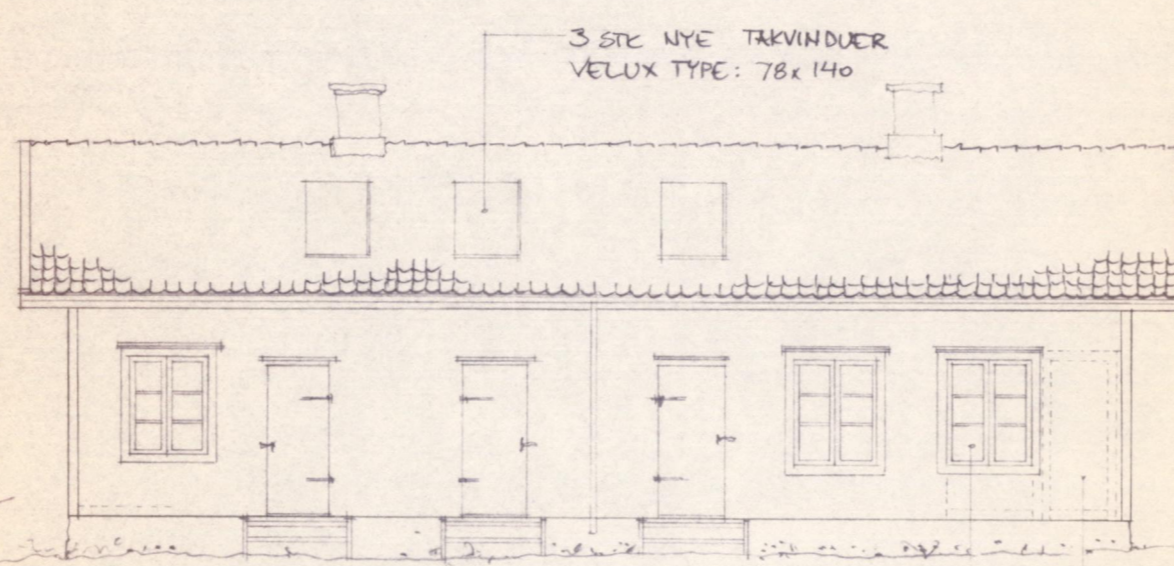
NY GARASJE / SKJEMATISK SNITT



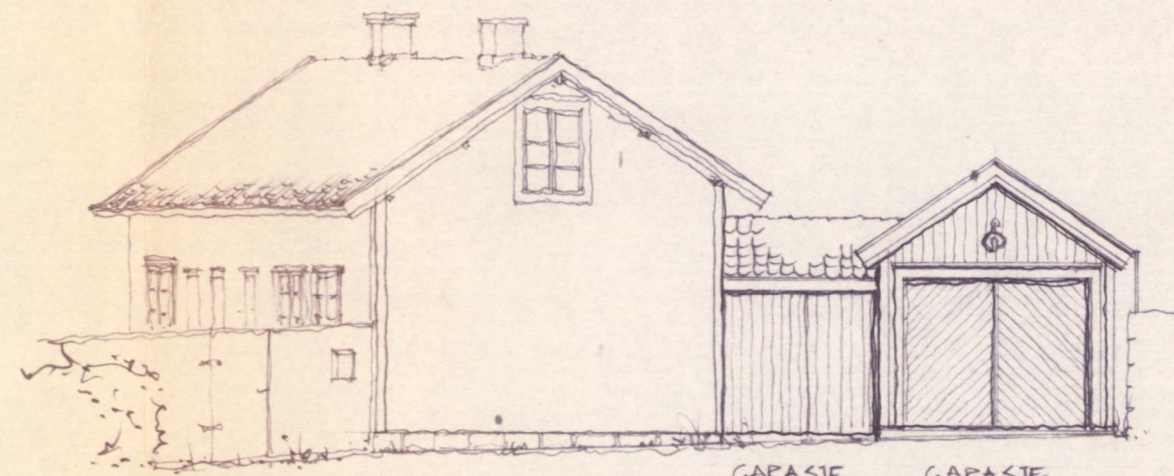
NY GARASJE / FASADE BAKSIDE/SØR



NY VERANDA PLAN

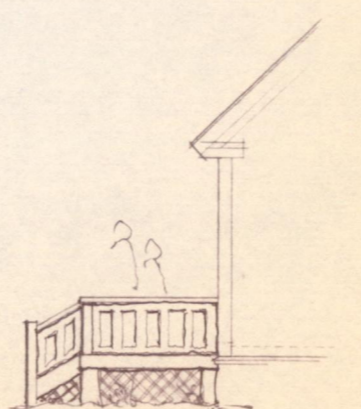


FASADE ØST



NY GARASJE / FASADE NORD

DØR FJERNES (TRAPP OG Å)  
DØR ERSTATTES MED NYTT VINDU



FASADE/OPPRISS NORD

BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 7.10.93

28.07.93 Per Børne

NY GARASJE  
NY VERANDA  
TAKVINDUER I UTHUS  
FASADEENDRING UTHUS

MÅLESTOKK 1:100

HARALD SUNDBY  
G.NR. 40 B.NR. 2,6,289,290  
KANALVN. 3  
1671 KRÅKERØY

PROSJEKT NR. 474  
TEGN. NR. 01

ARK. MNAL PER BJAR  
BJØLSTAD BEYGG  
1671 KRÅKERØY  
TELF: 69 343400/61  
FAX: 69 340056

# VEDLEGG E1



rev A. Justert tiltak (mellombygg). 25.04.17. sign. pcg

Tilbygg Fam. Grundvig  
Kanalveien 3. 440/2 og 440/403

Endringsmelding

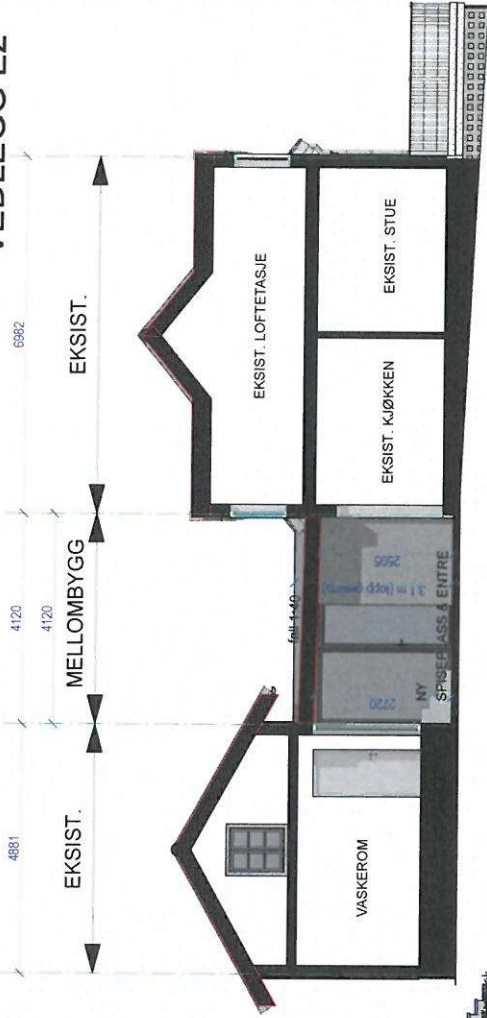
1. etasje

1:100

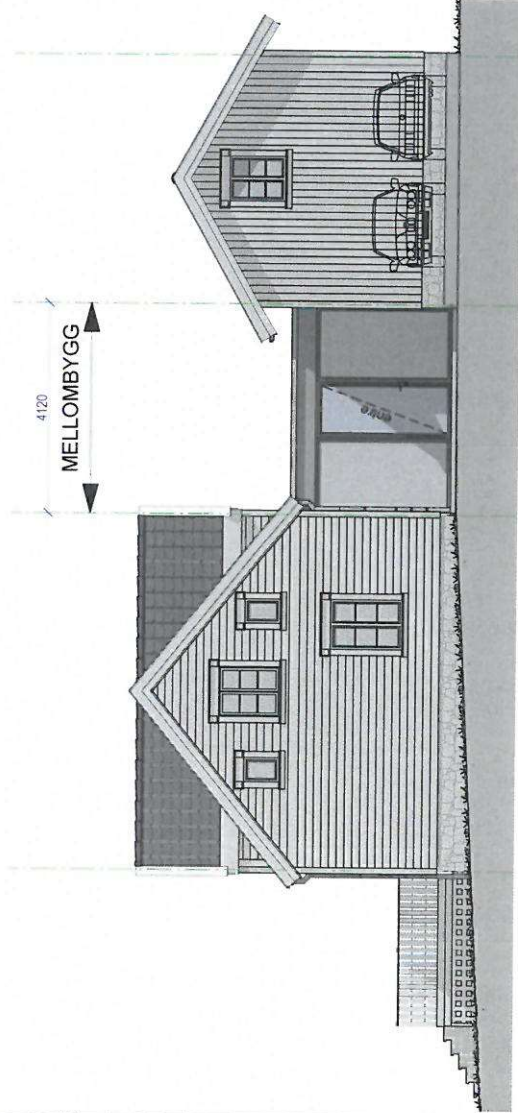
25.04.2017

LINK ARKITEKTUR

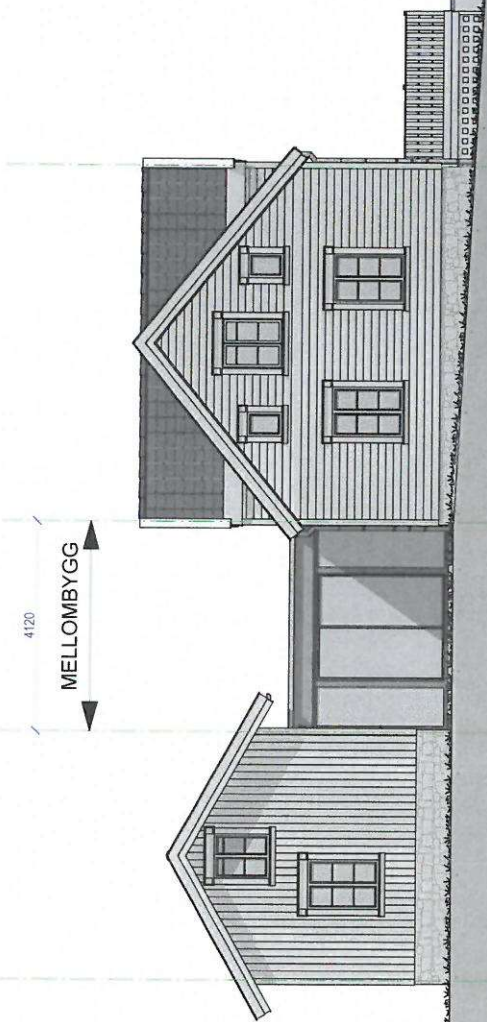
VEDLEGG E2



TYPISK SNITT



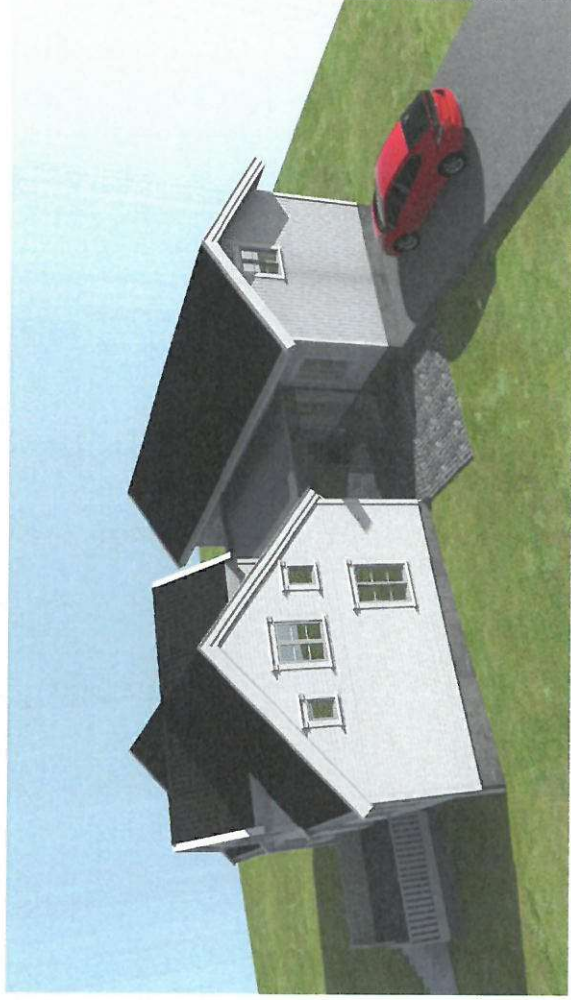
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDVEST



MODELL SETT FRA HAGEN I SYD



MODELL SETT FRA LUFTA VED INNGANGEN I NORDØST



MODELL SETT VED INNGANGEN I NORDØST



Adresse

**Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY**

Dato for energimerking

**24.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-301444**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**147800800**

Gårdsnummer

**440**

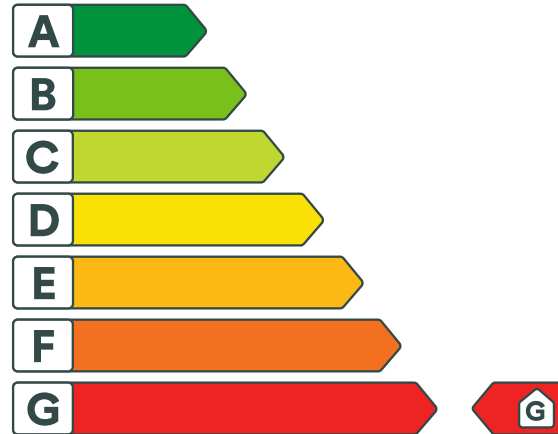
Bruksnummer

**2**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1853**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**232,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**232,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**389,68 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**383,31 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**88 927 kWh**



## Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY



### Detaljering

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



## Kanalveien 3, 1672 KRÅKERØY



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

##### Tiltak 2: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørt ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

## **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## **Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kanalveien 3 - Nabolaget Fuglevik/Bekkhush - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Smertu fergeleie Linje 805	2 min	0.2 km
Kommunehuset Linje VY6, 117, 171, 172, 199	4 min	0.2 km
Bekkhush fergeleie Linje 806	11 min	0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min	1.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	21 min	1.5 km

## Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	18 min	1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	20 min	1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min	1.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	25 min	2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	17 min	
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	17 min	1.3 km

«Hyggelig nabolag med kort vei til sentrum av Fredrikstad, havet og skogen. Fint med utsikt over elven, Isegran og Gamlebyen.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

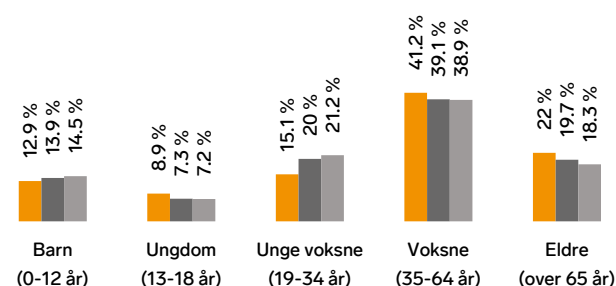
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik/Bekkhush	1 922	893
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min	0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min	1.2 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	18 min	1.3 km


## Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km
Kiwi Kråkerøybrua	8 min	

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

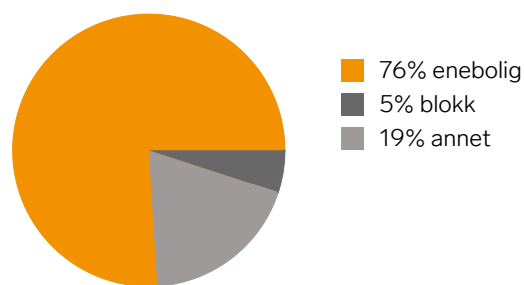
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

## Sport

-  Smertuparken 5 min   
Ballspill 0.3 km
-  Skogveien balløkke 13 min   
Ballspill 0.9 km
-  SATS Fredrikstad 5 min 
-  SKY Fitness Fredrikstad 19 min 

## Boligmasse




«Koselig nabolag, kort vei til sjøen, Hvaler og Fredrikstad sentrum!»

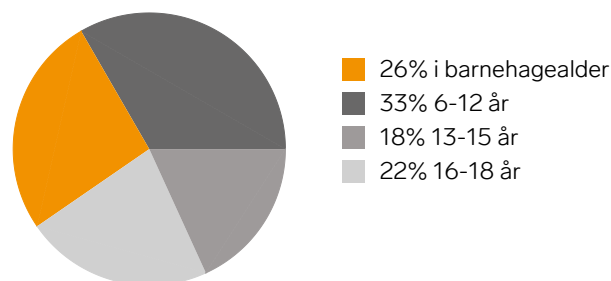
Sitat fra en lokalkjent



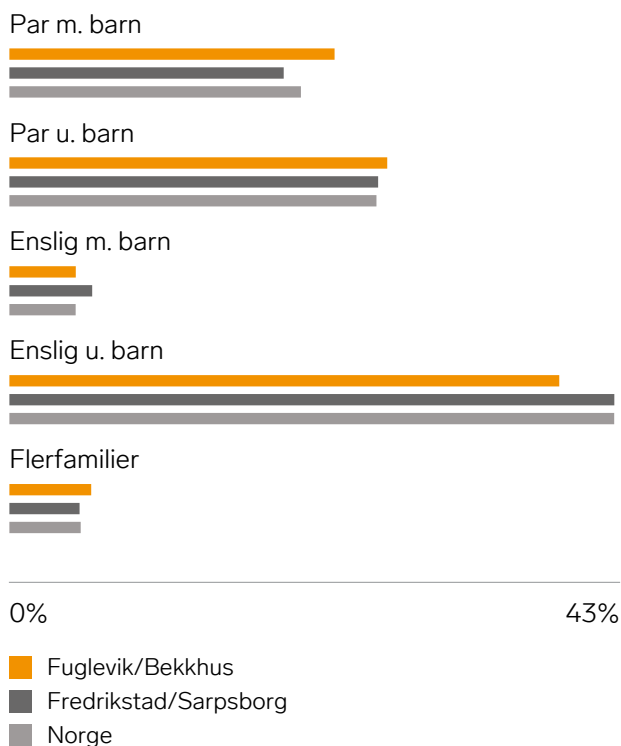
## Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 18 min 
-  Boots apotek Kråkerøy 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

