Vedlegg til Salgsoppgave

# Hellerveien 8

Vår ref.: 192250172 FREDRIKSTAD 23.12.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex datert 3.12.2025,
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
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. Bygningstegninger og korrespondanse fra byggemelding.
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på 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

levert av Anticimex AS

Hellerveien 8
1675 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 426/119
Fredrikstad kommune

## Areal

Enebolig.
Bruksareal: 254 m²

Totalt bruksareal (BRA): 254 m²

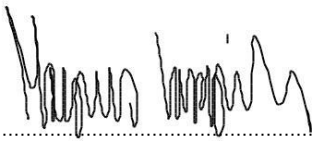
## Befaring

Befaringsdato: 03.12.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

## i Informasjon

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 03.12.2025 |
| Referansenummer | 15077594 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 192-25-0172 |
| Hjemmelshaver/selger | Per Gunnar Bjar |
| Bygningssakkyndig inspektør | Magnus Langvik |
| Tilstede på befaringen | Jonas Larsen |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 5 °C |
| Rapportdato | 20.12.2025 16:47 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Hellerveien 8 |
| Postnummer/sted | 1675 KRÅKERØY |
| Kommune | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr.: | 426/119 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 660 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig. | 2009 | | |

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser, natursteinsmur, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendige fasader i pussede lettklinkerblokker, liggende trekledning og fasadeplater. Boligen har entrédør med elektronisk dørlås. Terrassedører, skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår, trerammer og utvendige aluminiumsbeslag. Første etasje har vannbåren gulvvarme oppvarmet med elektrisitet. Badene har elektriske varmekabler. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Kjelleretasjen består av åpne kjellerrom og teknisk rom, samt krypekjellere med innvendig adkomst og tilliggende bod med utvendig adkomst. Første etasje består av entré, gang, vaskerom, to bad, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda. Sammenhengende plattinger fra inngangsparti til terrasse mot syd. Andre etasje består av stue og to soverom. Utgang fra soverom 1 til takterrasse vendt mot syd, vest og nord.

Det er delvis klargjort for oppføring av garasje på tomten.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad




TG 1 i orden




TG 2 Alder, slitasje, skader mv.




TG 3 Strakstiltak nødvendig




TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad 1. | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 9 | |
| | | Overflater vegger | 9 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 9 | |
| Våtrom - Vaskerom fra byggeår. | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 10 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 10 | |
| Våtrom - Bad 2. | | Sanitærutstyr / innredning | 11 | |
| | | Overflater vegger | 11 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 11 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 11 | |
| Kjøkken - 1. etg. | | Ventilasjon og avtrekk | 12 | |
| Øvrige rom - 1. etg. | | Overflater gulv | 12 | |
| Øvrige rom - 2. etg. | | Ventilasjon | 13 | |
| | | Overflater gulv | 13 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | | Helhetsvurdering | 13 | |
| Krypekjeller | | Innvendig inspeksjon | 14 | |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 14 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Etasjeskiller - 1. etg. | | Skjevhetsmåling | 14 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 15 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Konstruksjon | 16 | |
| | | Fasader ink. kledning | 16 | |
| Dører og vinduer | | Vinduer | 16 | |
| | | Annet | 16 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 17 | |
| | | Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold | 17 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 17 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Terrasser / platting på terreng | | Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | 18 | |
| Drenering | | Terrengfall fra grunnmur | 18 | |
| | | Fuktsikring av grunnmur | 18 | |
| | | Bortledning av takvann | 18 | |
| Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) | | Annet | 19 | |

# Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. etg. | 53 | | | 53 | 10 |
| | Stue og to soverom. | | | | Takterrasse. |
| 1. etg. | 142 | | | 142 | 98 |
| | Entré, gang, vaskerom, to bad, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. | | | | Veranda (ca. 34 m2), samt plattinger og terrasse inkludert trapp (ca. 64 m2). |
| Kjeller. | 59 | | | 59 | |
| | Åpne kjellerrom og teknisk rom. | | | | |
| SUM | 254 | | | 254 | 108 |
| | **Total bruksareal: 254 m²** | | | | |

## Kommentar til areal

Tilliggende bod til kjelleretasjen har et gulvareal oppmålt til 11 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Eneboligen inneholder 195 m2 P-ROM og 59 m2 S-ROM. S-ROM omfatter kjelleretasjen.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for kjelleretasjen. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjens utførelse er godkjent/lovlig.

Bruksareal i andre etasje er større enn hva som er angitt i søknadsdokumenter og tegninger. Arealet i etasjen er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, og dermed i strid med reguleringsbestemmelser som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Forhold vedrørende lovlighet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Badekar.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.

### TG 1

### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | |
|---|---|
| Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone i kjelleretasjen. Underside bjelkelag var åpent på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
| Avløpsrør (ink. sluk) | Sluk i dusjsonen har ikke vannlås. I følge opplysninger fra eier er det etablert vannlås lenger inn i rørsystemet. |

### TG 2

| | |
|---|---|
| Ventilasjon | Avtrekksventil i himling er tettet med isolasjon. Dette hindrer avtrekket fra å fungere. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet/boligen og redusert luftkvalitet. Tiltak anbefales.<br><br>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
| Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.<br><br>Det er registrert noe svelling i benkeplate over servant. |
| Overflater vegger | Det er registrert enkelte riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Nøyaktig årsak er ikke kjent.<br><br>Det er registrert manglende flisfuger og delvis løse fliser på vegg over toalett. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak anbefales.<br><br>Elastisk fuge mellom vegger og himling/gulv har stedvis manglende vedheft. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som medfører risiko for svekket funksjon eller usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette og sprekker/riss i flisfuger i dusjsonen kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres. |
| Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell mellom topp oppkant membran ved døråpning og overflate gulv ved sluk under badekar er målt til ca. 45 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.<br><br>TG2 Gjelder. Det er registrert noe motfall lokalt i dusjsonen. Dette oppfyller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Konsekvens kan være vannansamlinger i dusjsonen. |

# Våtrom - Vaskerom fra byggeår.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Skapinnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket utslagsvask av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannvarme plassert i rommet.

## TG 1

### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

## TG 2

| | |
|---|---|
| Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
| Sanitærutstyr / innredning | Det er registrert noe svelling i benkeplate og skapfronter samt i bunnplate under utslagsvask. |
| Fallforhold (gulv) | Det er tilnærmet ingen nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk. Dette tilfredsstiller ikke preakseptерte løsninger i teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. |

## TGIU

| | |
|---|---|
| Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til vaskerommet i bjelkelag i kjeller. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |

# Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme. Naturstein på gulv i dusjsonen.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.

## TG 1

### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | |
|---|---|
| Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |

## TG 2

| | |
|---|---|
| Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.<br><br>Servant er ikke tilstrekkelig festet til vegg. |
| Overflater vegger | Det mangler enkelte veggfliser og belistning rundt dør. |
| Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som medfører risiko for svekket funksjon eller usikker restlevetid.<br>Dør i rommet er plassert i våtsonen. Veggkonstruksjon ved døråpning er ikke beskyttet av membran/tettesjikt. Risiko for fukt i konstruksjonen.<br><br>Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. |
| Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 17 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 13 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 4 mm over en avstand på 57 cm. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.<br><br>Dette oppfyller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. |

## Kjøkken - 1. etg.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av kompositttmateriale (Corian).
Nedsenket oppvaskkum.
Ett-greps armatur.
Platetopp med integrert avtrekksventil.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet

| | | |
|---|---|---|
| | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales. |
| TG 2 | Ventilasjon og avtrekk | Ventilatoren har ikke kullfilter eller avtrekkskanal som fører ut av bygget. Dette kan føre til økt fuktbelastning i boligen og redusert luftkvalitet. Etablering av avtrekkskanal ut av bygget anbefales. |

## Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med vinylbelegg og parkett. Etasjen har vannbåren gulvvarme.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i gang og kjøkken.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad 2, samt naturlig avtrekk i bad 1 og vaskerom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

| | | |
|---|---|---|
| | Informasjon | Gulvbelistning i etasjen er stedvis ufullstendig. |
| TG 2 | Overflater gulv | Det er registrert knirk i gulvflate i gang mellom soverom og bad 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. |

## Øvrige rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med malt parkett.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Delevegger og innerdør i glass.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

| | | |
|---|---|---|
| | Overflater vegger | Det er registrert enkelte sprekker/riss i overgang mellom vegger og himling. Dette er vurdert til å kun ha estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| TG 2 | Ventilasjon | Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vindu/dør er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
| | Overflater gulv | Det er registrert noe knirk i gulvflater i etasjen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. |

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn. Gulvflate belagt med vinylbelegg i teknisk rom.
Veggflater belagt med gips og sponplater, samt vegger i ubehandlede lettklinkerblokker.
Åpent bjelkelag i himling.

TG 2 Helhetsvurdering

Etasjen bærer preg av uferdige arbeider. Etasjen var delvis fylt opp med gjenstander på befaringsdagen. Alle overflater ble derfor ikke fullverdig inspisert.

Gulvflaten har stedvise sprekker. I følge opplysninger fra eier er det støpt et betonglag på ca. 50 mm mot grunn med hensikt å plassere isolasjon på det nederste laget, for deretter å støpe ett nytt betonglag over isolasjonen.

Himlingen har utildekket mineralull (isolasjon). Dette kan føre til spredning av isolasjonsfibre i luften.

Isolasjon i bjelkelaget er stedvis ufullstendig.

Det er registrert mineralutslag på yttervegg mot øst. Dette kan indikere fuktvandring i konstruksjonen. Det er ikke kjent når dette har oppstått.

Platekledning på vegger er stedvis ufullstendig.

Ferdigstillelse av etasjen bør påregnes.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bunnsvill (treverk mot betonggulv) i utlektet vegg i teknisk rom. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen viste vektprosent mellom 19 og 20. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og skader. Skjulte skader i utlektet vegg kan ikke utelukkes.

Mulige årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og eller fuktopptrekk fra grunn.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Krypekjeller

Krypekjellere med adkomst fra kjelleretasje.

TG 2 | Innvendig inspeksjon

Det er registrert tegn på høy luftfuktighet (kokonger) i krypekjeller mot nord. Høy luftfuktighet gir økt risiko for skader. Krypekjeller mot nord har noe begrenset ventilasjon.

Jevnlig ettersyn av kryperommene anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 3 | Innvendige trapper

TG2 Gjelder:

Trapp mellom kjeller og første etasje:
Trappen har ikke håndløper/rekkverk på begge sider.
Rekkverk og trapp har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

TG3 gjelder:
Det er ikke etablert rekkverk i trapp mellom første og andre etasje. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i soverom 1, og ca. 3 mm i stue.

## Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i stue. Årsak til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (kjøkken/spisestue).

# Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør, hovedstoppekran, vannmåler, varmtvannsbereder, ekspansjonskar, stakeluke og sirkulasjonspumpe for vannbåren varme plassert i teknisk rom i kjelleretasjen.
Fordelerskap for vannvarme plassert i vaskerom i første etasje.
Vannvarmen er oppvarmet med elektrisitet.

TG 1

## Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avrenning fra fordelerskap i teknisk rom er ikke ledet til sluk eller sikkert sted. Tiltak anbefales. |

# Elektrisk anlegg

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

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

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i teknisk rom i kjelleretasjen.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | TG2 Gjelder:<br><br>Det er stedvis registrert manglende deksler til brytere, stikkontakter og koblingspunkt i boligen.<br><br>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.<br><br>Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. |

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon og lettklinkerblokker utvendig kledd med liggende trekledning (kjerneved av gran) og fasadeplater, samt forblendet med pussede lettklinkerblokker.

TG 2 | Konstruksjon

Med bakgrunn i utettheter i overgang mellom tak og vegg på karnapp ( se avsnitt "yttertak"), kan skjulte skader i konstruksjonen ikke utelukkes.

Fasader ink. kledning

Kledningen har generelt noe slitasje. Det er registrert råteskader i vegg mot øst mellom karnapp og tak over entré. Det er registrert råteskade ved nedre del av vindu mot sydvest i stue og i vannbrett under vindu i soverom 1 i første etasje.

Kledning rundt vindu mot syd i andre etasje er ufullstendig.

Det er liten avstand mellom nedre kledningsbord og taktekking på takets nederste nivå. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for den berørte kledningen.

Fasadeplater på karnapp er ikke tilstrekkelig festet. Tiltak anbefales.

Det er registrert stedvise sprekker og riss i murpuss på fasader mot syd og øst. Nøyaktig årsak er ikke kjent. I følge opplysninger fra eier er veggen forblendet med pussede lettklinkerblokker utenfor bærende veggkonstruksjon. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Dører og vinduer

Entrédør med elektronisk dørlås. Terrassedører, skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår, trerammer og utvendige aluminiumsbeslag.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 | Vinduer

Vindu i vegg mot nord i soverom i andre etasje har treghet i åpne/lukkefunksjon. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Utvendig tetting rundt vindu og dør mot syd i kjelleretasjen er ikke fullstendig. Tiltak anbefales.

TG 3 | Annet

Det er registrert ett knust vindusglass i stue i første etasje. Utskifting bør påregnes.

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring ved skyvedør i spisestue. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av glass og etablering av sikring på utsiden av døren.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i stål.

### TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

| | | |
|---|---|---|
| | Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. |
| TG 2 | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Taktekkingen har noe slitasje og mosevekst/begroing. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Fjerning av dette anbefales.<br><br>Det er registrert utettheter i overgang mellom vegg og tak over karnapp mot øst. Dette medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og gir risiko for lekkasjer. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak anbefales. |
| | Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold | Det er registrert stedvise vannansamlinger på taket. Dette indikerer utilstrekkelig fall. Det er ikke registrert tegn på skader som følge av dette. |
| TGIU | Konstruksjon | Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert. |

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i første etasje til nordvestvendt veranda.

| | | |
|---|---|---|
| TG 3 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Verandaen har ikke rekkverk. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 |

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 i andre etasje til takterrasse. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

### TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

| | | |
|---|---|---|
| | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Dette er ikke vurdert som et vesentlig avvik ettersom rekkverket er trukket inn på takflaten.<br><br>Terrassen har noe overflateslitasje og algevekst. Overflatebehandling bør påregnes. |
| TGIU | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | Tettesjiktet er skjult og ikke inspisert. |

## Terrasser / platting på terreng

Sammenhengende plattinger og terrasse mot syd og øst.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | Plattinger og terrasse har generell slitasje. Det er ikke etablert rekkverk i trapp mot syd. Tiltak anbefales. |
| TGIU | Fundamenter | Fundamenter er skjult og ikke inspisert. |

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Byggegrunn - Grunnmur

| | | |
|---|---|---|
| | Byggegrunn | Delvis synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ikke kjent. |

## Drenering

Drenering fra byggeår. Deler av grunnmuren er fundamentert til fjell.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Terrengfall fra grunnmur | Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren på nordsiden av huset. |
| | Fuktsikring av grunnmur | Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg under terreng i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. |
| | Bortledning av takvann | Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. |

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

Bjelkelag.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TG 2 | Annet | | Det er registrert utettheter i vindtetting under utkraget bygningsdel (stue) mot vest. Dette kan føre til at fuktig luft og/eller insekter/dyr kan trenge inn i konstruksjonen. Tiltak anbefales. |

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Slukkeutstyr er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,34 og 2,51 meter takhøyde i kjelleretasjen (ikke for varig opphold).
Det er målt mellom 2,15 og 2,89 meter takhøyde i første etasje.
Det er målt mellom 2,38 og 2,39 meter takhøyde i andre etasje.

## Sjekkliste dokumentasjon

| | Kommentar |
|---|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 29.08.2005.<br>Fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 02.07.2009. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Ikke fremlagt. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Ikke fremlagt. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Ikke fremlagt. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Ikke aktuelt. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt, signert og datert 06.12.2025. |

# Viktig om TG 2

## TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

## Eksempler

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

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

## TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

## Eksempler

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

# Definisjoner

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

## Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

## Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

# Gyldighet

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

## Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone, bad 1.]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar, bad 1.]*



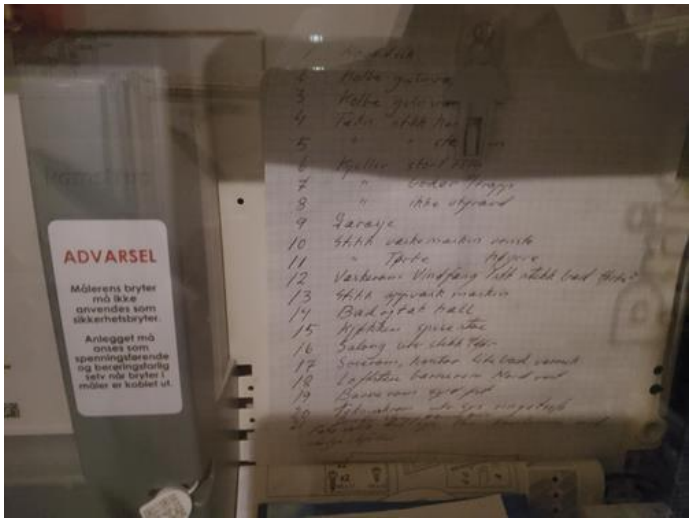
*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2.]*



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



*Elektrisk anlegg - [Sikringsskap ]*




*Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]*



*Yttertak - [Vannansamlinger på yttertak.]*

# Egenerklæring

**Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY**

**06 Dec 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Hellerveien 8 | Hellerveien 8 | |

## 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?**

2008

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

annet, Jonas Larsen

## Informasjon om selger

**Selger**

Bjar, Per Gunnar

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

tror det har vært noe med den elektroniske styringen av vannbåren varme i golver. Tror det nå er innstilt på en fast grunnvarme ?
men kjenner ikke detaljene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det har vært mus på kjøkken. Inngang bak kjøleskap / innredning

**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:**

Ferdigattest er ikke søkt da garasje / carport ikke er oppført. Alle dokumenter for å få ferdigattest foreligger.
Men det mangler faktisk også veranda foran spisestue

**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

**Skriv opplysningene her:**

Det er gjort en omfattende istandsetting innvendig siste år, med delvis nye golver og nye glassvegger i 2. etasje soveromsdel.

## 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 95653214**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Bjar, Per Gunnar** | **2025-12-06** |

Identification

bankID Bjar, Per Gunnar

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Bjar, Per Gunnar | 06/12-2025 08:16:50 | BANKID |

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 426 Bnr.: 119 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Hellerveien 8 |
| Gatenr: | 92730 |
| Kommune: | FREDRIKSTAD |
| Postkrets: | 1675 KRÅKERØY |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:28.11.2025 kl. 14.46 |

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2008/966067-1/200 28.11.2008 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 2 800 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>BJAR PER GUNNAR |

PENGEHEFTELSER

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

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

| | |
|---|---|
| 2000/10299-2/86 18.08.2000 | BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE<br>Bestemmelse om gjerde<br>Bestemmelse om vann/kloakkledning<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. |

Med flere bestemmelser

2010/741244-1/200 29.09.2010 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

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

1998/12952-1/86 22.12.1998 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 426 BNR: 67

2020/1095971-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 426 BNR: 119

2024/861516-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 426 BNR: 119

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

# Eiendomsstatus, ordre 8880409

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 426 | **Bnr:** 119 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 660.4 m² | | |

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

**Planopplysninger:**

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **Formål/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:** |
| **Reguleringsplaner:**<br>416 Holte/Buskogen | **Vedtatt:**<br>25.09.1997 | **Formål:**<br>110 - Boliger<br>**Hensynssoner:** |
| **Plandokumenter reguleringsplan:**<br>Regbest416_150.pdf | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.11.2025

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

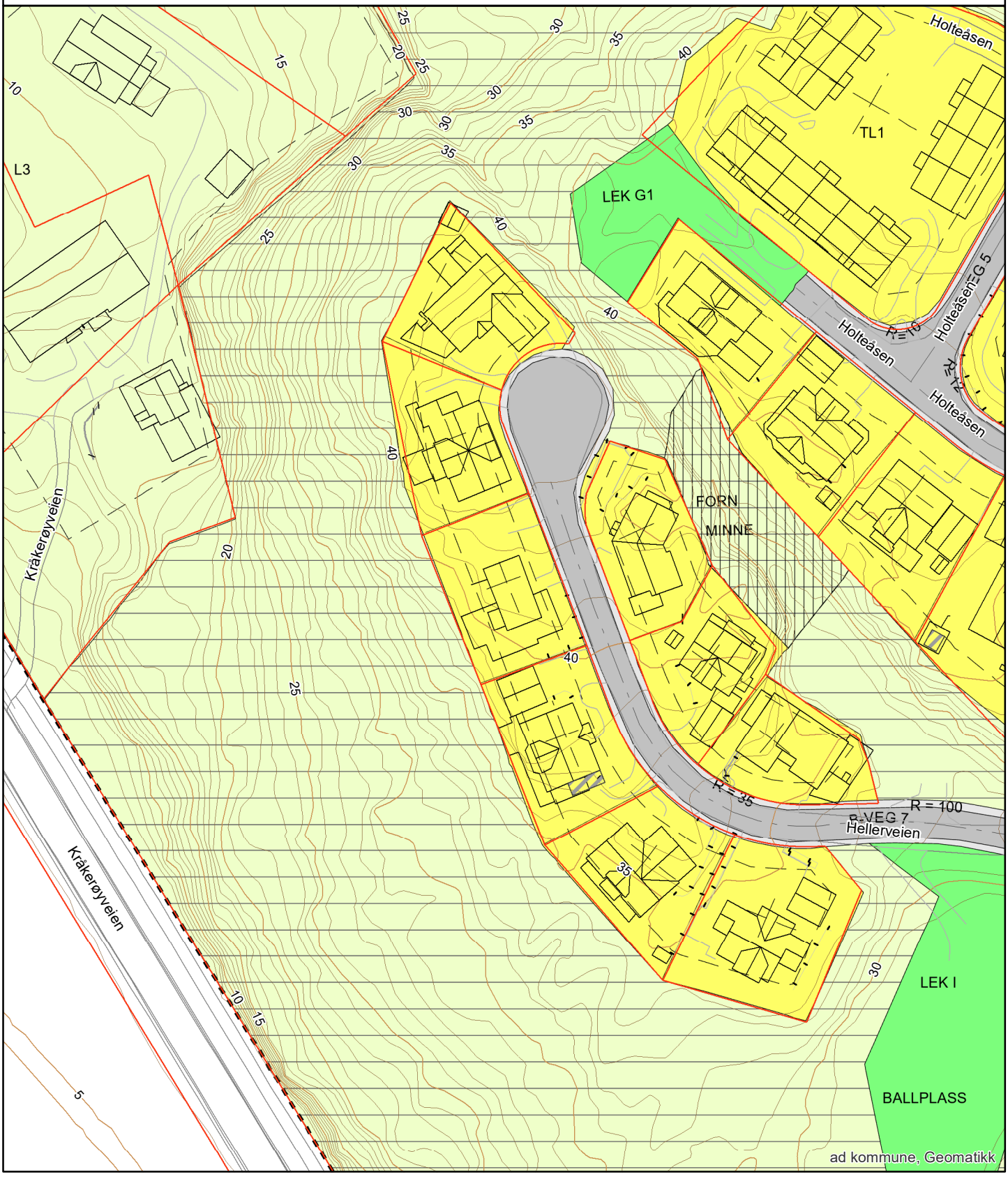
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-28

N

Planident: 416
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1997
Plannavn: Holte/Buskogen

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

# HOLTE - BUSKOGEN

## FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre: dato: 25.09.97 sak nr.: 97/0098
Bestemmelsene er sist revidert: dato: 02.01.97
10.09.98 98/0108 plan utv.

## § 1. GENERELT

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Eksisterende boliger
- Planlagte boliger
- Offentlige bygning; Barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
- Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg
- Fortau/ gang- og sykkelveg
- Kjørbar gangveg
- Grøft, sikringsareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Friluftområde (Deler av større naturområder)
- Naturvernområde
- Fornminneområde
- Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon

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 UTBYGGINGSREKKEFØLGE:
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene D, E, F, G, H, I, J.

## § 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1.1 Ved oppføring av bo-enheter 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. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.

3.1.2 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.

3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver boligenhet ikke ha større total grunnflate enn 40m$^2$. For TL-feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.

3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomta skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomta innenfor byggegrensene, og 4m fra nabogrense.

3.1.5 UNNTAK FRA BYGGEGRENSER, FELT G, I, J:
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:

* G 10-14 mot B-veg 5
* I 1-9 mot B-veg 7
* J 1-13 mot S-veg 5
* J 26-29 mot S-veg 4

3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivaretatt skal avises.

## 3.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE, PLANLAGTE BOLIGER I OMRÅDE E, G, H, I, J

3.2.1 Områder avsatt for planlagt boligbebyggelse skal utbygges samtidig, eller i følgende fastsatte rekkefølge:

Fase Ia:
* Veger: S-veg 1, B-veg 4, B-veg 5 frem til tomt G12.
* Tomter: G 1-12, TL 1.
* Lekeplasser: Lek F, Lek G1.

Fase Ib:
* Veger: Resten av B-veg 5 med vendehammer. Felles afkjørsel.
* Tomter: G 13-28.
* Lekeplasser: Lek G2.

Fase II:
* Veger: S-veg 3, B-veg 6 med vendehammer.
* Tomter H 1-13.

Fase III:
* Veger: B-veg 7 med snuplass.
* Tomter: I 1-9.
* Lekeplasser: Lek I, minimum 50%, helst 100%.

Fase IVa:
* Veger: S-veg 4, B-veg 8.
* Tomter: J 22-35, TL 2.
* Lekeplasser: Lek J.

Fase IVb:
* Veger: S-veg 5, alle 3 gang- og sykkelveger i område J.
* Tomter: J 1-21.
* Lekeplasser: Eventuell rest av lek I (jfr. fase III).

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.
Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

3.2.3 Område E kan utbygges uavhengig av fasene nevnt i 3.2.1, men Lek E skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vegsystemet i område E.

## 3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

3.3.1 Adkomst for områder utlagt som planlagt boligbebyggelse skal være som følger:

SONE G:
* Tomtene G2, G8, G9 og H1 skal ha adkomst fra S-veg 1.

* Tomtene G1, G3, G4, G5, G6 og G7 skal ha adkomst fra B-veg 4.
* Tomtene G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21 G26, G27 og G28, samt trafo skal ha adkomst fra B-veg 5.
* TL 1 skal ha adkomst fra B-veg 4 og /eller 5.
* Tomtene G22, G23, G24, G25 og skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

SONE H:
* Tomtene H2, H3 og H4 skal ha adkomst fra S-veg 3.
* Tomtene H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12 og H13 skal ha adkomst fra B-veg 6.

SONE J:
* Tomtene J22, J23, J24 og J25 skal ha adkomst fra B-veg 8.
* Tomtene J26, J27, J28, J29, J30, J31, J32, J33 og J34 skal ha adkomst fra S-veg 4.
* Tomtene J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, J13, J14, J15, J16, J17; J18, J19, J20, J21 og J35 skal ha adkomst fra S-veg 5.

## 3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

3.4.1 For områder avsatt til planlagt boligbebyggelse tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Loftsetasje med inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillates innredet til boligformål.
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.
Bygningsrådet kan også der terrengfall tilsier det, etter skjønn; tillate 1/2-plansløsninger (split-level), slik at samlet snitt gir en høyde på 1 ½ etasje.

3.4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

## 3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.

3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

1/3 - regelen gjelder ikke for dette området.

Kun 1 etg! Innredning av loft er lov.

## § 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebygd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.

4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

4.3 Ved byggemelding skal det redgjøres for tomtearrondering, beplantning, lekearealer, innhengning, adkomst og parkeringsarealer.

## § 5. LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhengning og eventuelle mindre innstallasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.

5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

## § 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbar gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.

6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.

6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være ~~som vist med pil på plankartet~~ til bakenforliggende veg. Barkedalsskogen.

## § 7. FRIOMRÅDE

7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.

7.2 I område merket PARK tillates bygninger ikke oppført, medmindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av område. Forøvrig skal området gis en parkmessig behandling.

## § 8. FAREOMRÅDER

8.1 I fareområder markert med gul skravur tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.
Forøvrig kan områdene nyttes i tråd med reguleringsformålet som gjelder for arealene (f.eks. hage, beplantning, etc.).

8.2 I fareområde med rød skravur merket TRAFO tillates oppført transformator for strømforsyning av feltet. Arealet forøvrig skal gis en tiltalende utforming med beplantning egnet for enkelt vedlikehold.

## § 9. SPESIALOMRÅDER

9.1 Områder avsatt som friluftsområde, skal bevares som naturområder, og skal fungere som rekreative nærområder for boligfeltet. Områdene skal videre være tur-terreng for allmenheten, og også være en del av de større lekeområdene for barna. I disse områdene tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller innretninger av noe slag. Bortsett fra stier, tillates heller ikke inngrep eller endringer i terreng eller vegetasjon.

9.2 I områder avsatt for kommunaltekniske anlegg tillates oppført pumpestasjon med tilhørende bygning/ pumpehus. Bygning tillates maksimalt oppført i en etasje, og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Det tillates videre etablert adkomst og eventuelt parkeringsareal. Forøvrig skal den ubebygde del av området gis en tiltalende behandling med beplantning og vegetasjon.

9.3 Innenfor områdene avsatt med diagonalskravur som bevaringsområde for fornminner (1 og 2) er det automatisk fredede kulturminner (boplasser fra steinalderen).
Områdene er spesialregulert, og markerer fastsatt sikkerhetssone rundt steinalderboplassene. Innefor denne sonen er alle inngrep i terreng, henleggelse av masser eller utfylling forbudt.

9.4 Område merket "Bommen" og avsatt med horisontalskravur er regulert til naturvernområde. Innenfor dette området skal tjern, våtmark og løvskog bevares. Det er forbudt å henlegge masser, fylle igjen eller drenere/ tappe ut tjernet. Det kan anlegges en enkel klopp i gangstitrasèen over området i syd som vist på plankartet.

## § 10. FELLESOMRÅDER

10.1 Områder vist med skravur som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (adkomst til tomt markert med pil på plankartet). Eierne forestår drift og vedlikehold av disse felles avkjørslene.

Kråkerøy kommune, 03.12.93
Revidert: Fredrikstad kommune, 21.08.95, EEK
Revidert: Fredrikstad kommune, 02.01.97, EEK

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

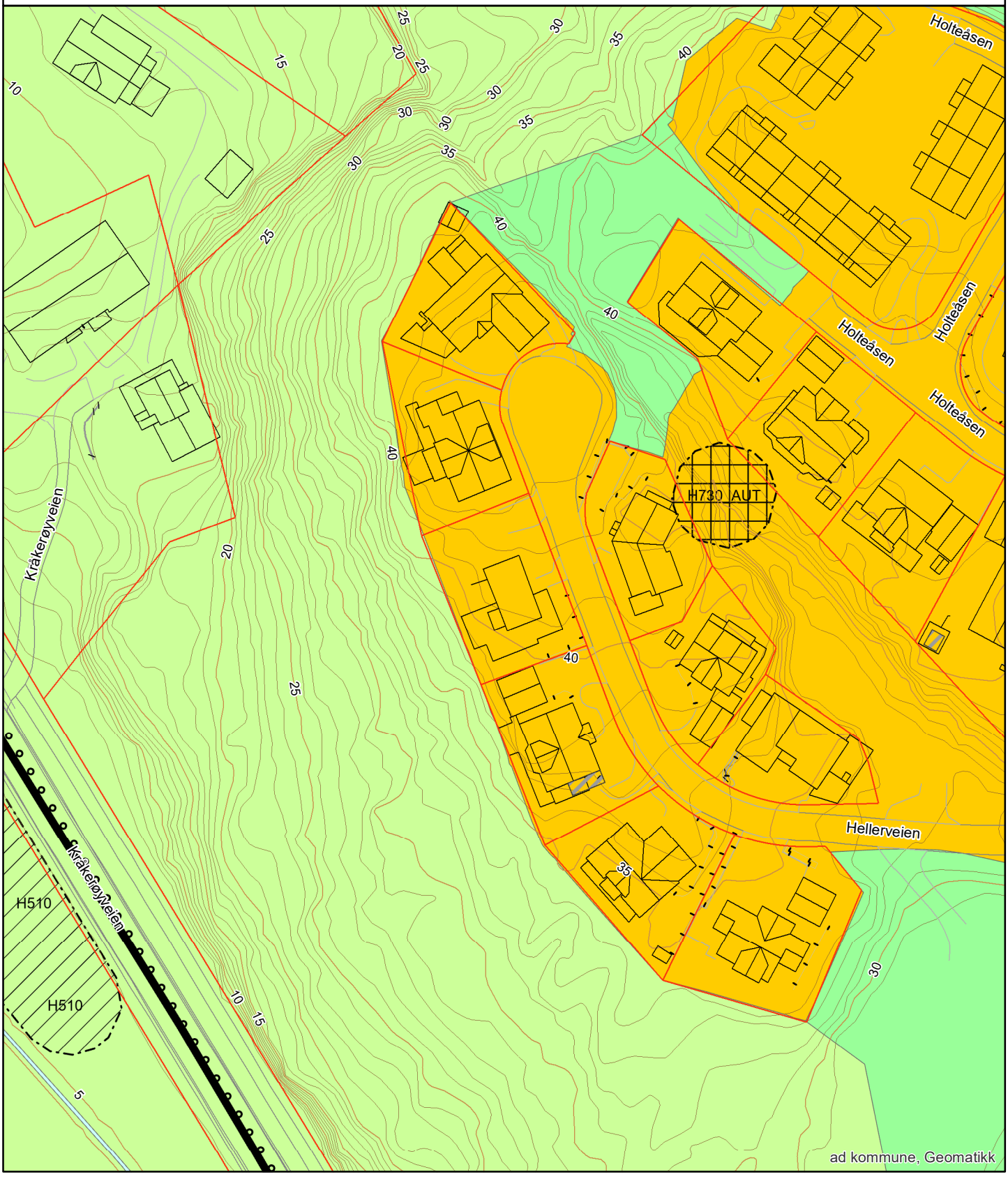
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-28

N

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

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

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



# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

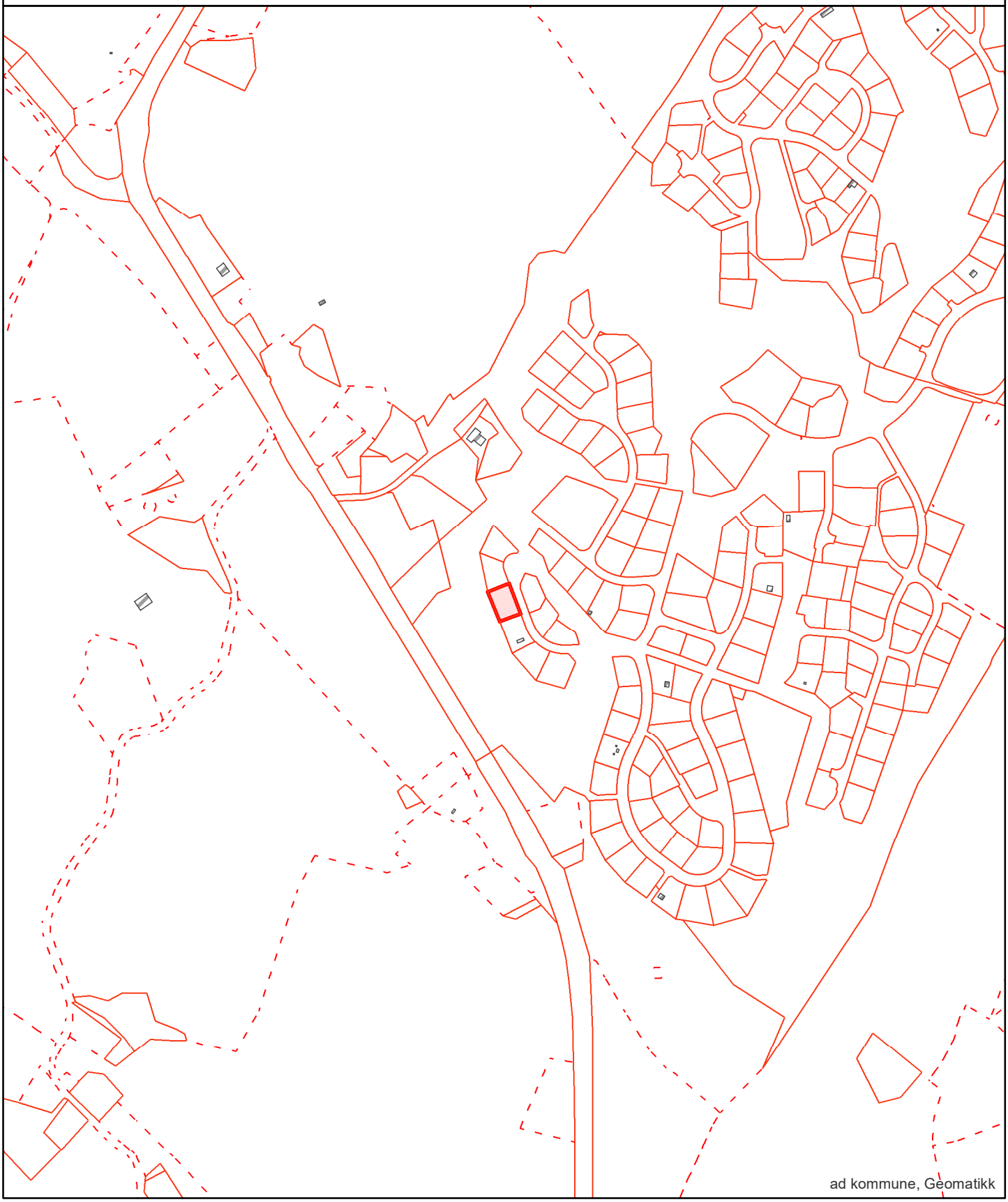
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-28

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 426/119/0/0

Eierrepresentant: Bjar Per Gunnar

Regningsmottaker: Bjar Per Gunnar

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 426 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 119 | Oppgitt areal | 660,8 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 660,4 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Hellerveien 8 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Kråkerøy |
| | 1675 KRÅKERØY | Grunnkrets | Buskogen | Valgkrets | Kråkerøy |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 24215156 | Enebolig | Midlertidig brukstillatelse | Bolig | | 186 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| BJAR PER GUNNAR | SVINGEN 2 | 1671 KRÅKERØY | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 60 | ESkatt Bolig | 3 908 400,00 0/00 | kr 3,20 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 12 506,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 471,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 394,00 |
| 1108 | RENOVASJON – 80L | 1,00 80 l | kr 1 956,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 445,00 |
| 4310 | AVLØP/MÅLER | 98,00 M3 | kr 28,23 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 182,00 |
| 4210 | VANN/MÅLER | 98,00 M3 | kr 14,22 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 603,00 |
| 4340 | -INNBET.AVLØP | -152,00 M3 | kr 32,18 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | -kr 5 625,00 |
| 4240 | -INNBET.VANN | -152,00 M3 | kr 16,80 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | -kr 2 937,00 |
| 4350 | AKONTO AVLØP | 98,00 M3 | kr 32,18 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 627,00 |
| 4250 | AKONTO VANN | 98,00 M3 | kr 16,80 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 893,00 |

**kr 20 559,00**

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 78677468 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 30.10.2025 | 2025 | 98 | 3395 |

# Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf §95 a nr 2
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)
§§ 12,13 og 15.

| Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) | Bygningsnr. (fylles ut av kommunen) | Kommunens saksnr |
|---|---|---|
| | | |

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

**Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser**

| Rammetillatelse |
|---|
| Vedtaksdato **29.08.05** |

## Søknaden gjelder

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eiendom/ byggested** | Gnr **426** | Bnr **119** | Festenr | Seksjonsnr | |
| | Adresse **HELLERVEIEN 8** | | | Postnr **1675** | Poststed **KRÅKERØY** |

## Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ HELE TILTAKET

☒ DELER AV TILTAKET Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder:
**grunnarbeider, murerarbeider**

| Angi total oversikt over delsøknader | Planlagt dato for delsøknad | Dato for gitt tillatelse | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **GRUNNARBEIDER** | | **19.10.05** | |
| **MURERARBEIDER** | | **29.08.05** | |
| **RØRLEGGERARBEIDER** | | | |
| **TØMRERARBEIDER** | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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

| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
|---|---|
| 57/06 | 09.01.06 |

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon | **E** | — | |
| Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning | **F** | 1 — 3 | |
| Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering | **G** | 1 — | |
| Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176 | **H** | — | x |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | **I** | — | x |
| Andre vedlegg | **J** | 1 — | |

## Underskrift

**Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket**

Foretak
**BJAR ARKITEKTER AS**

Dato **10.12.05** | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
**JONAS LARSEN**

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET

| SAKSNR. 2005/9956 | LØPENR. 199/2005 |
|---|---|
| KASS.ÅR | KOPI |

| SAKSBEH. KRSE / ~~BHW~~ | - 2 JAN. 2006 | ARKIV DATO/SIGN |
|---|---|---|
| ARKIVDEL KAR-GBN-A | Byggsafe as | |
| KLASSERING 426/119 L42 | | |

© NBR nr 5151



Reg 05/9956-3

Fredrikstad kommune
Teknisk drift/Plan og miljø

PB 1405
1602 FREDRIKSTAD
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 24
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

# Søknad om sanitærabonnement

*Beskriv meldingstiltaket på skjemaets side 4.*

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

02 JAN. 2006

☒ **SØKNAD om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg**

☐ **MELDING om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle**

## Søknaden/meldingen gjelder

☒ Abonnement til offentlig vannforsyning

☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

VAFI
Postboks 176, 1662 Rolvsøy
Tlf. 69 35 24 00 Fax 69 35 24 01

| Eiendom/ byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Koordinater (fylles ut av kommunen) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 426 | 119 | | | |

Adresse: Hellevn 8 1675 Kråkerøy

## Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

| Sted | Underskrift |
|---|---|
| Fredrikstad | |
| Dato: 20.10.05 | |

***FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING***

## Vedtak

| | |
|---|---|
| ☐ Tilkopling/abonnement | ☐ Tilkopling/abonnement |
| ☐ Melding | ☐ Melding |
| Er godkjent på følgende betingelser: | Er *ikke* godkjent av følgende grunner: |

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

| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
|---|---|
| 57/06 | 09.01.06 |

| Sted | Dato | Sted | Dato |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Underskrift** | | **Underskrift** | |
| | | | |

**Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:**

Bygningens art (sett X)

- [x] Boligbygg
- [ ] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
02 JAN. 2006

Arbeidets art (sett X)

- [x] Nyanlegg
- [ ] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [x] Vanninstallasjoner utvendig
- [x] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [x] Vanninstallasjoner innvendig
- [x] Avløpsinstallasjoner innvendig

**Vannforsyning**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stikkledning | Dim. i mm: 32 | | Materiale: Pe 50 | Trykklasse: 10 | |
| Reduksjonsventil | [ ] Ja | [x] Nei | Trykkforsterkning | [ ] Ja | [x] Nei |
| Sil/filteranlegg | [ ] Ja | [x] Nei | Vannmåler | [ ] Ja | [x] Nei |
| Annet utstyr | [ ] Ja | [x] Nei | | | |

**Avløp** [ ] Fellessystem [ ] Dobbeltsystem

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fellesledning | Dim. i mm | Materiale | Trykklasse |
| Spillvannsledning | Dim. i mm: 110 | Materiale: PP | Trykklasse |
| Overvannsledning | Dim. i mm | Materiale | Trykklasse |
| Slamavskiller | [ ] Ja [x] Nei | Våtvolum i m³ | Antall kummer |
| Annet rensetiltak/-utstyr | [ ] Ja [x] Nei | Angi hvilket | |

**Arealer m.m.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Byggets/tilbyggets areal | Brutto golvflate i m² | Leieareal (boligbygg) i m² | Avgiftspliktig tilleggsareal i m² | |
| Tomteareal | Areal i m² | Svømmebasseng | Volum i m³ | |
| Vannklosett | [ ] Ja [ ] Nei | | | |

**Tinglyste erklæringer**

Vedlagt søknaden

- [ ] Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer mv. på andres eiendom
- [ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger
- [ ] Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere
- [ ] Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.
- [ ] Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett
- [ ] Andre forhold — Angi hvilke

**Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev. skjemaets side 4.)**

Andre opplysninger

**NB!** ***Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht plan- og bygningslovens bestemmelser.***

# Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf §95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12,13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

07 OKT. 2005

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

**Rammetillatelse**

Vedtaksdato 29.08.05

**Søknaden gjelder**

**Eiendom/ byggested**

Gnr Bnr Festenr Seksjonsnr

Adresse

Postnr Poststed

**Det søkes om igangsettingstillatelse for**

☐ HELE TILTAKET

☒ DELER AV TILTAKET Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING SAKSNR. 1907/05 BEHANDL.DATO 19/10-05

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder:

| Angi total oversikt over delsøknader | Planlagt dato for delsøknad | Dato for gitt tillatelse | Kommentar |
|---|---|---|---|
| GRUNNARBEIDER | | 29.08.05 | |
| MURER ARBEIDER | | 29.08.05 | |
| SERVANINGSARB / UTV. RØR | | | |
| SNEKKER / TØMRER | NOV/DES 05 | | |
| REGNEGGER | " | | |
| | | | |
| | | | |

**Vedlegg**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon | E | — | X |
| Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning | F | 1 — 2 | |
| Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering | G | — | X |
| Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176 | H | — | X |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I | — | X |
| Andre vedlegg | J | — | X |

**Underskrift**

**Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket**

Foretak BJAR ARKITEKTER AS

Dato 30.09.05 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver JONAS LARSEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET

SAKSNR 2005/9956 LØPENR. 88821/2005

KASS ÅR KOPI

SAKSBEH. KRSK

10 OKT. 2005

ARKIV ☐ DATO/SIGN

Byggsafe as

ARKIVDEL KAR-GBN-A

KLASSERING 426/119 L42

© NBR nr 5151



Reg 05/9956-2

# Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf §95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12,13 og 15.

| Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) | Bygningsnr. (fylles ut av kommunen) | Kommunens saksnr |
|---|---|---|
| Mottatt av Plan- og miljøseksjonen 05 JULI 2005 | | |

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

**Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser**

**Rammetillatelse**

Vedtaksdato

**Søknaden gjelder**

**Eiendom/ byggested**

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | |
|---|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | | |
| Adresse: **HELLERVEIEN 8** | | | Postnr: **1675** | Poststed: **KRÅKERØY** |

**Det søkes om igangsettingstillatelse for**

☐ HELE TILTAKET

☒ DELER AV TILTAKET Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder:

**grunnarbeider, murerarbeider**

| Angi total oversikt over delsøknader | Planlagt dato for delsøknad | Dato for gitt tillatelse | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **RØRLEGGERARBEIDER** | **08.2005** | | |
| **TØMRERARBEIDER** | **08.2008** | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR 2005/9956 LØPENR 65567/2005
KASS.ÅR KOPI
SAKSBEH. Kesk
06 JULI 2005
ARKIV DATO/SIGN
ARKIVDEL Kar-Gbn-A
KLASSERING 426/119 Z42

**Vedlegg**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon | **E** | — | |
| Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning | **F** | 1 — 4 | |
| Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering | **G** | 1 — | |
| Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176 | **H** | — | x |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | **I** | — | x |
| Andre vedlegg | **J** | — | x |

**Underskrift**

**Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket**

Foretak
**BJAR ARKITEKTER AS**

Dato **30.06.05** | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
**PER BJAR**

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05 BEHANDL.DATO 29/8-05



Mg 05/9956-1

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

En slik kombinasjon av volumer har samtidig ivaretatt utsikten fra bakenforliggende boenheter.

Mot sør-vest strekkes volumet ut mot utsikten og tretoppene.
Boligens fremre del henger ut over "stupet" og framstår som en fin eksponering i det skrånende landskapet. Den vil allikevel ikke fremstå som ruvende i terrenget da denne delen av bygget kún er i én etasje.

Vi mener at prosjektet på en god måte tilpasser seg tomten og dens noe spesielle karakter. Bygningens struktur med oppdelte volumer er med på å skape et hyggelig bolighus med gode uteromskvaliteter. Det legges vekt på god tilpasning til terrenget ved forsiktig oppbygging / terrassering av tomta omkring bolighuset. Det pressiseres at det ikke vil bli foretatt sprengningsarbeider på tomten for å ivareta mest mulig av tomtens opprinnelige karakter.

**SØKNAD OM DISPENSASJON**
Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens krav om plassering i forhold til byggegrense, § 3.1.4 og krav om saltak, med vinkel mellom 27 og 37°, reguleringsbestemmelsenes § 3.4.2.

Ut ifra reguleringsplanen har tomten en klar utstrekning i retning sør / nord. Pga byggegrenser ansees det mest naturlig å legge boligen langs med vei. Tomten har et areal på 660 m2. Av disse er 335 m2 regulert utenfor byggegrense. Dvs at over halvparten av den ellers ikke alt for store tomten ikke tillates utbygget. I § 3.1.5 gis det imidlertid rom for å trekke deler bygget nærmere formålsgrense mot grøft. Her kan man bygge inntil 2,0 m. Mao deler av boligen kan ligge 2,0 m fra tomtegrense mot vei.

De omkringliggende naboene har alle etablert verandaer ut mot grense, slik at de fysisik sett ligger med en nærhet til grense mot friarealet på ca 2,0 m. I dette tilfellet ønsker man heller å strekke boligen noe mer ut mot kanten. Det presiseres at det kun er en liten del av bygget som vil krage ut over skrenten. Den har i tillegg lav høyde og vil ikke være særlig synlig fra området generelt pga høy foranliggende vegetasjon.

Den omsøkte boligen har en plassering på 4,0 m fra tomtegrense mot vei og mot nabo mot sør-øst. For å ha muligheten til å privatisere deler av tomten og ikke minst utnytte tomtens kvaliteter maksimalt, er det gjort noen grep som det må søkes dispensasjon for.

Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelser § 3.1.4 - plassering av bolig nærmere en byggegrense, avstand 2,2 m, med følgende særlige grunner:

- Det vektlegges sterkt å opprettholde tomtens karakter. Det vil ikke bli foretatt sprengningsarbeider. Boligent er tenkt plassert mykt mellom vegetasjon og byggets utforming vil være med på å understreke tomtens/områdets karakter.
- Tomten har et areal på 660 m2. Av disse er 335 m2 regulert utenfor utenfor byggegrense. Et belte på 5,0 m langs tomtens grense mot sør – friområde begrenser utbyggingsmulighetene svært.
- Omkringliggende naboer har plassert boligene i byggegrensen for deretter å legge verandaer og plattinger utenfor disse. Dette betyr i praksis at bygningenes "ytre grense" ligger atskillig nærmere grense. I dette tilfellet blir huskroppen trukket noe lenger ut. Det vil ikke bli etablert verandaer nærmere grense.

# Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og byggningsloven § 93

☐ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☒ Rammetillatelse

# Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

## Søknaden gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr | Bolignr |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | | | |

Adresse: HELLERVEIEN 8 | Postnr. 1675 | Poststed KRÅKERØY

**Tiltakets art** pbl § 93 (Flere kryss mulig)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nye bygg og anlegg** | ☒ Frittliggende | ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg | ☐ Parkeringsplass | ☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep |
| **Endring av bygg** | ☐ Konstruksjon | ☐ Fasade | ☐ Reparasjon | |
| **Endring av bruk** | ☐ Bruksendring | ☐ Vesentlig endring av tidligere drift | | |
| **Riving** | ☐ Hele bygg | ☐ Deler av bygg | ☐ Anlegg | |
| **Byggningstekniske installasjoner** *) | ☐ Nyanlegg | ☐ Endring | ☐ Reparasjon | |
| **Endring av boligenheter** | ☐ Oppdeling | ☐ Sammenføyning | | |
| **Innhegning, skilt** | ☐ Innhegning mot veg | ☐ Reklame, skilt, innretning e.l. | | |
| **Eiendomsdeling** **) | ☐ Deling | ☐ Bortfeste | ☐ Sammenføyning | |
| **Annet** | - beskriv | | | |

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2005/9956 | LØPENR 62214/2005
KASS.ÅR | KOPI
SAKSBER. KRESK | 24 JUNI 2005 | ARKIV ☐ DATO/SIGN
ARKIVDEL KAR-GBN-A
KLASSERING 426/119 L42

## Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner | A | 1 - | ☐ |
| Dispensasjonssøknader | B | 1 - 2 | ☐ |
| Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester | C | 1 - 2 | ☐ |
| Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning | D | 1 - 2 | ☐ |
| Redegjørelse og tegninger | E | 1 - 7 | ☐ |
| Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning | F | 1 - 2 | ☐ |
| Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer | G | 1 - | ☐ |
| Boligspesifikasjon i GAB | H | - | ☒ |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I | - | ☒ |
| Andre vedlegg | J | 1 - | ☐ |

## Underskrifter

| Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket | Tiltakshaver |
|---|---|
| Foretak: BJAR ARKITEKTER AS | Navn: JONAS LARSEN |
| Adresse: BJØLSTAD BRYGGE | Adresse: SOLÅSEN 11 |
| Postnr. Poststed: 1671, Kråkerøy | Postnr. Poststed: 1671, KRÅKERØY |
| Organisasjonsnr.: 880 413 732 \| Telefon: 69 34 34 60 | Organisasjonsnr. \| Telefon (dagtid): 69 32 77 98 |
| Kontaktperson: JONAS LARSEN \| Mobiltelefon: 905 15 080 | ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet |
| E-postadresse: perbjar@online.no \| Telefaks: 36 34 80 56 | E-postadresse: jona-l2@online.no |
| Dato: 30.05.05 \| Underskrift | Dato: 30.05.05 \| Underskrift |
| Gjentas med blokkbokstaver: PER BJAR | Gjentas med blokkbokstaver: JONAS LARSEN |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
SAMF.- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05 | BEHANDL.DATO 29/8-05

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. A-1

Kommunens saksnr.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen 24 JUNI 2005

*Vedlegg til NBR 5174*

**Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder.**

## Opplysningene gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Signering ansvarlig søker |
|---|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | | |

Adresse: HELLERVEIEN 8 | Postnr.: 1675 | Poststed: KRÅKERØY

**Senterpunkt for tiltaket**

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved: X-koordinat: | Y-koordinat:

## Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E -

## Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr. B - 1

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner

## Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd — Estetisk utforming og forhold til omgivelsene. — Vedlegg nr E - 1-7

## Arealdisponering

**Planstatus**

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: **NR. 416 - HOLTE BUSKOGEN**

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER | Tillatt grad av utnytting: 30%

Beregningsregler i reguleringsplan:
☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet

**Planlagt bruk/formål**

☒ Bolig ☒ Garasje ☐ Annet, beskriv

**Oppmålt tomt**

☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 660,8 M2

**Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting**

| | Eksisterende bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer (TEK § 4-1) | | 2 | |
| Antall bruksenheter (NS 3940) | | 1 | 1 |
| Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) | m² | 186 + 28 m² | 186 + 28 m² |
| Bebygd areal (NS 3940) | m² | 165 + 29 m² | 194 m² |

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 29,3%

Vis beregning av grad av utnytting

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05 | BEHANDL.DATO 29/8-05

**Avstand**

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 2,2 / 1,0 | Vegmidte 8,0 M | Annen bygning 5,0 M

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr. I -

## Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

an- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Grunnforhold** pbl § 68 | ☒ Ja | ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |
| **Rasfare, flom m.v.** pbl § 68 | ☒ Ja | ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |
| **Miljøforhold** pbl § 68 | ☒ Ja | ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |

## Tilknytning til veg og ledningsnett

**Adkomst**
vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ Riksveg/fylkesveg | Er avkjøringstillatelse gitt? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| ☐ Kommunal veg | Er avkjøringstillatelse gitt? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| ☐ Privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? | ☐ Ja | ☐ Nei |

**Vann-forsyning**
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☒ - offentlig
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom Vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

**Avløp**
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

**Overvann**
Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

## Næringsgruppe

Næringsgruppekode: X

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
**Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

## Bruksareal og antall etasjer

| Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Antall etasjer |
|---|---|---|---|
| 186 | 28 | 214 | 2 |

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

**Bruksareal til bolig**
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

**Bruksareal til annet enn bolig**
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligfprmål. Ved næringsgruppe A-Q, + Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

**Bruksareal totalt**
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

## Bygningstype

Bygningstypekode: 111

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

(c) NBR 5175 Juli-2003

# Gjenpart av nabovarsel

## for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Vedlegg nr C- 1

Kommunens saksnr.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen 24 JUNI 2005

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i §94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE

NYGAARDSGATA 16

1606 FREDRIKSTAD

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes til kommunen, samtidig som naboer varsles.

**Tiltak på eiendommen:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | |

Eiendommens adresse: HELLERVEIEN 8

Postnr: 1675 Poststed: KRÅKERØY

Eier/fester: JONAS LARSEN

**Det varsles herved om**

☒ **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

- ☒ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhegning mot veg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Dispensasjoner
- ☐ Annet Beskriv

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl §81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

**Beskriv nærmere hva nabovarsel gjelder**

OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGN.- OG REG.-AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

**Vedlegg**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Dispensasjonssøknader | B | 1 - | ☐ |
| Situasjonsplan | D | 1 - 2 | ☐ |
| Fasadetegninger og snitt | E | 1 - 5 | ☐ |
| Andre vedlegg | J | - | ☒ |

**Adresser**

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse

BJAR ARKITEKTER AS, BJØLSTAD BRYGGE, 1671 Kråkerøy

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen)

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse

FREDRIKSTAD KOMMUNE, NYGAARDSGATA 16, 1606

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) |
|---|---|---|
| FREDRIKSTAD | 30.05.05 / 03.06.05 | |

BJAR ARKITEKTER AS
Bjølstad Brygge, 1671 Kråkerøy
Fredrikstad Tlf: 69 34 34 60

© NBR nr 5155 Juli-2003

# Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

Eiendom/byggested

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | | HELLERVEIEN 8 |

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Nabo-/gjenboereiendoms eiers/fester | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| 426 | 120 | | | TERJE ØSTERUD OG BENTE EIDE | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| HELLERVEIEN 10 | | | | HELLERVEIEN 10 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| 1675 | KRÅKERØY | | | 1675 | KRÅKERØY | |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☐ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | 7/6-05 | T. Østerud / Bente Eide | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| 426 | 117 | | | LENHEIMDAL HØISTAD & JAN RINO HØISTAD | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| HELLERVEIEN 5 | | | | HELLERVEIEN 5 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| 1675 | KRÅKERØY | | | 1675 | KRÅKERØY | |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☐ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | 3/6-05 | L. Høistad / Rino Høistad | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| 426 | 118 | | | WIGGO KROGSTAD & OG RITA KRISTIN KROGSTAD | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| HELLERVEIEN 6 | | | | HELLERVEIEN 6 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| 1675 | KRÅKERØY | | | 1675 | KRÅKERØY | |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☐ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | 3/6-05 | Wiggo Krogstad, Rita Krogstad | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| 426 | 67 | | | FREDRIKSTAD KOMMUNE | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| | | | | PB 1405 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| | | | | 1602 | FREDRIKSTAD | |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☒ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | 22.06.05 | Stig Holt | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☐ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | | | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Dato | Sign. | |
| ☐ Varsel er mottatt | ☐ Samtykker i tiltak | | | | | |

Det er pr dags dato innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater.

Samlet antall sendinger:_____ Sign.

© NBR nr. 5155 Juli-2003

# Fredrikstad kommune

C-2

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

## Naboliste for G.nr. 426 B.nr. 119 Hellerveien 8

**NB!** **Nabolisten kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Til dette brukes Standardskjema som utleveres/bestilles på Servicetorget.**
**Denne listen inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over.**
**Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere varsles i h.h.t. plan – og Bygningsloven §94 pkt. 3. Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.**

---

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 120 | | | ØSTERUD TERJE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 10 | | | | HELLERVEIEN 10 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 120 | | | EIDE BENTE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 10 | | | | HELLERVEIEN 10 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 117 | | | HØISTAD LENE HEIMDAL | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 5 | | | | HELLERVEIEN 5 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 117 | | | HØISTAD JAN RINO | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 5 | | | | HELLERVEIEN 5 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 118 | | | KROGSTAD WIGGO | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 6 | | | | HELLERVEIEN 6 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 118 | | | KROGSTAD RITA KRISTIN | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 6 | | | | HELLERVEIEN 6 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 67 | | | FREDRIKSTAD KOMMUNE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| | | | | POSTBOKS 1405 | 1602 FREDRIKSTAD |

**BJAR ARKITEKTER AS**
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 90515080

Mottatt Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

Fredrikstad kommune
Plan- og miljøseksjonen
Byggesaksavdelingen
RÅDHUSET
1606 Fredrikstad

**VEDLEGG: B1**

1336-1Hellerveien.by1

Fredrikstad 30.05.05

**REDEGJØRELSE / SØKNAD OM DISPENSASJON**
**Søknad om oppføring av ny bolig og boliggarasje**
**HELLERVEIEN 8, 1675 KRÅKERØY, Gnr 426, Bnr 119**
**Tiltakshaver: Jonas Larsen, Solåsen 11, 1675 Kråkerøy**

Det vises til søknad om rammetillatelse av samme dato.

Byggesaken gjelder oppføring av nytt bolighus og carport. Boligen er plassert i en vinkel og er etablert delvis i to etasjer med hovedvekt på 1. etg.
Arealet nede er på 140,0 m2 BRA, mens 2. etg. har et bruksareal på 46,0 m2. I reguleringsbestemmelsene § 3.4.1 står det at det tillates etablering av loftsetasje på intill 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. Vi mener således at arealfordelingen er i tråd med bestemmelsene.

Bygget har en grunnflate på 165 m2. Sammen med etablering av oppstillingsplass for bil, carport med bod på 29 m2 vil prosjektet ha et samlet arel på 194 m2 BYA.
Tomtearealet er 660,8 m2. utnyttelsesgraden er maks 30% av BYA. Dvs en at en utnyttelse på 194 m2 (29,3 %) er innenfor kommunens maksgrense.

Tomten er sterkt skrånende, og bolighuset er etablert delvis i to etasjer..
Bygget er plassert langs med grense mot sør og øst med trapping av volumer i tråd med tomtens karakter.
Det er lagt vekt på at bygget skal understreke terrenget og gi tomtens rom forskjellige kvaliteter.
Carporten vil huse 1 bil. Det vil bli etablert oppstillingsplass for yterlige 2 biler til i forkant av carporten. I forlengelsen av carporten søkes det om etablering av en mindre bod på ca 8 m2 BYA.

Forholdet mellom boligen og carporten i nord-østre hjørnet vil fungere som en skjerming/avgrensing av tomtens to forskjellige soner. **Det"offentlige og private".**
Den offentlige sonen langs med veien er forholdsvis lukket, mens den private delen mot sør-vest åpnes opp med store vindusflater – lys og luft mot utsikten og friområde.

Det er lagt vekt på å kombinere volumer med forskjellig karakter får å gi boligen en "menneskelig" skala.
Mot vei og naboer er volumene trukket ned mot én etasje for å ikke å virke ruvende og tunge.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

- Tomten grenser mot friområde hvor terrenget er svært bratt og utilgjenglig. En plassering nærmere grense vil ikke hindre noen offentlig ferdsel i området.
- Den utkragede delen som er plassert utenfor byggegrensen vil være lav og lite synlig fra omgivelsene. Den består av kun én etasje og vil ligge mellom trekronene i det fallende terrenget.
- Tomtens begrensede areal og dernest nærhet til naboer krever en mulighet for privatisering på egen tomt. Boligens vinkelløsning og carportens plassering i tomtens nord-østre hjørne gir muligheter til å skape gode skjermede/private uteoppholdsarealer mot friområde og utsikt. I et så befolket område er slike situasjoner svært viktig å skape.

Det andre forholdet det søkes dispensasjon for er krav om saltaksløsning.
Boligen ønskes etablert med flatt tak. Som tidligere omtalt er tomten forholdsvis liten og med tildels svært skrånenede terreng. En plassering i tråd med reguleringsbestemmelsene liggende parallelt med vei og utformet med 1 ½ etasjes bygning med maks takvinkel på 37° har vist seg å gi tildels høye undermurer og- eller store fyllinger og store tak.

Dette var noe som ikke var ønsket i dette tilfellet. Intensjonen for prosjektet var å gå inn å bevare så mye av tomtens karakter mulig, samtidig som man plasserer en bolig som ytterlig forsterker tomtens kvaliteter.
På tomten skulle det stå en bygning som bestod av forskjellige volumer som trapper seg ned og mykt setter seg på terrenget. Samtidig var det viktig, på visse steder, å gi bygget høyde for å markere situasjonen.
For å ivareta visse siktlinjer fra naboer og fra området generelt er boligen plassert helt på terrenget på tomtens midtre del(adkomst).

Pga byggets og takets utforming har det vært mulig å plassere et bygg med en loftsetasje på deler av boligen (1/3 av grunnflaten) og allikevel beholde en beskjeden høyde. Tiltaket vil ha en maks mønehøyde på ca 5,5 m. Dette vil kun være på tomtens nordre del hvor tomten allikevel stiger mot carport og nabogrense. På resten av bygget vil gesims/mønehøyden være adskillig lavere.
(se fasadetegning 03 – fasade mot øst)

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens krav om saltak, med vinkel mellom 27 og 37°, reguleringsbestemmelsenes § 3.4.2. for etablering av bolig med flatt tak med følgende særlige grunner:

- Å etablere en bolig med tildels lave volumer på én etasje som tilpasses terrenget på en god måte.
- Bygget trappes ned etter terrenget for å ivareta endel av naboens kvaliteter mht utsyn og siktlinjer. Det flate taket gjør det mulig for bakenforliggende nabo fortsatt å ha utsyn mot sørvest.
- Byggets totale høyde blir begrenset. Lave volumer ut mot grenser og noe høyere innenfor holder skalaen nede. En maks høyde på ca 5,7 m er beskjedent for et 2 etasjes bygg. (se fasadetegning 03 – fasade mot øst)
- For å skape enkle, stramme former som skaper gode uterom og som som stor i kontrast til tomtens kupperte terreng.

Mottatt av Plan- og miljøseksj
24 JUNI 2005

**Konstruksjon og Materialitet**
Det etableres plate på mark på øvre del av bygget for å sette huset så nært fjellet som mulig. Resten av fundamenteringen vil skje i form av lecamur. Der hvor tomtesituasjonen tilsier en mulig krypkjeller vil dette etableres for mulig teknisk rom. Dette vil evt. ligge under kjøkken/ spiseplass mot sør.

Materialbruk for bolighus er delvis murverk og trepaneler. Boligens "offentlige" side har stor del av pussede murflater, mens det indre, noe mer private rom, i større grad utføres med trepaneler.
Carporten vil bli oppsatt i treverk med stor grad av åpenhet. Det vurderes åpen spilestruktur inn mot nabo som skjermende element.
Takflater er planlagt med papptekking.

**Variert bebyggelse**
Området er utbygget over en periode på ca 6 år og det har vist seg at spekteret av forskjellige angrepsmåter/uttrykk har endret seg med tiden.
Det er derfor valgt å utarbeide et prosjekt som i noen grad skiller seg ut fra den omkringliggende bebyggelsen, men som sterkt ønsker å ivareta områdets/planens intensjoner og vise frem tomtens kvaliteter.
Vi tror det planlagte prosjektet bør gli godt inn i helheten i gatebildet både når det gjelder skala, materialitet og uttrykk.

**Behandling av byggesaken**
Dersom det er forhold kommunen ønsker vurdert i samarbeid med søker, ber vi om tilbakemelding slik at det eventuelt kan foretas en felles befaring for å klargjøre situasjonen og de spesielle forhold i byggesaken.

Vi imøteser en positiv behandling av byggesaken.

Med hilsen

Bjar Arkitekter As
v/Jonas Larsen
Søker/Tiltakshaver

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

**BJAR ARKITEKTER AS**
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 905 15080

Fredrikstad kommune
Plan- og miljøseksjonen
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
1602 Fredrikstad
**Att: Thomas Hansen**

Mottatt av Kommunearkivet
24 JUNI 2005

1336-1Hellerveien.ov1 Fredrikstad 30.05.05

**OVERSENDELSE AV BYGGESAK**

**Søknad om rammetillatelse - oppføring av ny bolig og boliggarasje**
**HELLERVEIEN 8, 1675 KRÅKERØY, Gnr 426, Bnr 119**
**Tiltakshaver: Jonas Larsen, Solåsen 11, 1675 Kråkerøy**

Det vises til vedlagt søknad om rammetillatelse datert 30.05.05.

Byggesaken gjelder oppføring av nytt bolighus i delvis to etasjer og carport med en mindre bod.

Byggesaken er nabovarslet i hht. regler og retningslinjer. Tiltakshaver har innhentet samtykke fra samtlige beboere og naboer i området. Derimot er det ikke akseptert samtykke fra kommunen som grunneier i syd (pga søknad om disp fra avstand til grense).

Bygesaken sendes likevel inn som endelig innsending når det "bare" er kommunen som ikke har samtykket.
Vi antar at kommunens situasjon som grunneier og nabo vil bli vurdert av byggesaksavdelingen i samarbeide med eiendomsavdelingen, og at det således ikke er nødvendig og avvente endelig oversendelse til varslingsfrist er utgått.
Saken sendes over komplett nå , og vil eventuelt bli kommentert i etterkant dersom kommunen kommer med innspill til nabovarlingen.

Vi ber om at kommunen behandler saken som innsendt. Dersom det er forhold man mener bør vurderes endret eller justert, ber vi om å bli orientert om ønskene slik at dette kan vurderes og eventuelt endret i tegningene

Vi imøteser en positiv dialog om byggesaken

Med hilsen

Bjar Arkitekter As
Søker

Vedlegg: - Komplette søknad med redegjørelse /søknad om disp., datert 30.05.05

Rekv.nr. 103 /2003

# Rekvisisjon av husplassering

Fredrikstad kommune
Plan og miljø

| | |
|---|---|
| Rekvisisjonsdato : 31/8-05 | Mottatt av : mick |
| Rekvirent : Ansvarshavende | Navn : Jonas Larsen — Telefon 69343460 93092267 |
| Sakstype : 05/9956 | ☐ Industribygg<br>☒ Bolig / ~~hytte~~<br>☐ Garasje |
| Adresse på byggeplass : | Hillevn. 8 |
| Gbfnr. på byggeplass | Gnr.: 426 Bnr.: 119 Fnr.: |
| Klar for plassering : | ☒ Ja Dato : 29.08.05<br>☐ Nei Dato : |
| Saksbehandler - bygg. : | KRSK |
| Ansvarlig utførende for utplassering: | Sign: OLKH Stempel : OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD<br>Dato: |
| Husplasseringen utført : | Dato : 6/9-2005 kl. 1215 |
| Endring ved plasseringen : | |
| Kvittering for husplassering : | Ansvarshavende |
| Merknader :<br><br>Høyderef. ved plassering : | |

**Det vises til :** **"Rutinebeskrivelse for husplassering" og "Praktiske kjøreregler ved husplassering"**

# Fakturagrunnlag 3212.4110

| Saksbehandler | Dato | Oppdragsgiver : 812 |
|---|---|---|
| **Ole** | **05.08.03** | Ansvar : 3212 Tjeneste : 4110 |

| G.nr. | Br.nr. | Festenr. | Seksj.nr. | Adresse : | (Gebyr |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 119 | | | Hellervn. 8 | |

| Varenr. | Tekst : | Gebyr: | Art. | **Prosjekt** |
|---|---|---|---|---|
| 0120 | Kartproduksjon, Internt og eksternt | | 0.001.650 | (plusses på mva) |
| 0101 | Kopiering | | 0.001.650 | GD1002 |
| 820/45 | Kartboksalg - internt à kr. 80,- | | 0.001.690 | GD1007 |
| 0102 | Kartboksalg - eksternt à kr. 80,- | | 0.001.650 | GD1007 |
| 0103 | Salg av Geovekst-data - eksternt | | 0.001.650 | GD1006 |
| | *10% eksped.gebyr(min. kr.1000)* | | | |
| | *GEOVEKST-verdi* | | *0.001.650* | *GD2000* |
| 0104 | GEOVEKST-parter - eksternt | | 0.001.620 | GD2000 |
| 0104 | GEOVEKST-parter - internt | | 0.001.690 | GD2000 |
| 0105 | Diverse (med mva) | | 0.001.650 | |
| 0108 | Gatenavnkart à kr. 35,- | | 0.001.650 | |
| 0200 | Kart -og delingsforretninger | | 0.001.624 | GD1000 |
| 0300 | Husplassering | Kr.2000.- | 0.001.624 | GD1003 |
| 0400 | Grensepåvisning | | 0.001.624 | GD1000 |
| 0500 | Tinglysing | | 0.001.624 | GD1001 |
| 0600 | Gebyr for innløsing | | 0.001.624 | GD1000 |
| 0800 | Situasjonskart | | 0.001.624 | GD1002 |
| 0900 | Kom. tekniske målinger-eksternt | | 0.001.650 | GD1004 |
| 0950 | Seksjonering | | 0.001.624 | |
| 1000 | Konvert. Auto-Cad-eksternt | | 0.001.650 | |
| | **SUM** | **Kr.2000.-** | | |

Fritekst *(dette skal inn på fakturaen og må være meget kort)* :

Målebrev sendes til:

Faktura sendes til : Bjar Arkitekter AS, v/Per Bjar
Bjølstad Brygge
1671 Kråkerøy.

Merknader : Dokumenter som skal tinglyses.
Dokumentene vil ikke bli sendt til tinglysing før fakturaen er betalt.
Ved hastesak kan kvittering for betalt faktura vises geodataavdelingen for raskere ekspedering.

**Debet :**

Art :_____ Ansvar :_____ Tjeneste : _____ Målgr. _____Beløp : _____

Dato :_____ Attestert : _____ Anvist : _____

**Retur til geodataavdelingen på fax 5664**

*Arten 0.001.650 er inntektsart som styrer mva. Det er derfor nettobeløpet før mva som skal legges inn i fakturagrunnlaget. Fakturasystemet legger på mva automatisk når faktura kjøres ut.*

f-1

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

Plan nr.: 416

# REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR
**HOLTE BUSKOGEN**
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre: dato: 25.09.97 sak nr : 97/0098
Bestemmelsene er sist revidert: dato: 02.01.97

## §1. GENERELT

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Eksisterende boliger
- Planlagte boliger
- Offentlige bygning; Barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
- Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg
- Fortau/ gang- og sykkelveg
- Kjørbar gangveg
- Grøft, sikringsareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Friluftområde (Deler av større naturområder)
- Naturvernområde
- Fornminneområde
- Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon

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 UTBYGGINGSREKKEFØLGE:
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene
D, E, F, G, H, I, J.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

## § 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1.1 Ved oppføring av bo-enheter 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. 5m. lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte- arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.

3.1.2 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.

3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver boligenhet ikke ha større total grunnflate enn 40 $m^2$. For TL- feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.

3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomta skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomta innenfor byggegrensene, og 4m. fra nabogrense.

3.1.5 UNNTAK FRA BYGGEGRENSER, FELT G, I, J:
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m. fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:

- G 10-14 mot B-veg 5
- I 1-9 mot B-veg 7
- J 1-13 mot S-veg 5
- J 26-29 mot S-veg 4

3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivaretatt skal avises.

3.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE, PLANLAGTE BOLIGER I OMRÅDE E, G, H, I, J

3.2.1 Områder avsatt for planlagt boligbebyggelse skal utbygges samtidig, eller i følgende fastsatte rekkefølge:

Fase Ia:
- Veger: S-veg 1, B-veg 4, B-veg 5 frem til tomt G12.
- Tomter: G 1- 12, TL 1.
- Lekeplasser: Lek F, Lek G1.

Fase Ib:
- Veger: Resten av B-veg 5 med vendehammer. Felles avkjørsel.
- Tomter: G 13-28.
- Lekeplasser: Lek G2.

Fase I I
- Veger: S-veg 3, B-veg 6 med vendehammer.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

• Tomter H 1-13.

Fase I I I:
• Veger: B-veg 7 med snuplass.
• Tomter: l 1-9.
• Lekeplasser: Lek 1, minimum 50%, helst 100%.

Fase lVa:
• Veger: S-veg 4, B-veg 8.
• Tomter: J 22-35, TL 2.
• Lekeplasser: Lek J.

Fase lVb:
* Veger: S-veg 5, alle 3 gang- og sykkelveger i område J.
* Tomter: J 1-21.
* Lekeplasser: Eventuell rest av lek l (jfr. fase I I I ).

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.
Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

3.2.3 Område E kan utbygges uavhengig av fasene nevnt i 3.2.1, men Lek E skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vegsystemet i område E.

3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

3.3.1 Adkomst for områder utlagt som planlagt boligbebyggelse skal være som følger:

SONE G:
• Tomtene G2, G8, G9 og H l skal ha adkomst fra S-veg 1.

• Tomtene G1, G3, G4, G5, G6 og G7 skal ha adkomst fra B-veg 4.
• Tomtene G10, G 11, G12, G13, G14, G 15, G16, G17, G18, G 19, G20, G21 G26, G27 og G28, samt trafo skal ha adkomst fra B-veg 5.
• TL 1 skal ha adkomst fra B-veg 4 og /eller 5.
• Tomtene G22, G23, G24, G25 og skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

SONE H:
• Tomtene H2, H3 og H4 skal ha adkomst fra S-veg 3.
• Tomtene H 5, H 6, H 7, H 8, H 9, H 10, H 11, H 12 og H 13 skal ha adkomst fra B-veg 6.

SONE J:
• Tomtene J22, J23, J24 og J25 skal ha adkomst fra B-veg 8.
• Tomtene J26, J27, J28, J29, J30, J31, J32, J33 og J34 skal ha adkomst fra S- veg 4.
• Tomtene Jl, J2, J3 J4, J5 J6, J7, J8, J9 J 10, J 11, J 12, J 13, J14, J 15, J 16, J 17; J 18, J19, J20, J21 og J35 skal ha adkomst fra S-veg 5.

3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

3.4.1 For områder avsatt til planlagt boligbebyggelse tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Loftsetasje med inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillates innredet til boligformål.
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

Mottatt av Plan- og ...
24 JUNI 2005

Bygningsrådet kan også der terrengfall tilsier det, etter skjønn; tillate ½-planløsninger (split-level), slik at samlet snitt gir en høyde på 1 1/2etasje.

3.4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27 og 37 grader.

3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.

3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27 og 37 grader.

3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

## § 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebygd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.

4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

4.3 Ved byggemelding skal det redegjøres for tomtearrondering, beplantning, lekearealer, innhegning, adkomst og parkeringsarealer.

## § 5. LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhegning og eventuelle mindre installasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.

5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

## § 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbar gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.

6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.

6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet tilbakenforliggende veg.

## § 7. FRIOMRÅDE

7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjar Arkitekter AS
v/ Jonas Larsen
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2005/9956-7-1917/2006-KRSK | 426/119 | 09.01.2006 |

## Søknad om igangsettingstillatelse - ny bolig og carport/bod Hellerveien 8, Gnr – 426, Bnr – 9

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegertsaksnr.**
57/06

Vi har 02.01.06 mottatt søknad om igangsettingstillatelse for rørlegger- og tømrerarbeider, iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 a nr 2.

**Dokumenter i saken**

1. Søknad om igangsettingstillatelse, datert 10.12.05
2. Søknad om ansvarsrett (UTF/KUT) for tømrerarbeider, datert 10.12.05
3. Kopi av Sentral Godkjenning, utløpsdato 20.12 08
4. Søknad om ansvarsrett (PRO/KPR/UTF/KUT) for rørleggerarbeider, datert 27.10.05
5. Kontrollerklæring
6. Søknad om sanitærabonnement
7. Situasjonsplan (2 stk.)

**Saksopplysninger**
Det vises til rammetillatelse for ny bolig og carport/bod og igangsettingstillatelse for grunn- og murearbeider gitt av bygningssjefen 29.08.05, Delegertsaksnr. 1565/05, og igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider /utv. rør gitt av bygningssjefen 19.10.05, Delegertsaksnr. 1907/05.
Det søkes nå om igangsettingstillatelse for rørlegger- og tømrerarbeider.

**Vurdering**
Søknaden anses som kurant.

**Bygnings- og reguleringsavdelingen**
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: http://www.fredrikstad.kommune.no/planogmiljo
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 00 Bankkonto:5122 05 77000

Saksnummer 2005/9956-1917/2006

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

**Bygnings- og reguleringssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt**
Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes som omsøkt.

Som aktører for tiltaket godkjennes:

| | |
|---|---|
| Byggmester Roy Kristiansen AS | UTF/KUT tømrerarbeider |
| Vafi AS | PRO/KPR/UTF/KUT rørleggerarbeider |

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

**Klage**
Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

KRSK

Kristine Klavina
avdelingsarkitekt

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjar Arkitekter AS
v/Jonas Larsen
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2005/9956-92248/2005-KRSK | 426/119 | 19.10.2005 |

**Søknad om igangsettingstillatelse - ny bolig og carport/bod**
**Hellerveien 8, Gnr – 426, Bnr – 9**

## Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegertsaksnr.**
1907/05

Vi har 10.10.05 mottatt søknad om igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider /utv. rør, iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 a nr 2.

**Dokumenter i saken**

1. Søknad om igangsettingstillatelse, datert 30.09.05
2. Søknad om ansvarsrett (UTF/KUT) for grunnarbeider og murerarbeider, datert 30.09.05
3. Kopi av Sentral Godkjenning, utløpsdato 16.09 07

**Saksopplysninger**
Det vises til rammetillatelse for ny bolig og carport/bod, og igangsettingstillatelse for grunn- og murearbeider gitt av bygningssjefen 29.08.05, Delegertsaksnr. 1565/05.

Brødrene Johannessen AS har sentral godkjenning for omsøkte ansvarsområde. Tilstrekkelig kompetanse for det omsøkte tiltak anses dermed som dokumentert.

**Vurdering**
Søknaden anses som kurant.

**Bygnings- og reguleringssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt**
Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes som omsøkt.

Som aktører for tiltaket godkjennes:
Brødrene Johannessen AS UTF/KUT

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 00 Bankkonto:5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Aktørene har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen. Kontrolldokumentene danner grunnlag for utstedelse av brukstillatelse/ ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

**Klage**
Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

Anne Aude
fagleder byggesak

KRSK

Kristine Klavina
avdelingsarkitekt

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjar Arkitekter AS, v/Per Bjar

Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2005/9956-75648/2005-KRSK | 426/119 | 29.08.2005 |

## Innvilgelse av dispensasjon
## Godkjent søknad om tiltak – ny bolig og carport/bod
## Hellerveien 8, Gnr – 426, Bnr – 9

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegertsaksnr.**
1565/05

Vi har den 24.06.05 mottatt søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 for oppføring av ny bolig og carport/bod på ovennevnte eiendom. Vi har 06.07.05 mottatt søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og murearbeider.

**Dokumenter i saken**

1. Søknad om rammetillatelse, datert 30.05.05
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
3. Brev fra søker, datert 30.05.05
4. Søknad om dispensasjoner, datert 30.05.05
5. Gjenpart av nabovarsel, datert 03.06.05
6. Situasjonskart i målestokk 1:1000, datert 26.05.05
7. Tegninger av tiltaket
8. Søknad om ansvarsrett (PRO;KPR), datert 30.05.05
9. Kopi av Sentral Godkjenning, utløpsdato 22.12 07
10. Kontrollerklæring, datert 30.05.05
11. Søknad om igangsettingstillatelse, datert 30.06.05
12. Søknad om ansvarsrett for grunnarbeider og murerarbeider, datert 30.06.05
13. Søknad om lokal godkjenning med vedlegg, datert 30.06.05

Planstatus: Regulert. Reg.pl. Nr. - 416 "Holte-Buskogen"
Eiendommens størrelse: 660,8 m²

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 00 Bankkonto:5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksopplysninger**
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig og carport/bod. Det søkes videre om igangsettingstillatelse for grunn- og murerarbeider.

Tomten ligger i et område som av gjeldende reguleringsplanen er avsatt til boligformål. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser punkt:
3.1.4: Regulert byggegrense mot friområde
3.4.2: Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°

Dispensasjon kan bare gis når det foreligger særlige grunner. Av uttrykket "særlige grunner" framgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens vilkår være oppfylt. Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlig grunner til å fravike disse offentlige hensyn.
Som særlige grunner oppgis bl.a. at en plassering nærmere grense mot friområde vil ikke hindre offentlig ferdsel i området da terrenget er svært bratt og utilgjengelig, og at omkringliggende naboer har allerede plassert verandaer utenfor byggegrensen. Boligen består av forskjellige tildels lave volumer som trapper seg ned og setter seg fint i terrenget. Byggets totale høyde blir begrenset og en del av naboens kvaliteter mht utsyn og siktlinjer blir derfor behold.

Bjar Arkitekter AS søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering.
Tiltakshaver Jonas Larsen søker om ansvarsrett for utførelse og kontroll av denne for grunn- og murerarbeider.
Foretaket Bjar Arkitekter AS har sentral godkjenning som dekker det omsøkte ansvars- og fagområdet. Tiltakshaver har dokumentert nødvendige kvalifikasjoner for de arbeider som det søkes om.

*Naboforhold:*
Naboer er lovlig varslet - og har fraskrevet seg klagefristen.

**Vurdering**
Innenfor reguleringsområdet har flere av boliger langs Hellerveien fått tillatelse til tilbygg/veranda ut over byggegrense mot friområde. Avstanden fra omsøkte boligen til eiendomsgrense mot friområde oppgis til å bli 2,2 m. Det er kun en liten del av bygget som vil krage ut over skrenten og som har i tillegg lav høyde. Vi kan ikke se at dette skal kunne skape problemer for allmennheten og anser det som rimelig å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1.4.

Iflg. reguleringsbestemmelsene for området skal bygningene ha saltak. Omsøkte bolig og carport ønskes oppført med flatt tak. Bygningenes høyde og proporsjoner er tilpasset terrenget på en svært god måte. Det planlagte prosjektet vil også harmonere godt med omkringliggende bebyggelse. Det vil derfor ut i fra en helhetsvurdering være tilrådelig å dispensere fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.4.2 i dette tilfellet.

**Bygnings- og reguleringssjefens avgjørelse i henhold til delegert fullmakt**
- I medhold av § 7 i plan- og bygningsloven innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1.4 og 3.4.2.
- Søknaden om rammetillatelse med tilhørende dokumentasjon godkjennes.
- Det gis igangsettingstillatelse for grunn og murerarbeider for omsøkte tiltak.

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Som aktører for dette byggeprosjektet godkjennes:
Bjar Arkitekter AS SØK; PRO; KPR

Jonas Larsen gis ansvarsrett for grunn- og murerarbeider – UTF; KUT. Ansvarsretten gjelder kun for dette tiltaket.

Søknadsdokumentene beholdes i vårt arkiv.

**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.**

**Utplassering av bygg skal utføres av kommunens geodataavdeling.**
**Henvendelse om utplassering kan rettes til: Servicetorget, tlf. 69 30 60 00.**

**Klage**
Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

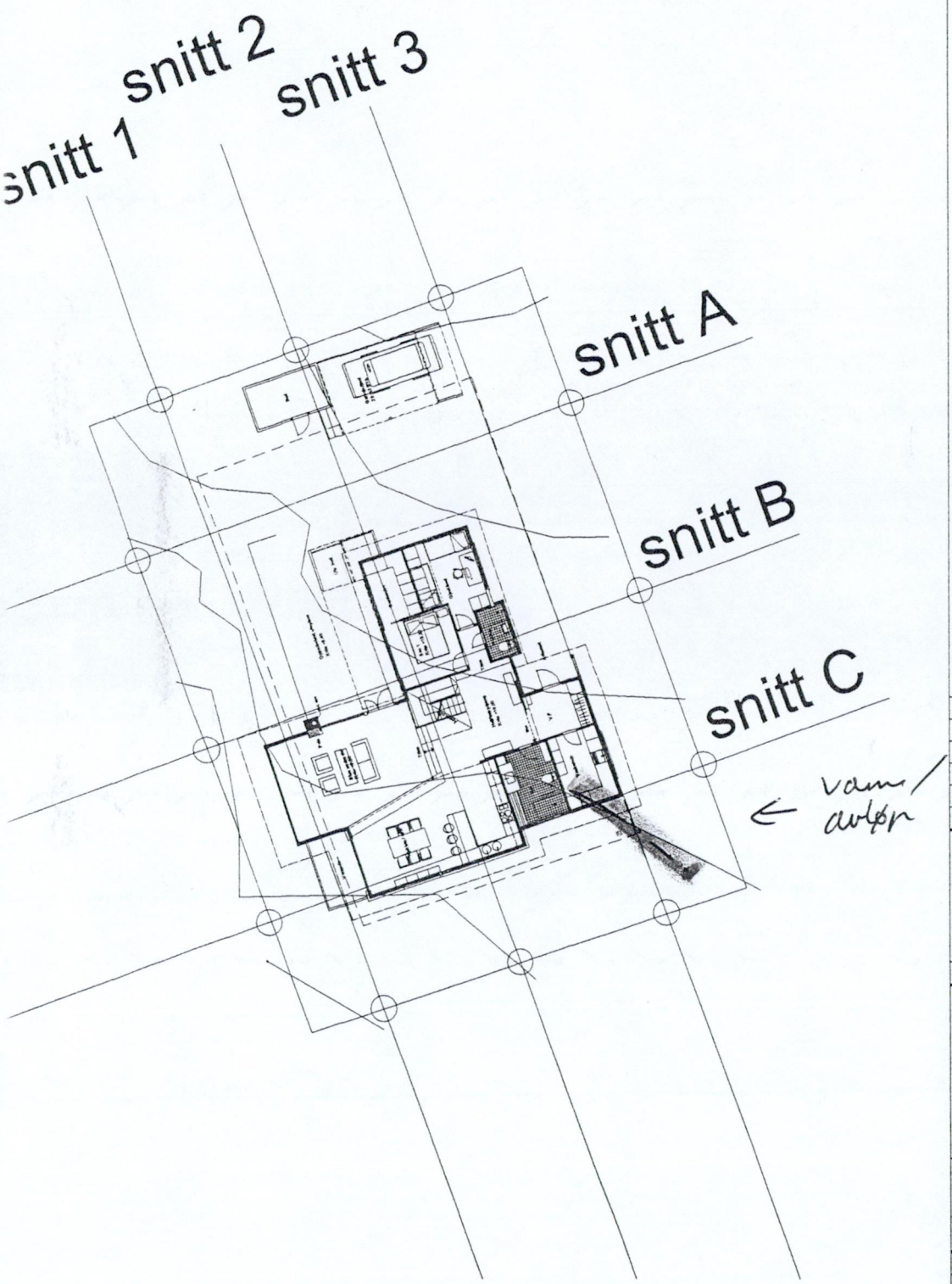
Anne Aude
fagleder byggesak

Kristine Klavina KRSK
avdelingsarkitekt

Kopi til eksterne mottakere:
Jonas Larsen Solåsen 11 1671 Kråkerøy

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
02 JAN. 2006

EAKER / LARSEN




Tomtesituasjon

VEDLEGG E5

N

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 21.06.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**SIT. PLAN - TOMT**
SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK: 1:300

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 | **05** |

1336.21.06.05

**BJAR ARKITEKTER AS**
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

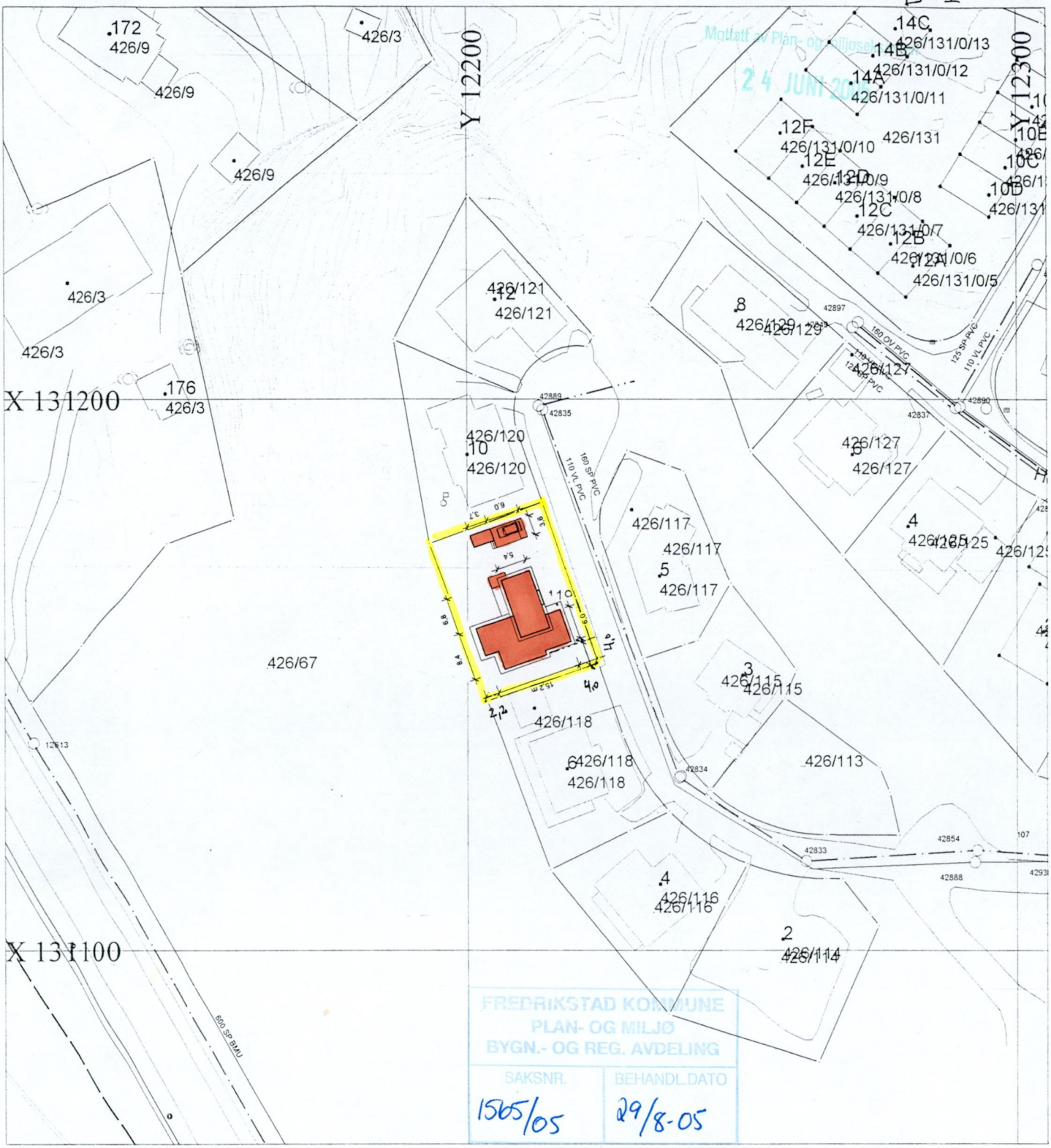
0 2 JAN. 2006

# BOLIG HELLERVEIEN 8, (




Situasjonsplan 1:1000

D-1

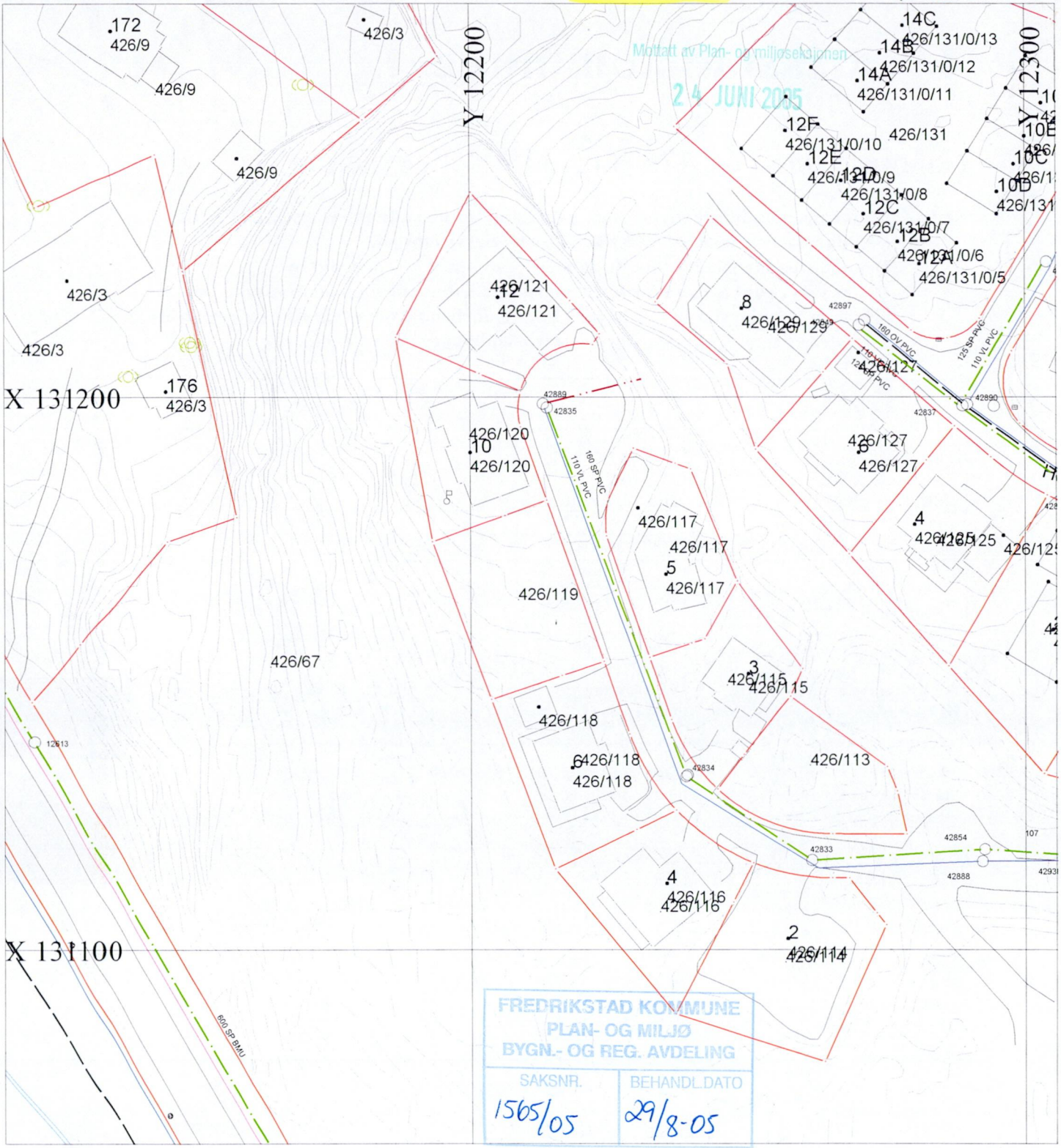



| SITUASJONSKART | | | FREDRIKSTAD KOMMUNE | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gnr 426 | Bnr 119 | Fnr | Snr | Dato | Sign |
| Adresse: Hellerveien 8 | | | Tomtegrense | 26/05/05 | JLE |
| Areal: 660.8 | | | Vann m/kum | Spillvann | |
| Målestokk 1:1000 | Kartblad CP028-1-48 | | Overvann | Avløp Felles | |
| Reguleringsplan: Nr. 416 Holte - Buskogen | | | | | |
| Formål: Bolig | | | | | |
| Prosjektert bebyggelse | | | Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende. | | |
| Dato: 21.06.05 Sign: | | | | | |

N

ORIGINAL

D-2




| SITUASJONSKART | | | FREDRIKSTAD KOMMUNE | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr** 426 | **Bnr** 119 | **Fnr** | **Snr** | **Dato** | **Sign** |
| **Adresse:** Hellerveien 8 | | | **Tomtegrense** | 26/05/05 | JLE |
| **Areal:** 660.8 | | | **Vann m/kum** | **Spillvann** | |
| **Målestokk** 1:1000 | **Kartblad** CP028-1-48 | | **Overvann** | **Avløp Felles** | |
| **Reguleringsplan:** Nr. 416 Holte - Buskogen | | | | | |
| **Formål:** | | | | | |
| **Prosjektert bebyggelse** | | | Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende. | | |
| **Dato:** | **Sign:** | | | | |

N

# Fredrikstad kommune

## Naboliste for G.nr. 426 B.nr. 119 Hellerveien 8

**NB!** **Nabolisten kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Til dette brukes Standardskjema som utleveres/bestilles på Servicetorget.**
**Denne listen inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over.**
**Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere varsles i h.h.t. plan – og Bygningsloven §94 pkt. 3. Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.**

---

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 120 | | | ØSTERUD TERJE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 10 | | | | HELLERVEIEN 10 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 120 | | | EIDE BENTE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 10 | | | | HELLERVEIEN 10 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 117 | | | HØISTAD LENE HEIMDAL | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 5 | | | | HELLERVEIEN 5 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 117 | | | HØISTAD JAN RINO | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 5 | | | | HELLERVEIEN 5 | 1675 KRÅKERØY |

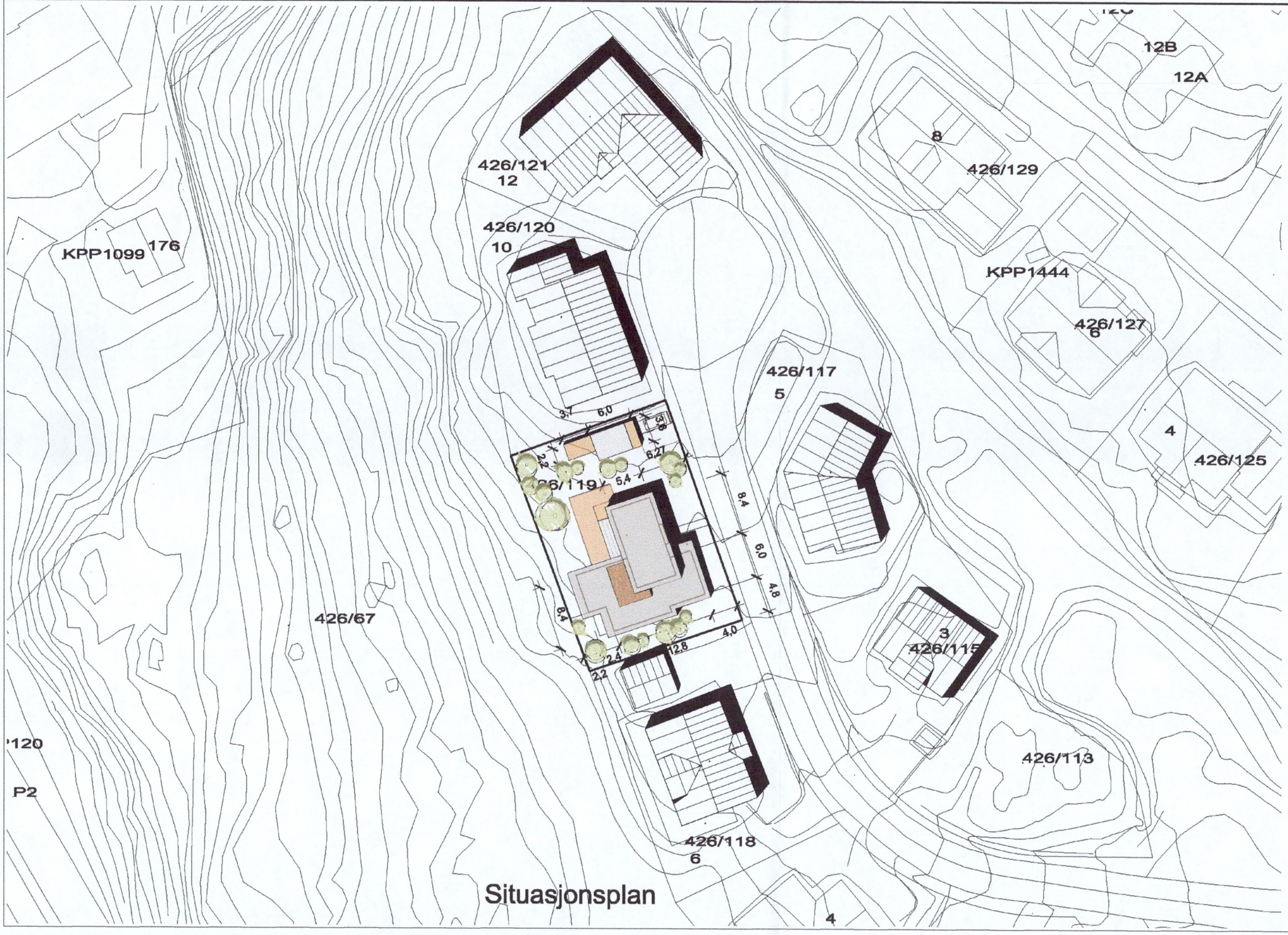
| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 118 | | | KROGSTAD WIGGO | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 6 | | | | HELLERVEIEN 6 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 118 | | | KROGSTAD RITA KRISTIN | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| HELLERVEIEN 6 | | | | HELLERVEIEN 6 | 1675 KRÅKERØY |

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Eier/Festers navn | |
|---|---|---|---|---|---|
| 426 | 67 | | | FREDRIKSTAD KOMMUNE | |
| Eiendommens adresse | | | | Bostedsadresse | Postnr. - Sted |
| | | | | POSTBOKS 1405 | 1602 FREDRIKSTAD |

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005




Situasjonsplan

VEDLEGG E5

N

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 30.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**SITUASJONSPLAN**

MÅLESTOKK: 1:500

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr. 426 Bnr. 119
Festenr.

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 13.06.05 | 07 |

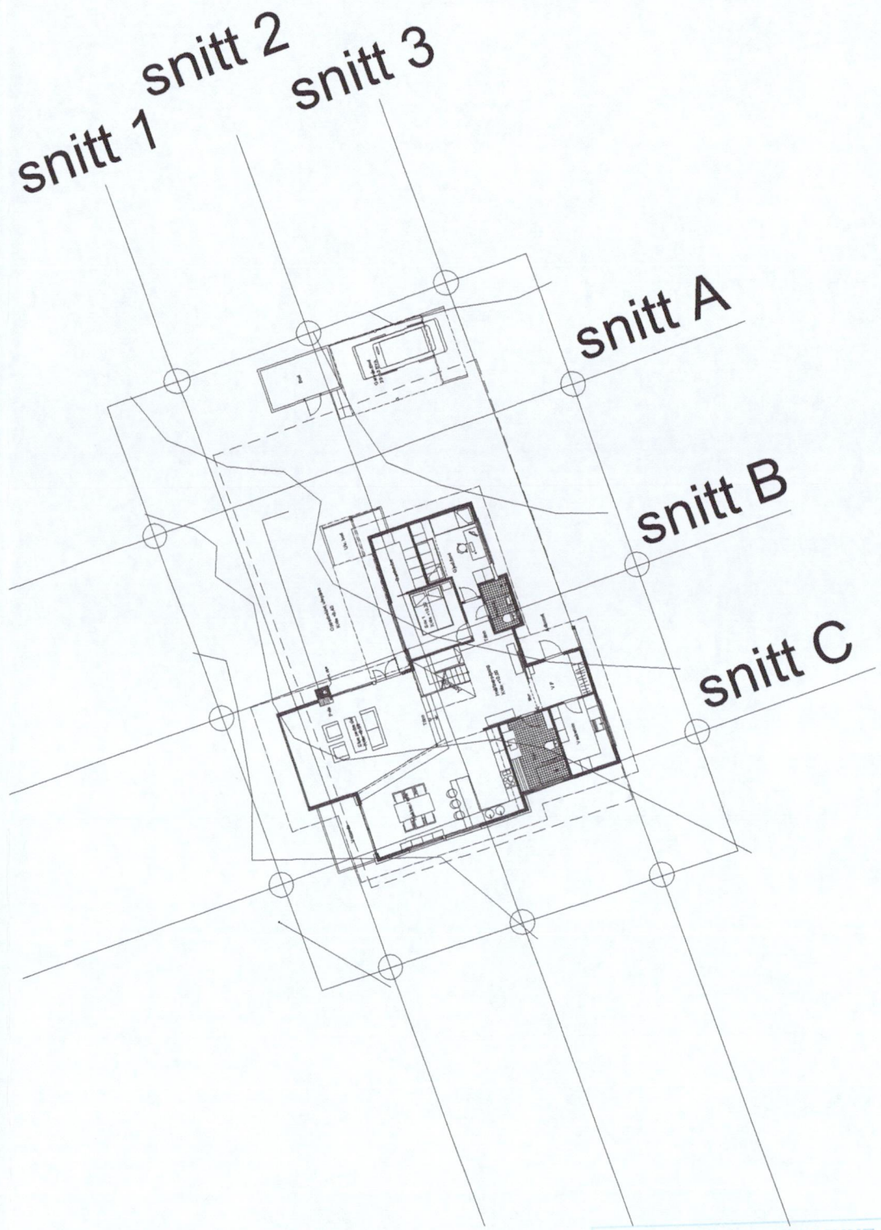
BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN




Situasjonsplan 1:1000




Tomtesituasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL DATO 29/8-05

VEDLEGG E5

N

21.06.05
06.12.04
DATO TEGN. KONTR.

**SIT. PLAN - TOMT**
SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK: 1:300

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

PROSJ.NR. TEGN.NR.
1336 **05**
1336.21.06.05

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

Mottatt - Plan- og miljøavdelingen
24 JUNI 2005

F1

R=100

SVEG 1

SVEG 2

SVEG 3

SVEG 4

SVEG 5

SVEG 6

SVEG 7

R=10

R=20

R=50

R=100

H1

H2

H3

H4

G1

G2

G3

G4

G5

G6

G7

G8

G9

G10

G11

G12

G13

G14

G15

G16

G17

G18

G19

G20

G21

G22

G23

G24

G25

G26

G27

G28

TL1

J1

J2

J3

J4

J5

J6

J7

J8

J9

J10

J11

J12

J13

J14

J15

J16

J17

J18

J19

J20

J21

J22

J23

J24

J25

J26

J27

J28

J29

J30

J31

J32

J33

J34

J35

T1

T2

T3

T4

T5

T6

LEK

LEK

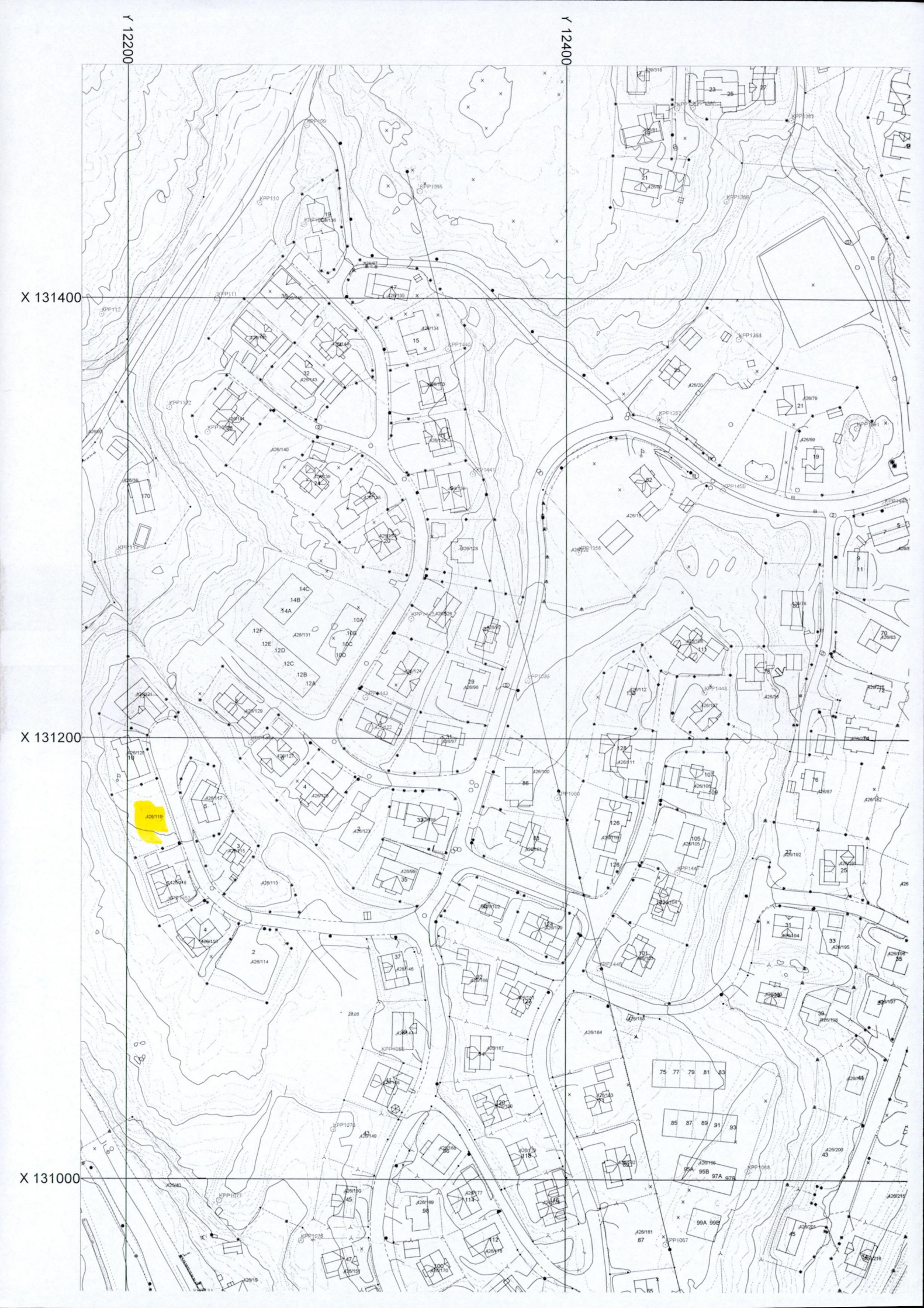
LEK

FORN MINNE

FRI

ALLPLASS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

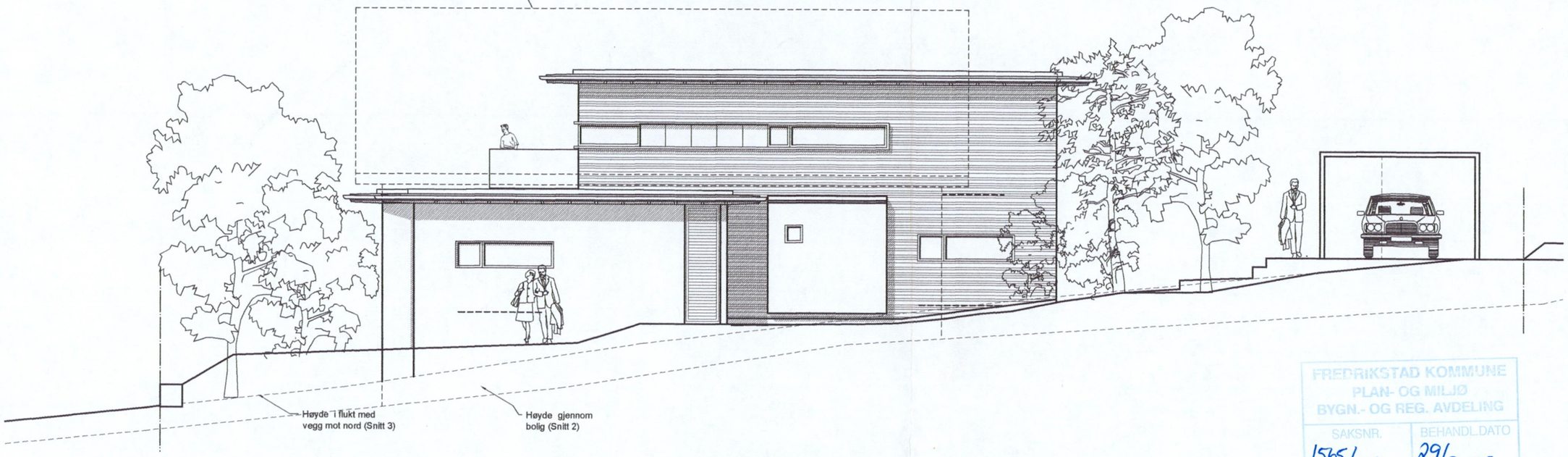

Y 12200
Y 12400
X 131400
X 131200
X 131000

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN



## Fasade mot vest




## Fasade mot nord

VEDLEGG E3

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 21.06.05 | | |
| 16.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**FASADER**

MÅLESTOKK: 1:100

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

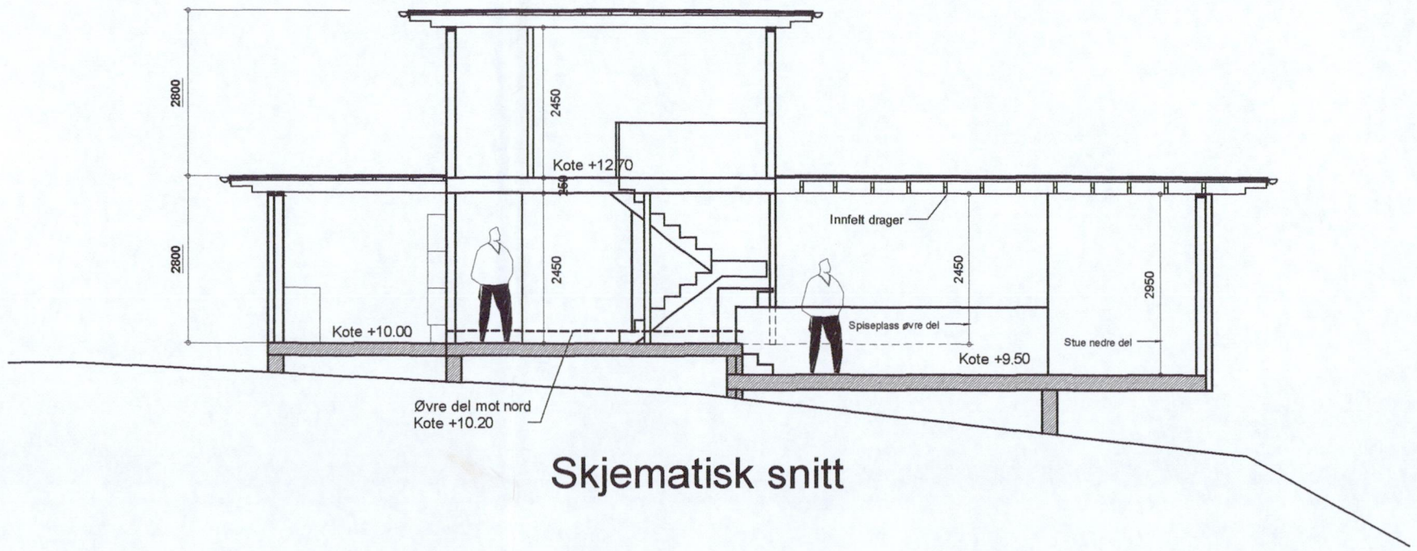
| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 | **03** |
| 1336 20.06.05 | |

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

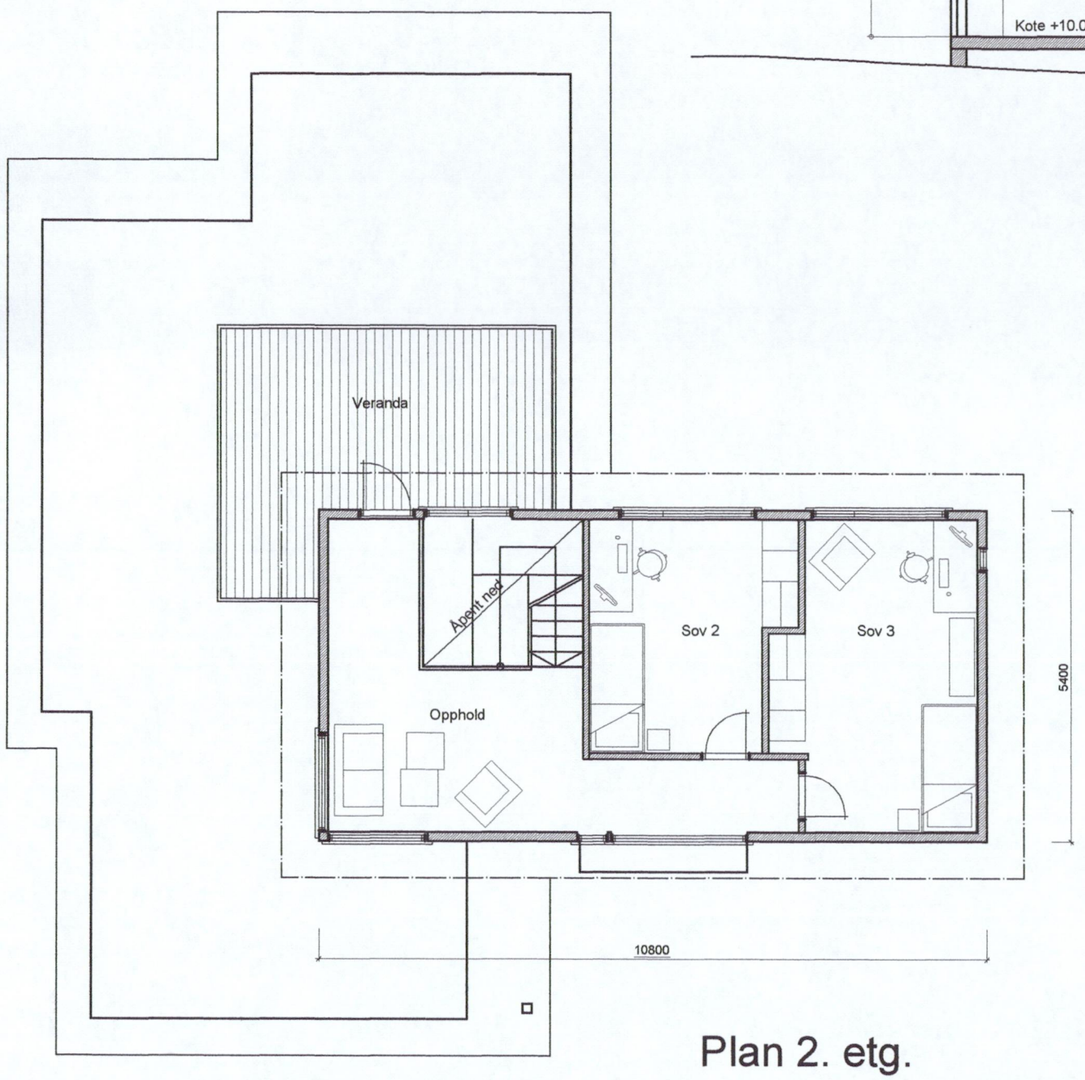
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN




Skjematisk snitt




Plan 2. etg.

VEDLEGG E2

N

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 21.06.05 | | |
| 16.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**PLAN 2. ETG.**
SKJEMATISK SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 | **02** |

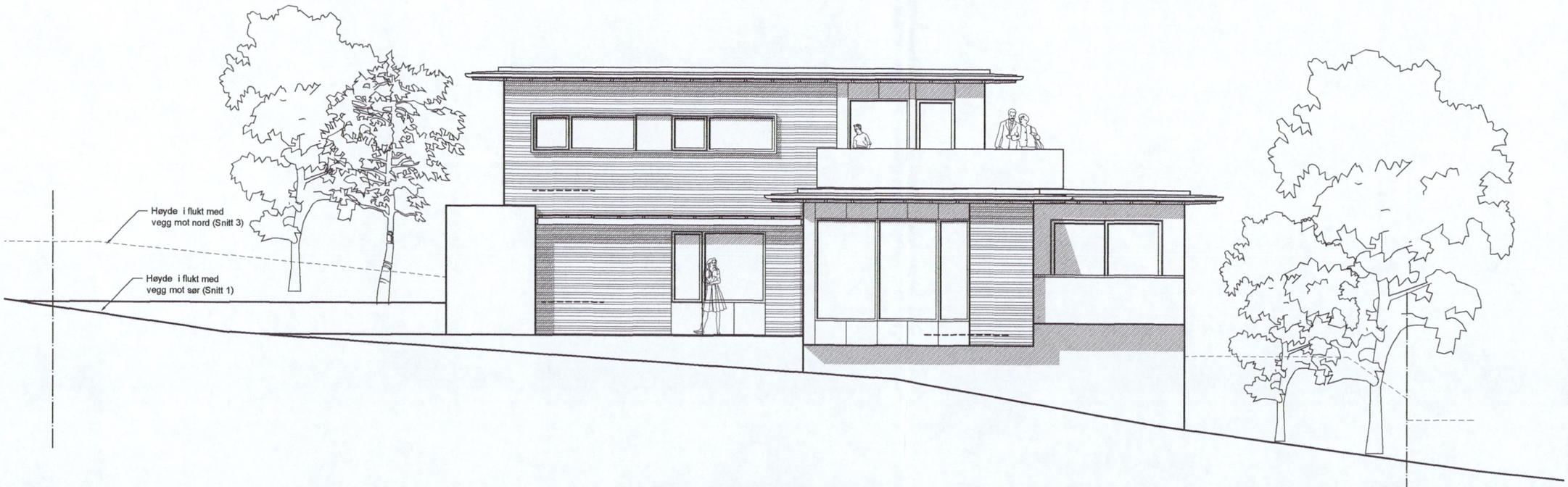
1336 21.06.05

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

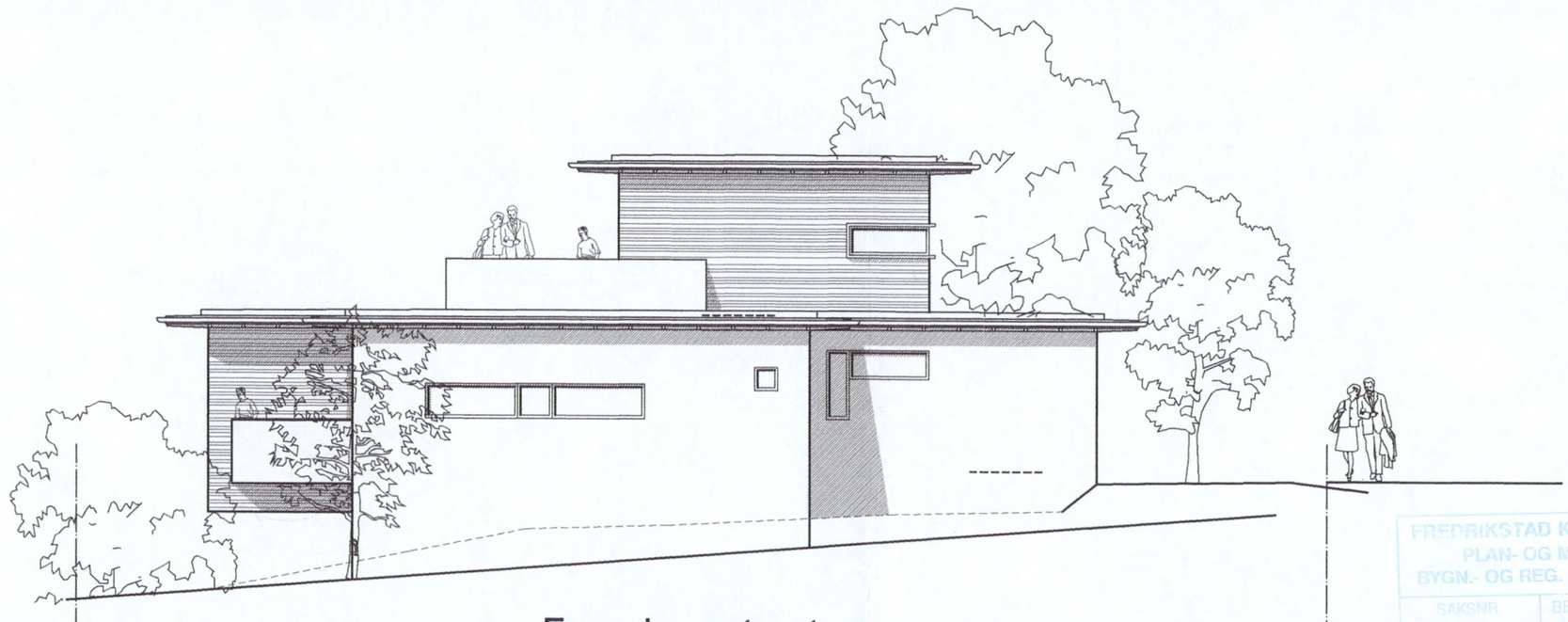
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BEHANDL.DATO
1565/05 29/8-05

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN




## Fasade mot sør



## Fasade mot øst

VEDLEGG E4

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 21.06.05 | | |
| 16.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**FASADER**

MÅLESTOKK: 1:100

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 | **04** |

1336 21.06.05

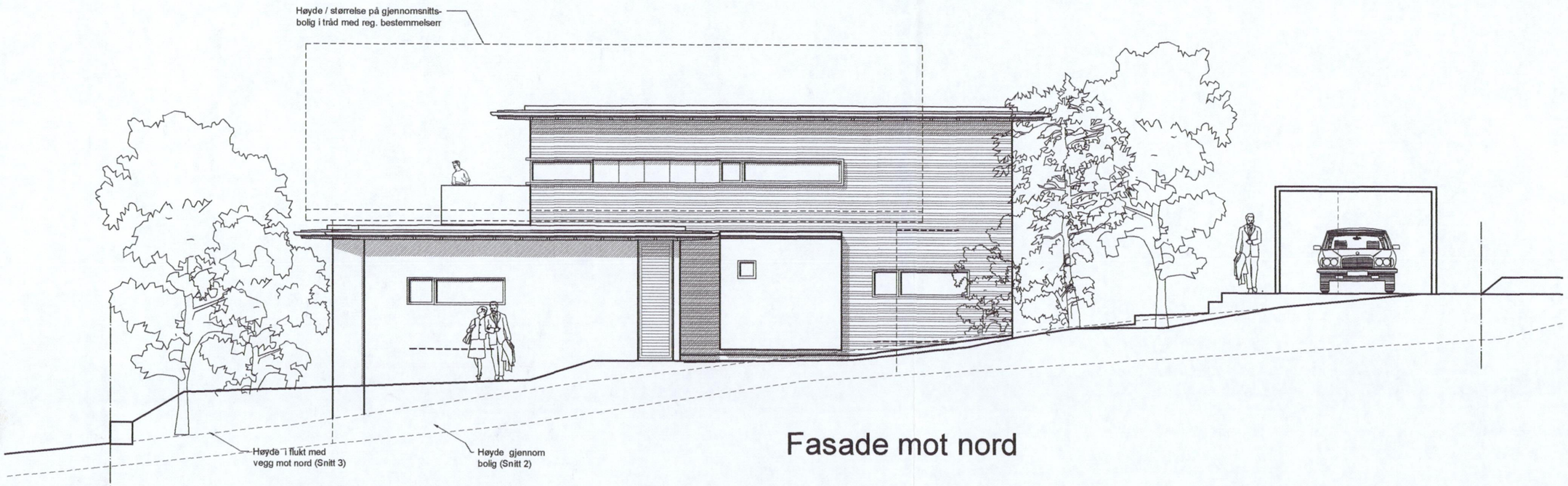
BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

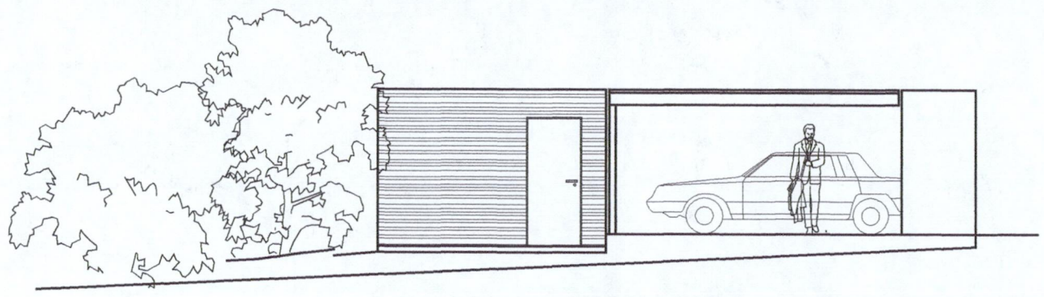
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN

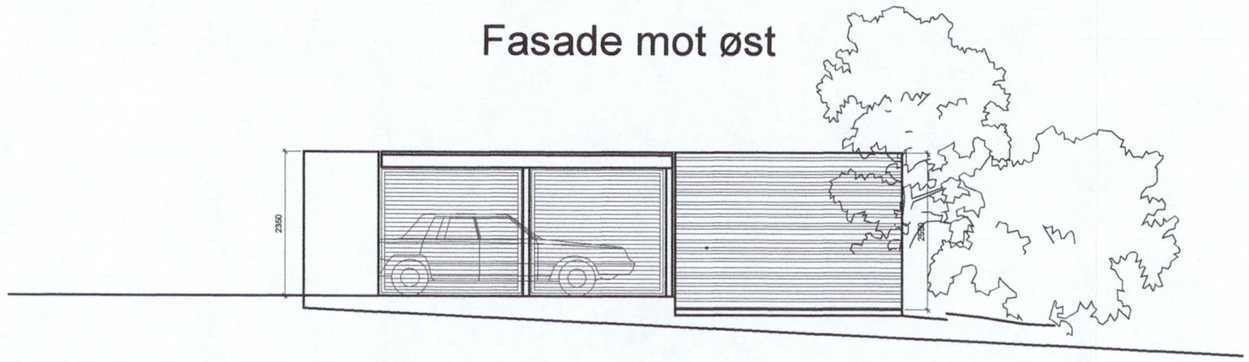
VEDLEGG E3



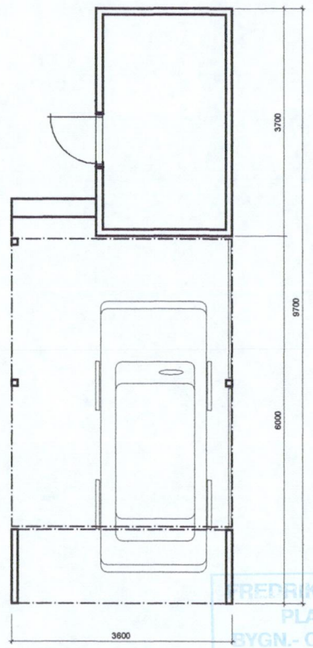

## Fasade mot nord



## Fasade mot øst




## Fasade mot vest




## Plan

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDLDATO 29/8-05

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 30.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**PLAN**
FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

**GARASJE BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

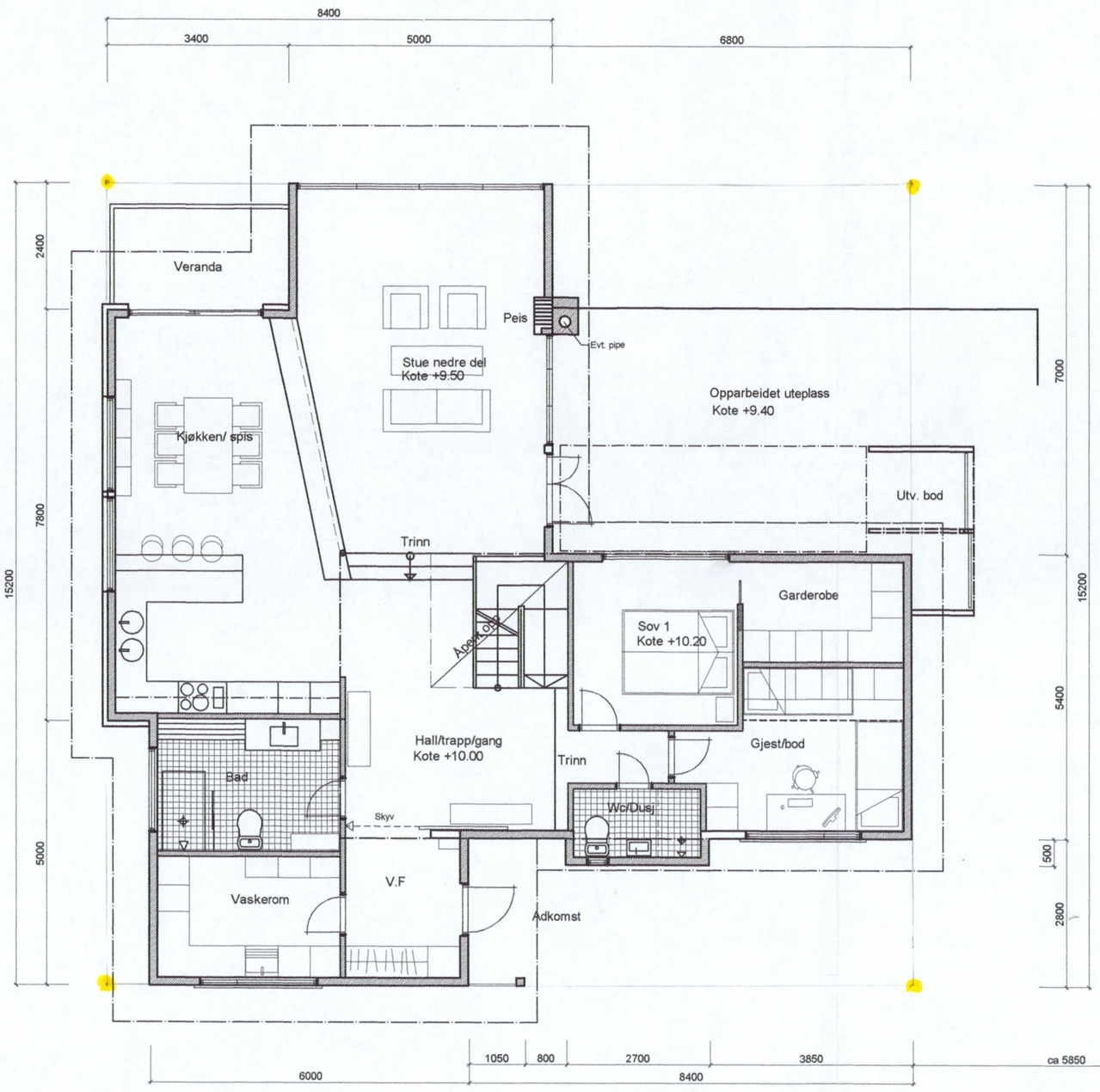
| PROSJ.NR. | TEGN.NR. |
|---|---|
| 1336 | **08** |
| 1336 21.06.05 | |

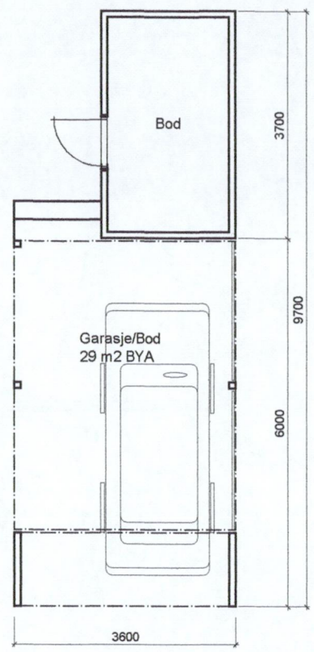
BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
24 JUNI 2005

# BOLIG HELLERVEIEN 8, GREAKER / LARSEN

15,20




AREAL. 1. etg. 140,0 m2 BRA
2. etg. 46,0 m2 BRA

Totalt : 186 m2 BRA

Bolig : 165 m2 BYA
Garasje : 29 m2 BYA

Totalt: 194 m2 BYA

Utnyttelsesggrad = 30 %
Tomteareal: 660 m2.

Utnyttelsesgrad 29,3 %

## Plan 1. etg.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1565/05
BEHANDL.DATO 29/8-05

VEDLEGG E1

N

| DATO | TEGN. | KONTR. |
|---|---|---|
| 21.06.05 | | |
| 05.05.05 | | |
| 06.12.04 | | |

**PLAN 1. ETG.**

MÅLESTOKK: 1:100

**BOLIG BUSKOGEN**
GREAKER / LARSEN
HELLERVEIEN 8
1675 KRÅKERØY
**TELEFON: 93 09 22 67**
Gnr: 426 Bnr: 119
Festenr:

JONAS LARSEN
SOLÅSEN 11
1671 KRÅKERØY
**69 32 77 98**

PROSJ.NR. 1336 — TEGN.NR. **01**
1336.21.06.05

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 58

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjar Arkitekter AS

Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2005/9956-9-76043/2009-TRLJ | 426/119 | 02.07.2009 |

## Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

## Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegertsaksnr.**
1143/09

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 29.06.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for: bolig og carport

**Adresse: Hellerveien 8**
**Gnr. 426 Bnr. 119**

**Arbeidets art: bolig og carport**

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge vedlagte kontrollerklæringer er det registrert følgende gjenstående arbeider:
- Veranda utenfor spisestue er ikke utført (dør forskriftsmessig avlåst)
- Verandarekkverk i 2.etg. mangler (dør forskriftsmessig avlåst)
- Veranda utenfor stuedel midlertidig tilpasning til terreng.
- Inngangsnivå mangler 20cm oppfylling (enkelt trinn etablert)
- Murpuss rundt dør til kjeller

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.09.09

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen
TRLJ
Trine Lise Johnsen
fagkoordinator byggesak/overingeniør

**Bygnings- og reguleringsavdelingen**
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 25 Bankkonto:

Mottatt av Plan- og miljøseksjon

26 JUNI 2009

# Ferdigmelding

| Kommunens saksnr. | Side |
|---|---|
| 2005/9956 | 1 av 1 |

## Gjelder

| Eiendom/ byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr | Bolignr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 426 | 119 | | | | |
| | Adresse: HELLERVEIEN 8 | | | Postnr.: 1675 | Poststed: KRÅKERØY | |

## Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.09

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

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

| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
|---|---|
| 1143/09 | 02.07.09 |

## Energiforsyning

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

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse | D | - | [x] |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse | E | - | [x] |
| Kontrollerklæringer | G | 1 - 4 | [ ] |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter | I | - | [x] |
| Andre vedlegg | J | - | [x] |

## Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver: Bjar Arkitekter as

Dato: 25.06.09 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Per Bjar

© NBR nr. 5167 Juli-2003

**Bjar Arkitekter AS**
Bjølstad Brygge
1671 Kråkerøy - Fredrikstad
Tlf. 69 34 34 60

FREDRIKSTAD KOMMUNE 8
KOMMUNEARKIVET

| SAKSNR. 2005/9956 | LØPENR. 74535/09 |
|---|---|
| KASS.ÅR | KOPI |
| SAKSBEH. TRLJ | 29 JUNI 2009 Side 1 av 1 |
| ARKIV DATO/SIGN | |
| ARKIVDEL KAR. GBN. A | |
| KLASSERING 426/119 L42 | |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-426/119/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 660.4 |
| Etablert dato | 03.12.1998 | Historisk oppgitt areal | 660.8 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| PER GUNNAR BJAR | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 03.12.1998 | | | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 30.10.2004 | 660.4 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 24215156 | 0 | 111 - Enebolig | MB - Midlertidig brukstillatelse |
| 24215172 | 0 | 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb | MB - Midlertidig brukstillatelse |

### Bygning 24215156: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 186.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 186.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 29.08.2005 | 07.09.2005 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 09.01.2006 | 07.09.2005 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 02.07.2009 | 06.07.2009 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 186.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 140.0 | 0.0 | 140.0 | 0.0 |
| L01 | 0 | 46.0 | 0.0 | 46.0 | 0.0 |

## Bygning 24215172: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 7.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 7.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 29.08.2005 | 07.09.2005 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 09.01.2006 | 07.09.2005 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 02.07.2009 | 06.07.2009 |

### 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 | 7.0 | 7.0 | 0.0 |

# Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Hellerveien | 8 | | 1675 KRÅKERØY |

# Oversiktskart

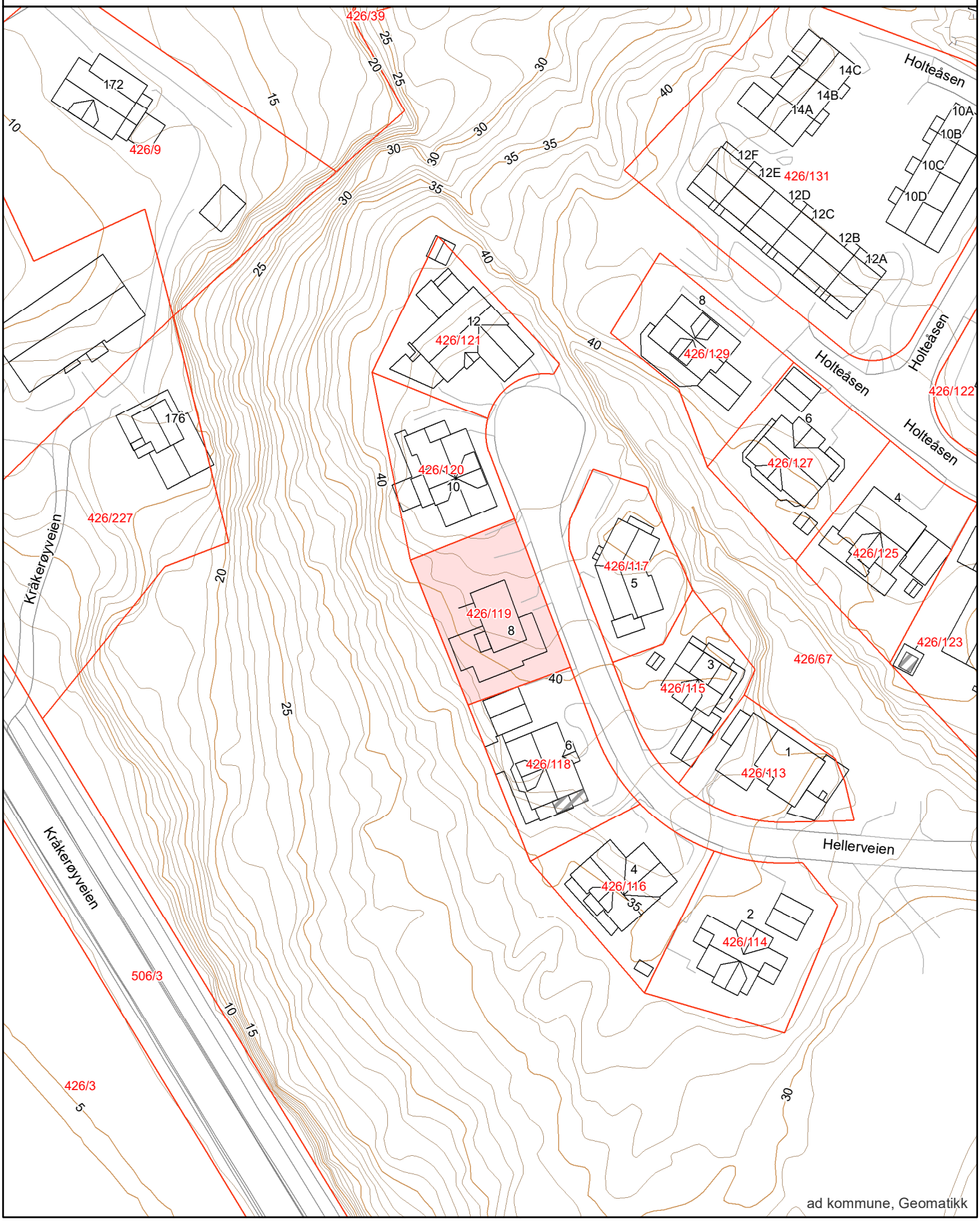
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-28

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

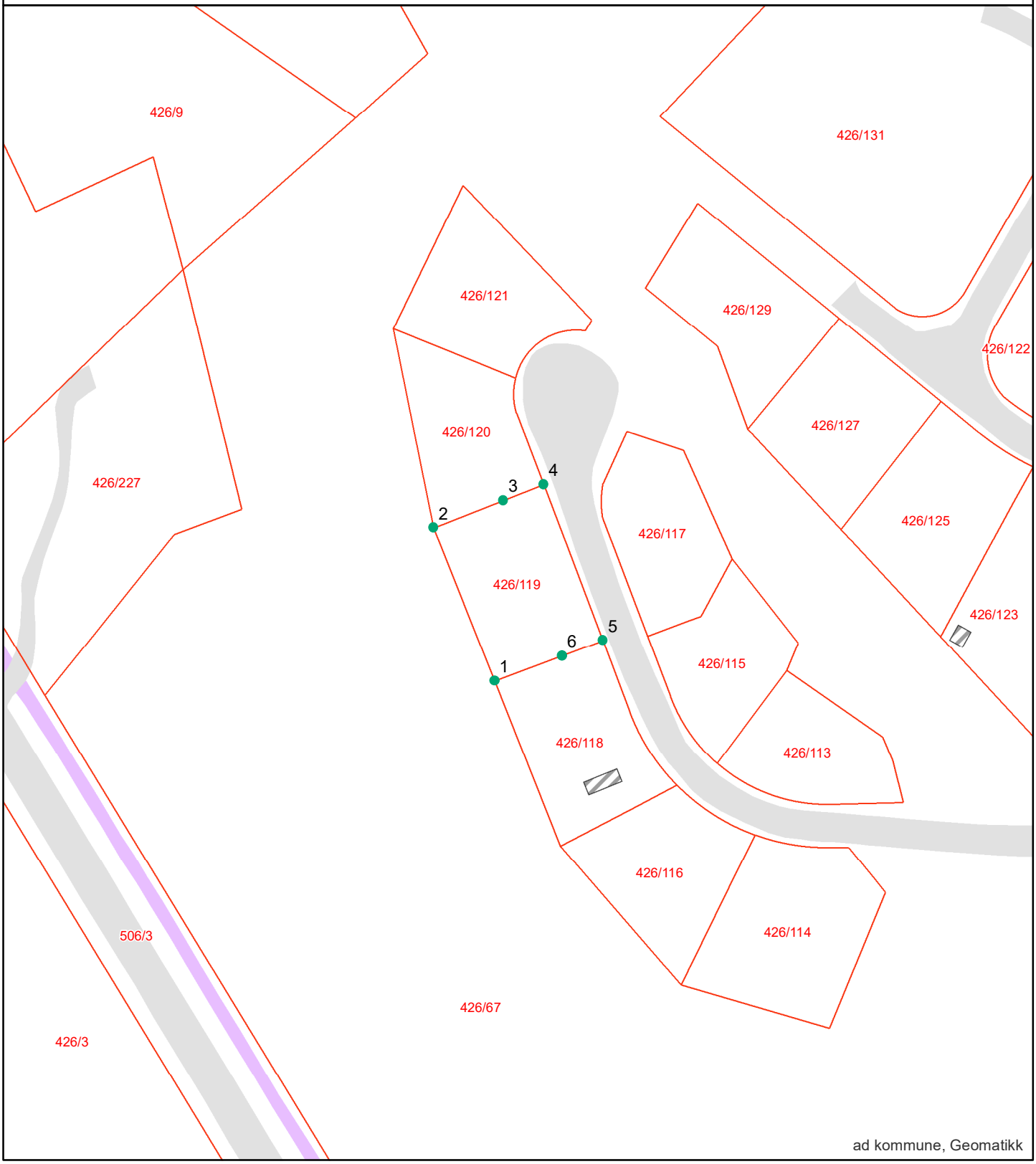
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-28

N

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

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

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




ad kommune, Geomatikk

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.11.2025

## Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 660.4 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6561492.24373 | 610392.894819 | Ikke spesifisert | 30.39 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6561520.45261 | 610381.649552 | Ikke spesifisert | 13.84 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6561525.52729 | 610394.518879 | Ikke spesifisert | 8 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6561528.45665 | 610401.961869 | Ikke spesifisert | 30.85 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6561499.62813 | 610412.901757 | Ikke spesifisert | 8 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6561496.85445 | 610405.404581 | Ikke spesifisert | 13.33 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Grunnkart

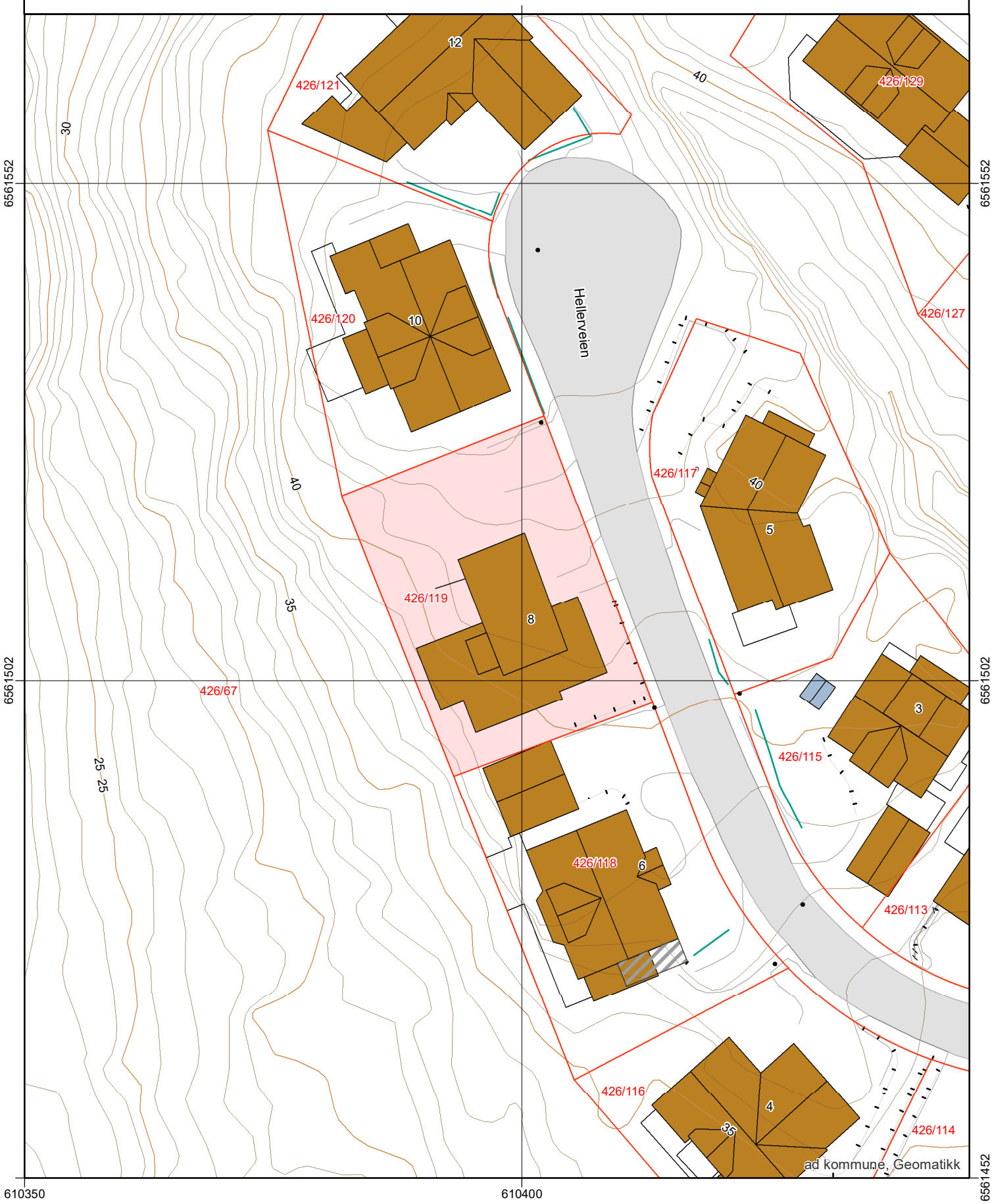
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-28

N

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



# Grunnkart

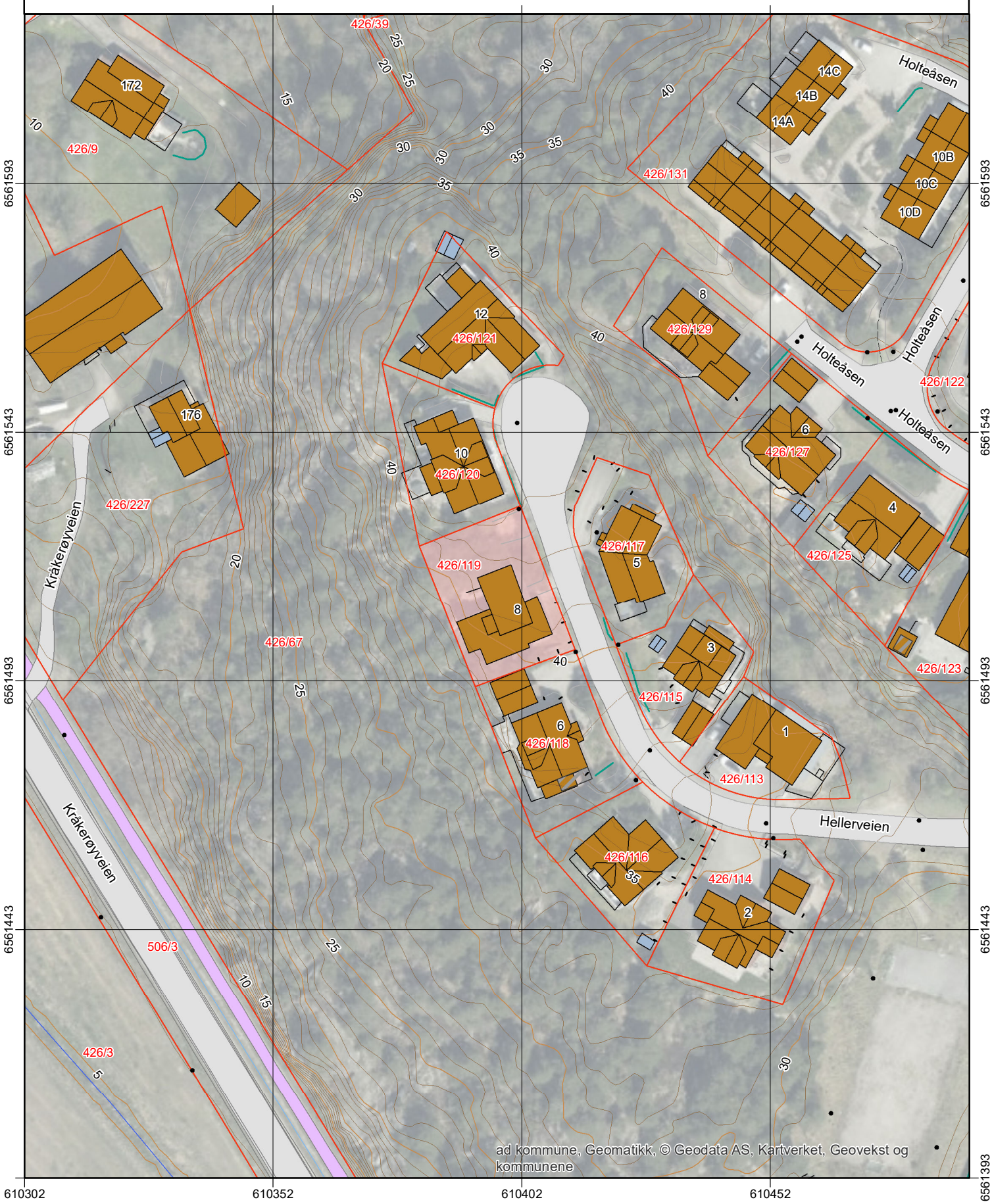
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/119/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-28

N

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



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**
**Fredrikstad brannvesen**

# Megleropplysninger

*Fredrikstad,03.12.2025*

**Til informasjon!**

Eiendom: 426/119  Hellerveien 8

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 01. desember 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 119 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Hellerveien 8, 1675 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
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.11.2025

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 426 / 119 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

Skatteetaten

Dato
28.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 426 Bnr 119 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

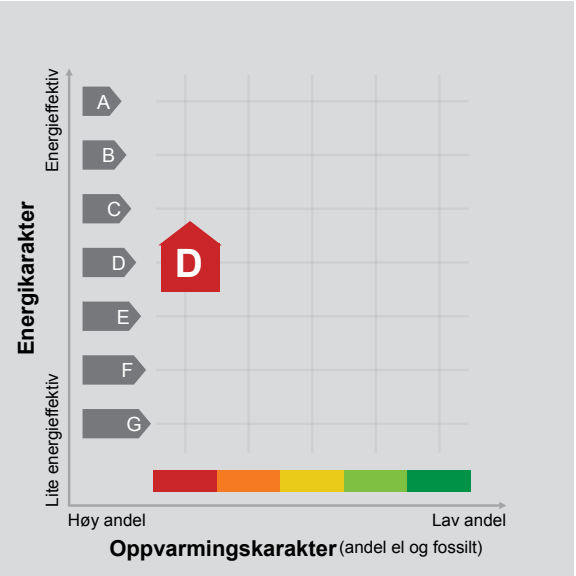
Hellerveien 8, 1675 KRÅKERØY

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 646 828 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 587 312 |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hellerveien 8 |
| Postnummer | 1675 |
| Sted | KRÅKERØY |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 426 |
| Bruksnummer | 119 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 24215156 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-208384 |
| Dato | 11.12.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2009 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 254 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

# Nabolagsprofil

Hellerveien 8 - Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Holte øst<br>Linje VY6, 117, 171, 199 | 6 min<br>0.5 km |
| Bekkhus fergeleie<br>Linje 806 | 5 min<br>2.9 km |
| Smertu fergeleie<br>Linje 805 | 6 min<br>3.7 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 9 min<br>4.9 km |
| Fredrikstad bussterminal<br>Totalt 29 ulike linjer | 9 min<br>5.1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Lunde barneskole (1-7 kl.)<br>189 elever, 12 klasser | 6 min<br>4.2 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>434 elever, 24 klasser | 9 min<br>4.9 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 17 klasser | 9 min<br>5.1 km |
| Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)<br>335 elever, 21 klasser | 6 min<br>4.4 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser | 9 min<br>4.9 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 8 min |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser | 9 min<br>4.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

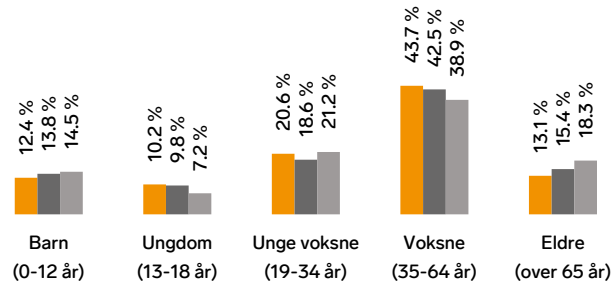
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Buskogen/Kallera | 1 196 | 501 |
| Alshus | 1 640 | 675 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Buskogen barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Lunde barnehage (0-5 år)<br>33 barn | 5 min<br>3.9 km |
| Smertulia barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 6 min<br>3.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Glommen Brygge<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>3.8 km |
| Kiwi Kråkerøybrua | 6 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

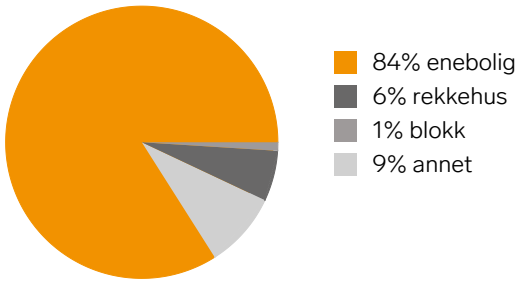
### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Buskogen balløkke<br>Ballspill | 7 min<br>0.6 km |
| Alshus lekeplass/skøytebane<br>Ballspill | 4 min<br>2.7 km |
| SATS Fredrikstad | 6 min |
| SKY Fitness Fredrikstad | 8 min |

## Boligmasse



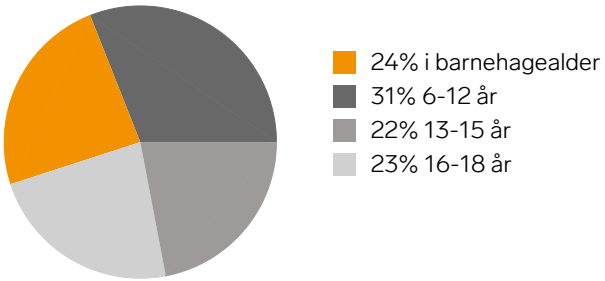

«Kort oppsummert: Nabolaget er stille og rolig i flotte omgivelser med sjø og natur utenfor døra, samtidig som sentrum er noen få minutter unna på sykkel.»

Sitat fra en lokalkjent

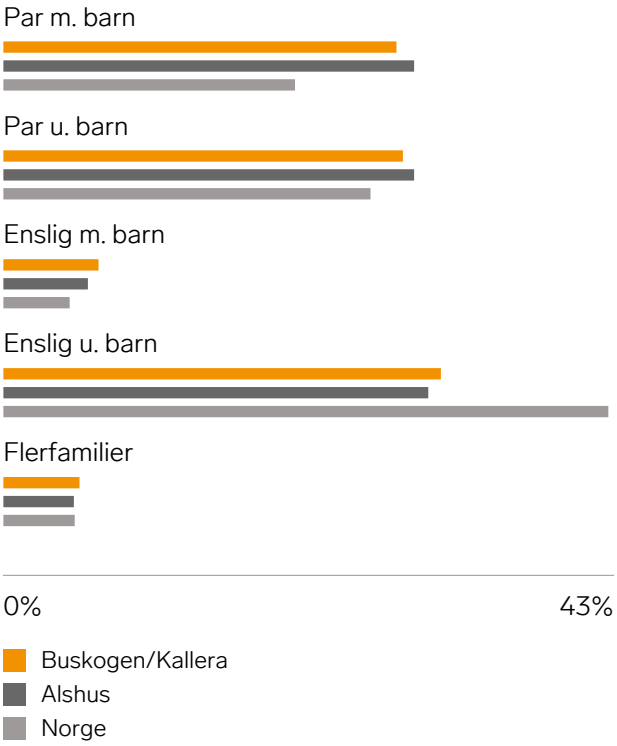
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Værstetorvet | 9 min |
| Boots apotek Kråkerøy | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

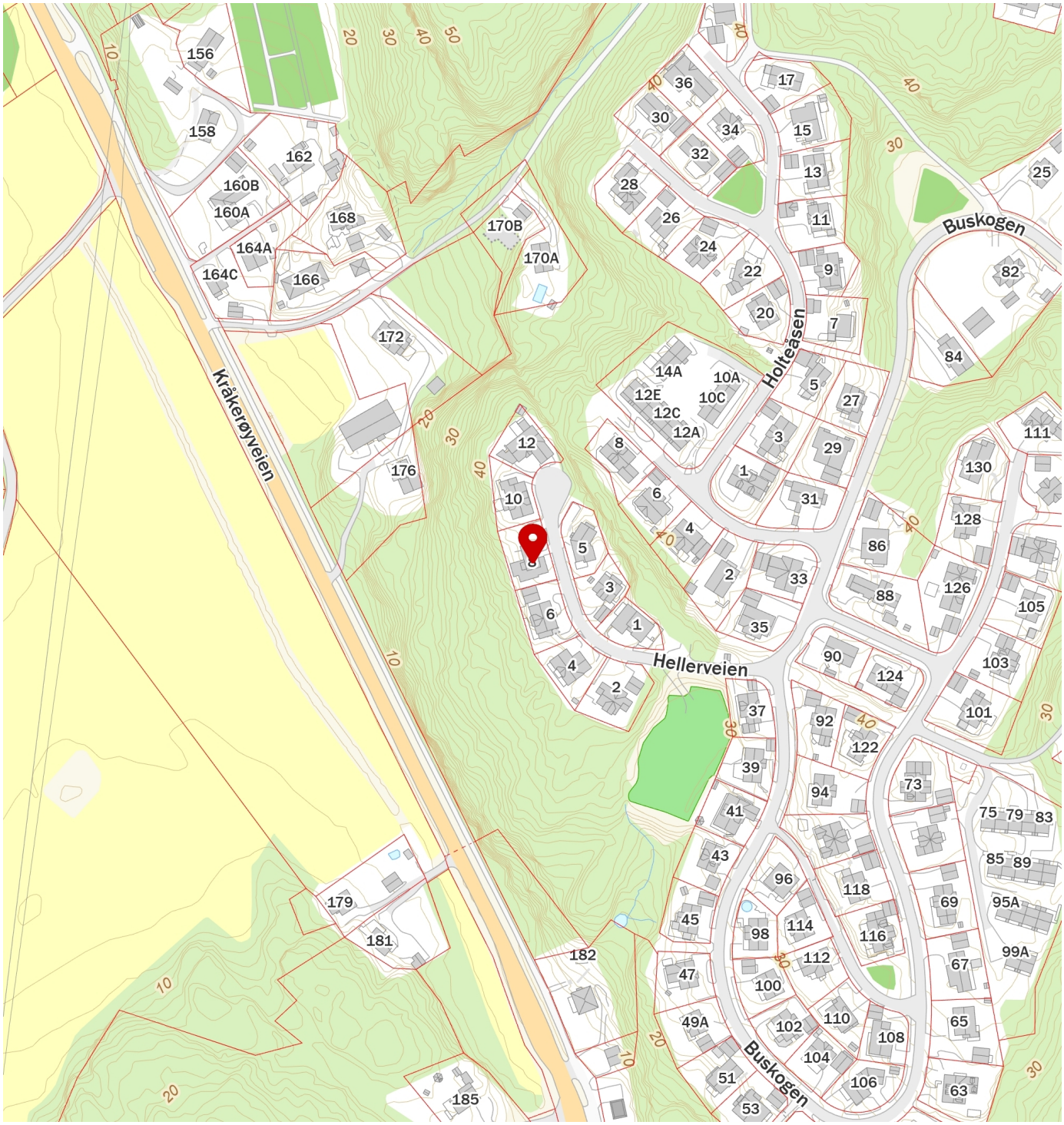



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025