Vedlegg til Salgsoppgave

Krosnes allé 22

Vår ref.: 192250174 FREDRIKSTAD 05.01.2026

1. Tilstandsrapport fra ketil Asbjørnsen, torsdag 18. desember 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken for bnr 186 og bnr 110
   a. Servitutter
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Tegninger
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Ruth Kristine Haftorn Rostad
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig
Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 54,54, bnr. 110,186, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1327 **Referansenummer:** XC1106

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er ca 95 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan beliggende på Krosnes i Fredrikstad kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1930, tilbygget i 1953. 1990 og 2021
Frittstående garasje med hems.

Kryp og kjeller med naturstein og mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med tradisjonelt bygget trevegger.
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med koblede vinduer og vinduer med isolerglass
Boligen innehar en god standard.

Oppgraderinger de senere år:

Boligen er modernisert og oppgardert først i 1990 også på nytt i 2021-22

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig Etasje skille/gulv mot grunn i kjeller
Tomte forhold Forstøtningsmurer

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig:
Taktekking
Nedløp og beslag
Vegg konstruksjon
Takkonstruksjon/loft
Dører
Balkonger

Innvendig:
Etasje skille mot grunn 1-2 etasje
Radon
pipe og ildsted
Rom under terreng
Innvendige trapper
Innvendige dører
Utvendige og innvendige vann og avløps rør
Elektrisk anlegg
Fuktsikring/drenering.
Grunn og fundamenter
Terreng forhold
Bad, overflater
Bad gjennomføringer

Etter opplysning fra eier så er det ikke nedgravde septik eller olje tank på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om ca i 1990. og vasket, impregnert og malt i 2022.
Yttertak over bi inngangspartiet er lagt om ca 2021 pga råte skader.
Yttertak på tilbygget del med trapp opp til 2 etasje fra 2021-22
Yttertaket består av lett undertak sløyfer og lekter samt ny betong stein.

Takrenner av plastbelagt stål fra 1990

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Yttervegger har fått ny overflate behandling og enkelte bord er skiftet ut etter overtagelse i 2021.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Yttertak over den eldste delen av boligen med langsgående trebukker.
Konstruksjonen ellers er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen, kun visuelt fra undersiden i lofts etasjen.

Deler av vinduene i 1. etasje samt hele 2. etasje består av vinduer med 3-lags isolerglass og fabrikk malte rammer og karmer. vinduene er beslått utvendig med alu beslag
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjons testet.

Deler av vinduene i 1 etasje er satt inn i 1990 med 2 lags isolerglass.
Vinduer i kjeller med koblede glass.

2 av ytterdørene er byttet ut etter overtagelse i 2021.
Ytterdør med malt dørblad og karm.
Dobbelt fløyet Balkong dører med malte rammer og dørblad med 3-lags isolerglass.

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Dobbelt fløyet dør fra 1990 med malt ramme og karm samt isolerglass.

Veranda på 15 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.
Stor flislagt betong platting i forbindelse med inngangspartiet på ca 26 kvm

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1. og 2. etasje er i all hovedsak fra 2021-22.

Kjelleren har betonggulv, hovedsakelig med fliser.
1. og 2. etasje har i all hovedsak furugulv, parkett og fliser.
Veggene er tapetserte, panelte, malte samt flislagte på våtrom.
Himlingen er i all hovedsak med panel.

Overflater i kjeller med behov for oppgraderinger.

Etasje skiller med støpt plate på mark, tre bjelkelag og stubblofts gulv mot krypkjeller.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Det er to piper i boligen
Teglsteins pipe av eldre dato med tilkoblet peis i peis stuen.
Element pipe med tilkoblet rent brennende vedovn i 2021.
Innvendig pipe stokker er ikke inspisert av takstmann.

KJELLER
Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng samt fukt oppsug i tre panel. det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.
Det er ikke boret hull i vegg mot terreng siden den er av betong.
Rommene i kjeller har fungert til sitt bruk, lufting, avtrekk og videre bruk av avfukter vil være avgjørende.

Deler av kryp kjeller er utilgjengelig,
Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Trapp opp til 2 etasje av nyere dato med eike trinn og malt vange og rekkverk.
Trapp mellom de forskjellige nivåene i 1 og 2 etasje md eike trinn.

Enkel trapp til kjeller med laminat i trinn.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom bygget i 2021
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask, og speil over, badekar og toalett.
Vegger med strie/baderoms maling og flislagt ved badekar, Slett malt himling.
ca 5 mm fall til sluk
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad
Baderom bygget i 2021
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med nedfelt vask, høy skap og speil over, dusjkabinett og toalett.
Vegger med baderoms maling og slett mat himling.
5 mm fal til sluk
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Dusj kabinett står mot yttervegg og kryp kjeller. det er derfor funnet annet sted å borre hull.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderom så nærme nedfalls sonen som mulig var det 6 % i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, plate topp og kjøleskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med plasma filter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt WC, innredning med utslagsvask og speil over. Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I følge eier er alle vannrør byttet ut i 2021 med rør-i-rør-system. og kobber ledninger.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Anlegget er i all hovedsak er byttet ut i nyere tid.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring.
Det er varme i gulver, luft til luft varmepumpe og ved fyring i boligen.
De fleste installasjoner er fra 2021-22

V.V.Bereder fra 2021 på 200 liter stående i kjeller.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

De deler av grunnmuren som er synlige i krypkjelleren står på fjell.
Det er ikke foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Drenering antatt fra 1930-53 og 2021.
Drensledningen er skjult under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det er ikke mulig å inspisere drenspapp eller lignende, da det er montert balkong over grunnen.

Granitmur plassert direkte på terreng samt støpte murblokker.

Betong mur mellom nivåer på tomten.

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstand.

Innkjørsel med belegningsstein. Det er tydelige tegn til setningsskader i stein belegningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger bygge meldte og godkjente tegninger fra 2021 som stemmer med dagens bruk, det foreligger ikke ferdigattest på de arbeidene som er utført i 2021.
Påkostninger må påregnes for søknad om ferdigattest.

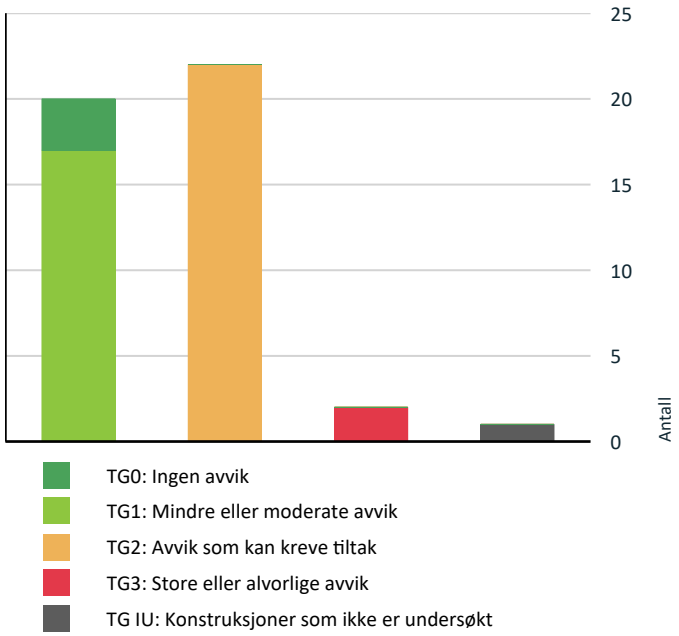
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

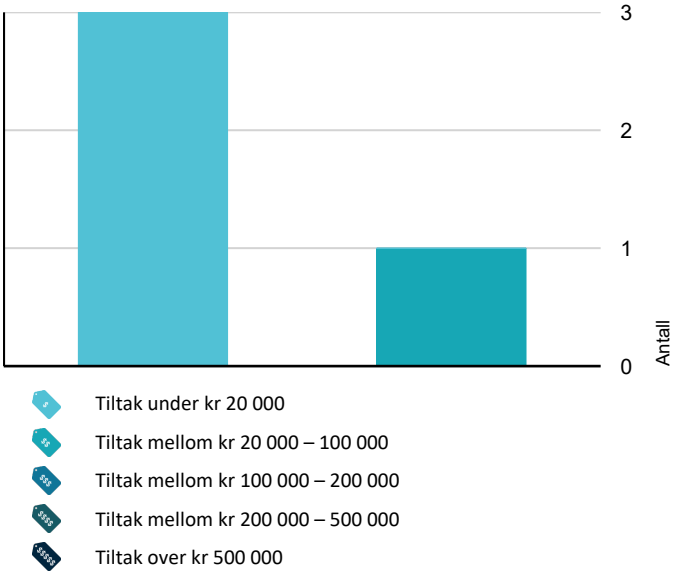
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Andre tomteforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1990	Tilbygget og modernisert	Boligen ble tilbygget og modernisert i 1990, det foreligger midlertidig bruks tilatelse.
2021	Tilbygg	Tilbygg med trapp opp til 2 etasjen. Det foreligger ikke ferdigattest.
1953	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om ca i 1990. og vasket, impregnert og malt i 2022.
Yttertak over bi inngangspartiet er lagt om ca 2021 pga råte skader.
Yttertak på tilbygget del med trapp opp til 2 etasje fra 2021-22
Yttertaket består av lett undertak sløyfer og lekter samt ny betong stein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takvinkelen på taket over biinngang og bad er kun 10 grader, mens tekking med betongstein krever minimum 15 grader.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for yttertak tekking på hoveddelen av taket er passert. Levetiden er forlenget ved vask, impregnering og ny overflatebehandling i 2022.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking med betong stein på tak med for lav vinkel øker risikoen for vanninntrenging og lekkasjer.
Det anbefales å vurdere alternative tekke metoder eller utbedringer for å sikre tilstrekkelig tetthet på taket over bi inngang og bad.

Videre bør tilstanden på taktekking og undertak følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom det oppdages tegn til slitasje eller lekkasje, må nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.





Tilstandsrapport



Deler av yttertak er tekket med panel.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål fra 1990

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler stigetrinn til pipe og snøfangere på yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å oppfylle gjeldende krav og sikre trygg feiing.
Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for takras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.
Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.





TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Yttervegger har fått ny overflate behandling og enkelte bord er skiftet ut etter overtagelse i 2021.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er anbefalt minst 20 cm fra bakke nivå til underkant av bord kledning. Kledning for nær terreng medfører til fukt oppsug i kledning og bunnsvill og kan skade videre inn i ytterveggen, skjult svikt kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Dette vil redusere risikoen for fuktopptak i kledning og bunnsvill, samt hindre potensiell skade på ytterveggens konstruksjon. Skjulte skader kan ellers oppstå over tid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak over den eldste delen av boligen med langsgående trebukker. Konstruksjonen ellers er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen, kun visuelt fra undersiden i lofts etasjen.

Tilstandsrapport



Loft over den eldste delen med etter isolering

TG 1 Vinduer

Deler av vinduene i 1. etasje samt hele 2. etasje består av vinduer med 3 -lags isolerglass og fabrikk malte rammer og karmer. vinduene er beslått utvendig med alu beslag
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.





TG 2 Vinduer - 2

Deler av vinduene i 1 etasje er satt inn i 1990 med 2 lags isolerglass.
Vinduer i kjeller med koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Koblede vinduer i kjeller har utvendig vær slitasje.
Enkelte vinduer i kjeller har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Koblede vinduer i kjeller bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre videre værslitasje, da dette kan føre til fuktinntrengning og råteskader.

Enkelte vinduer bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag. Manglende tiltak kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og økt vedlikeholdsbehov.



Eldre vinduer i kjeller.

TG 2 Dører

2 av ytterdørene er byttet ut etter overtagelse i 2021.
Ytterdør med malt dørblad og karm.
Dobbelt fløyet Balkong dører med malte rammer og dørblad med 3-lags isolerglass.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon, da dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan føre til økt slitasje og redusert levetid. Dette kan også påvirke både sikkerhet og energieffektivitet negativt.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

Dobbelt fløyet dør fra 1990 med malt ramme og karm samt isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon, da dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan føre til økt slitasje og redusert levetid. Dette kan også påvirke både sikkerhet og energieffektivitet negativt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 15 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.
Stor flislagt betong platting i forbindelse med inngangspartiet på ca 26 kvm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverks høyden er på ca 85 cm, dagens krav er 100 cm.
Veranda i tre med vær slitasje på gulv.
Løse og oppsprukket flis på platting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Rekkverks høyden bør vurderes utbedret dersom det anses som nødvendig for å ivareta sikkerheten, selv om det ikke er krav om oppgradering til dagens forskriftskrav.

Løse eller bom i fliser bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner eller at vann trenger inn i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør pusses og males for å forhindre fukt inntrengning og forlenge levetiden på konstruksjonen, utskifting kan ikke utelukkes.







Sprekker og løse fliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater i 1. og 2. etasje er i all hovedsak fra 2021-22.

Kjelleren har betonggulv, hovedsakelig med fliser.
1. og 2. etasje har i all hovedsak furugulv, parkett og fliser.
Veggene er tapetserte, panelte, malte samt flislagte på våtrom.
Himlingen er i all hovedsak med panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller med støpt plate på mark, tre bjelkelag og stubblofts gulv mot krypkjeller.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble gjort stikk målinger i 2 rom i 1 etasje
Peis stue med ca 20 mm gjennom hele rommet
Stuen ble målt innenfor normalen med mellom 0-10 mm

Det ble foretatt stikk målinger på begge soverommene i 2 etasjen.
Soverom 1 med 15-20 mm avvik gjennom hele rommet
Soverom 2 innenfor 0-15 mm

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i gulvene.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bo komfort, utfordringer med møblering og økt slitasje på gulv konstruksjonen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Grov støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i kjeller har store synlige retnings avvik.
Kjeller trapperom over 30 mm innenfor 2 meter
Rom med vaskemaskin over 30 mm gjennom rommet

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Overflater i kjeller med behov for oppgraderinger.

Det bør gjennomføres utbedringer for å rette opp høydeforskjellene i kjellergulvet, spesielt i trapperommet og rommet med vaskemaskin, for å unngå risiko for skjev belastning på konstruksjonen, redusert brukervennlighet og eventuelle følgeskader på bygningsdeler og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

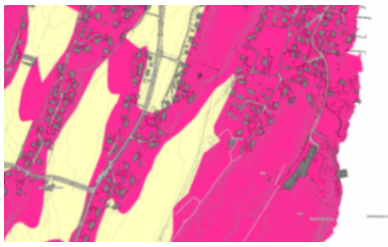
Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke krav til radonmåling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radonmåling gjelder dersom boligen skal leies ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.





TG 2 Pipe og ildsted

Det er to piper i boligen
Teglsteins pipe av eldre dato med tilkoblet peis i peis stuen.
Element pipe med tilkoblet rent brennende vedovn i 2021.
Innvendig pipe stokker er ikke inspisert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Fredrikstad brannvesen har ikke avdekket noen feil på pipene i boligen.

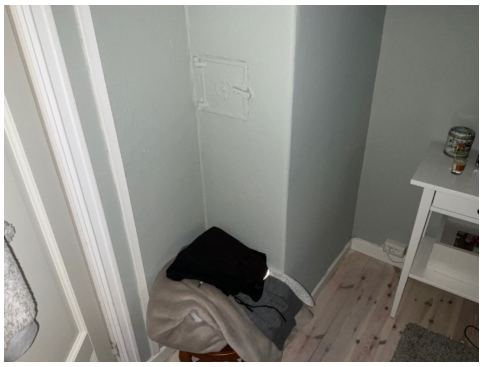
Teglsteins pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Teglsteins pipen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da passert brukstid medfører økt risiko for skader, lekkasjer eller redusert brannsikkerhet.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

KJELLER
Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng samt fukt oppsug i tre panel. det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng. Det er ikke boret hull i vegg mot terreng siden den er av betong. Rommene i kjeller har fungert til sitt bruk, lufting, avtrekk og videre bruk av avfukter vil være avgjørende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren har fjell i dagen, og grunnmuren er støpt direkte mot grunnfjellet. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring mot grunnfjellet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø. Videre bruk av ikke-organiske materialer på gulv og vegger anbefales for å redusere risikoen for skader ved eventuell fremtidig fuktinntrenging. Betong som er gyset fast i fjell har en tendens til ikke å være vanntett, og dette er en svært utfordrende konstruksjon å fuktsikre. Det anbefales derfor at vann ledes ut av boligen i slike rom.







TG IU Krypkjeller

Deler av kryp kjeller er utilgjengelig,
Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere bedre adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og oppfølging.

Krypkjelleren bør inspiseres jevnlig, da slike konstruksjoner har forhøyet risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tilgang kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende og kostbare utbedringer.



Bilde tatt fra luke inn til del av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp opp til 2 etasje av nyere dato med eike trinn og malt vange og rekkverk.
Trapp mellom de forskjellige nivåene i 1 og 2 etasje md eike trinn.
Enkel trapp til kjeller med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til 2 etasjen og til kjeller mangler håndløper.
Trappe trinn mellom nivåer i 2 etasje med høye trinn, høye trinn vil oppleves som utfordrende å gå i.
Trapp til kjeller med lavt rekkverk, løse trinn og liten fri høyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpene for å bedre sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Løse trinn og lav takhøyde i trappeløpet til kjeller bør utbedres for å unngå snublefare og risiko for hodeskader.

Høye trinn mellom nivåer i 2. etasje bør vurderes utbedret for å gjøre trappen tryggere og lettere å bruke.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade.









s

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karmen eller får varige skader.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom bygget i 2021
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask, og speil over, badekar og toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med strie/baderoms maling og flislagt ved badekar, Slett malt himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

ca 5 mm fall til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk for å sikre god avrenning av vann. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør utføres utbedring rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Rør rett gjennom gulvet uten mansjett.



Bilde av sluket

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

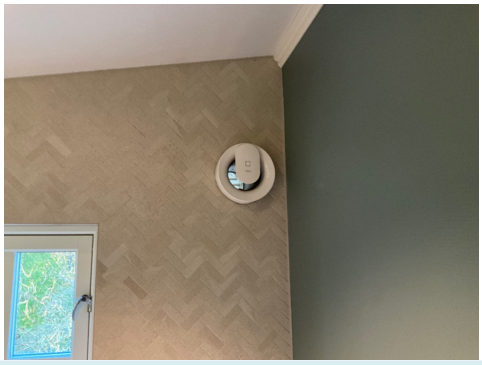
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

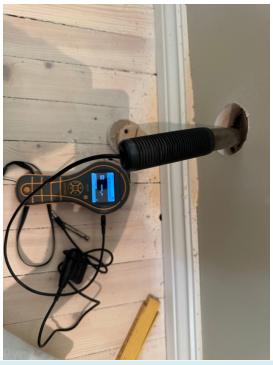


1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom bygget i 2021
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med nedfelt vask, høy skap og speil over, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderoms maling og slett mat himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

5 mm fal til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

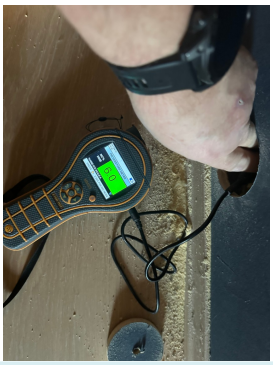


1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj kabinett står mot yttervegg og kryp kjeller. det er derfor funnet annet sted å borre hull.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderom så nærme nedfalls sonen som mulig var det 6 % i svill.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, plate topp og kjøleskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med plasma filter



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt WC, innredning med utslagsvask og speil over. Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.





Tilstandsrapport



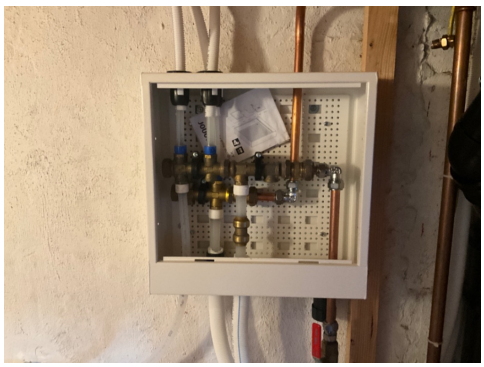


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I følge eier er alle vannrør byttet ut i 2021 med rør-i-rør-system. og kobber ledninger.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.





TG 1 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Anlegget er i all hovedsak er byttet ut i nyere tid.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.



TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring.
Det er varme i gulver, luft til luft varmepumpe og ved fyring i boligen.
De fleste installasjoner er fra 2021-22

TG 1 Varmtvannstank

V.V.Bereder fra 2021 på 200 liter stående i kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvars erklæring på de arbeidene som er utført siden 2021 til 2025

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

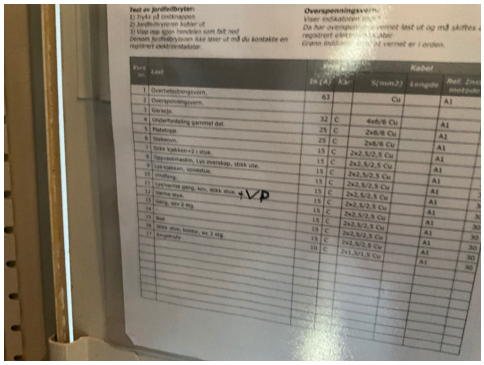
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

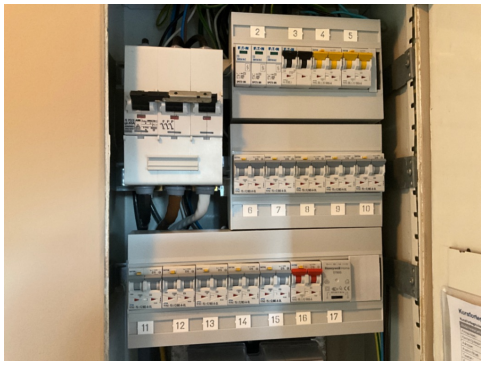
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget, det ble av dekket spesielt i kjeller eldre deler av el anlegget.

Generell kommentar

Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

De deler av grunnmuren som er synlige i krypkjelleren står på fjell.
Det er ikke foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt fra 1930-53 og 2021.
Densledningen er skjult under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det er ikke mulig å inspisere drenspapp eller lignende, da det er montert balkong over grunnen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur direkte på fjell har av erfaring vist seg å være en vanskelig konstruksjon å få fukt sikret, det anbefales derfor avrenning ut samt oppfylling av pukk med plast over for å hindre fukt vandring til etasje skiller. Det bør etableres ny drenering utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fukt inntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje og potensiell skade på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Granitmur plassert direkte på terreng samt støpte murblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Granittmur plassert direkte på terreng uten telesikring har en tendens til å være i bevegelse på grunn av telehiv.
Telesikring av grunn bør vurderes og eventuelle sprekker i grunnmuren bør utbedres for å redusere risikoen for videre bevegelser og skader på konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Betong mur mellom nivåer på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Rekkverk eller annen sikring bør monteres på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker. Sprekker og skjevheter i muren bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre murens stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstand.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved ikke å undersøke ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

TG 2 Andre tomteforhold

Innkjørsel med belegningsstein. Det er tydelige tegn til setningsskader i steinbelegningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Setninger i utvendig belegningsstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres setningsskader i steinbelegningen for å unngå videre forringelse, ujevnheter og potensiell snublefare.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert brukervennlighet av innkjørselen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil samt hems med gulv for lagring.

Byggeår
1995

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

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen har støpt plate på mark, og Leca i nedre del av yttervegger. Deler av disse er kledd med granitt naturstein i brystningshøyde.
Ytterveggene er satt opp i bindingsverk, kledd med stående tre kledning. Garasjen har saltak, tekket med betong takstein.
Det er montert el bil lader i garasjen.

Yttervegger forblendet med naturstein er ikke vanntett, synlige tegn til fukt gjennom trenging fra utsiden. påkost må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

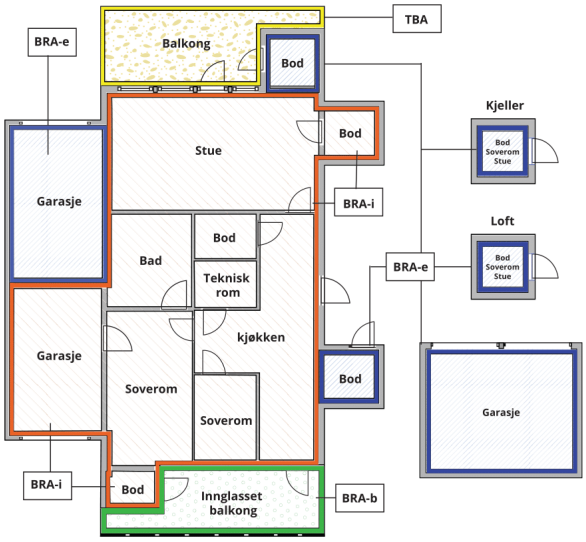
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Krypkjeller					
1 Etasje	162			162	
2 Etasje	40			40	
SUM	**202**				
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypkjeller			
1 Etasje	Entré, stue, trapperom, bad, soverom, spisestue, kjøkken, peis stue, soverom, trapperom med utgang., bad		
2 Etasje	Tv-stue, soverom, toalettrom, gang, soverom, bod		

Kommentar

Kjeller har takhøyde mellom 170-180 cm og er ikke med i areal beregningen pga for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger bygge meldte og godkjente tegninger fra 2021 som stemmer med dagens bruk, det foreligger ikke ferdigattest på de arbeidene som er utført i 2021.
Påkostninger må påregnes for søknad om ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	3
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Bente og Leif Tore Nesbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	54	110		0	915.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krosnes allé 22

Hjemmelshaver
Nesbakken Bente, Johansen Leif Thore

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	54	186		0	1070 m²	Eier	Eiet

Adresse
krosnes alle 22

Hjemmelshaver
Nesbakken Bente, Johansen Leif Thore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet med steinbelagt gårdsplass, frittstående garasje med hems, frodig hage og hyggelige uteplasser. Innenfor en radius av fem minutters kjøretur, finner du alt fra barnehager, skoler, matbutikker, byferge-kai og småbåthavn. Det tar 15 minutter å kjøre bil inn til sentrum i Fredrikstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plan nr.: 213
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN KROSNES, ONSØY KOMMUNE.

Om tomten

Tomten i Krossnes Allé 22 er flat og pent opparbeidet med gressplen, busker, trær, planter og frukttrær. Det er også noe natur-vegetasjon og fjellknauser.
Gårdsplassen er flat og belagt med betongstein. Denne er kranset av granitt-kantstein mot gressplen. Marken foran inngangspartiet er belagt med betongstein. Ved fjellknausen som grenser til tomten, er det anlagt en utepeis.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	30.12.2025	
3	30.12.2025	
4	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XC1106

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK

11 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krosnes allé 22	Krosnes allé 22	

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?

10.02.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Leif Thore

Selger

Nesbakken, Bente

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Begge bad total renovert, bygd opp fra grunnen , nye vannrør , (rør i rør), Nytt el og varmekabler. Ny membran, fliser, tapet, møbler og sanitets utstyr, vinduer ble også skiftet alt ble gjordt av fag folk. Toalett rom 2. etg , nye vannrør, sanitets utstyr, varmefolie gulv, el, møbler ble skiftet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Odin Bygg, rørlegger viker VVS. Elektriker Al elektrisk, Murer, flislegger Paul Opsahl, Maler Rubenstein

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn ny varmtvannsbeholder 200 l

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viker vvs

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tak takfornying dvs imp takstein og malt. Garanti Isolert tak gammel del, blåseisolasjon 30-40 cm Skiftet alle vinduer 2. etg med 3 lag med aluminium ytterside Nye vinduer begge bad, soverom, og stue, trappegang i gammel del. Pluss de fleste vinduene på kjøkken. Vinduer som ikke ble skiftet er malt 2023-2025• Ny hoved inngangsdør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odin bygg, Takfornying a/s, xlbygg (inngangsdør),

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var noe fukt når vi kjøpte huset, vi har installert to lufte luker, 1 m mekanisk avtrekk. Satt in luftavfukter og ledet vannet fra takrenner vekk fra huset. Har blitt bra, men et par ganger har vi sett antydning til litt fuktighet. Mener kjelleren er bra.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny eltilførsel til garasje, montert elbil lader, Forbedret el, både skap og ledningsnett er skiftet ut som ikke var etter dagens standard, flere nye kurser, komfyrvakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Al elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle vannrør innvendig skiftet, (rør i rør) Noe innvendige avløps rør skiftet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viker vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny peisovn Scan. Ny varmepumpe luft til luf satt inn 2021, service 2025, Nye varmekabler 2 bad, pluss hele den nyeste delen av huset. , Ny varmrfolie toalettrom 2.etg. Noen nye panelovner (satt inn selv)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Peisovn hHenriksen brensel / Paul Opsahl Varmekabler/folie Viker vvs

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny Scan Peis ovn i 2021
Muremester Paul opsahl

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?

Har vært mus noen ganger i kjeller , satt ut felle på høsten.
No maur i gangen når vi kjøpte huset. Vi har strødd maurmiddel på våren og det har ikke vært maur som vi har observert etter at vi flyttet inn.

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

Beskriv omfanget

Hadde muggskader på gang i tak nordsiden av gammel del. Dette ble oppdaget ved rehabilitering 2021. Tak og deler av vegg ble revet og alt skadet materiale ble kastet. Bygget opp på ny med bredere lufting etter dagens standard

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2021

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg for å bygge ny trapp til 2.etg,. Et nytt soverom 2. etg.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odin bygge

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**

2022

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ny plen

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen entrpennør

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Malt hus 2022; 2 strøk Jotun extrime Malt garasje 2024 2 strøk Jotun extrime

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**

2022

25.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Malt hele huset med Jotun Exreme 2 strøk 2022, malt garasje med Jotun extreme 2 strøk2024 Lagt ny plen 2022

25.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 95692258

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Johansen, Leif Thore	**2025-12-11**	**Nesbakken, Bente**	**2025-12-11**

Identification

bankID Johansen, Leif Thore

Identification

bankID Nesbakken, Bente

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johansen, Leif Thore	11/12-2025 21:13:56	BANKID
Nesbakken, Bente	11/12-2025 21:24:06	BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 54 Bnr.: 110 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Krosnes allé 22
Gatenr:	71373
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.12.2025 kl. 12.49

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/168604-1/200 10.02.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 5 050 000 Omsetningstype: Fritt salg JOHANSEN LEIF THORE F.NR: 300557 45745 IDEELL: 1/2 NESBAKKEN BENTE F.NR: 030660 45217 IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

2021/168613-1/200 10.02.2021 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 050 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

1963/305233-2/86 25.10.1963	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 54 BNR: 32
2020/1272741-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 54 BNR: 110
2024/701902-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 54 BNR: 110

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1988/5534-2/86 30.05.1988

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 54 BNR: 40
Korrekt dokumentnummer er 5334

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 54 Bnr.: 186 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:19.12.2025 kl. 10.11

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

2021/168604-1/200 10.02.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 5 050 000 Omsetningstype: Fritt salg JOHANSEN LEIF THORE F.NR: 300557 45745 IDEELL: 1/2 NESBAKKEN BENTE F.NR: 030660 45217 IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

2021/168613-1/200 10.02.2021 21:00	PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 5 050 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

1994/11510-1/86 19.10.1994	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 54 BNR: 40
2020/203042-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 54 BNR: 186
2024/703140-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 54 BNR: 186

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1995/5676-2/86 15.06.1995	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 54 BNR: 40

J. H.

DAGBOKFØRT
25.05.88 05334
FREDRIKSTAD BYRETT

RETTIGHET

Undertegnede eiere av g.nr. 54, br.nr. 9 og 40 i Onsøy kommune, gir herved nåværende og senere eier/leier av eiendommen g.nr. 54, br.nr. 110 rett til:

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over våre eiendommer slik:

   For br.nr. 9:

   Veiretten gjelder i tre meters bredde langs tomtegrensen mot vest,

   For br.nr. 40:

   Veiretten gjelder i tre meters bredde langs tomtegrensen mot nord i en lengde av 36 m fra østre punkt mot vest.

   Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.

2. Å føre vann- og kloakkledninger i avtalt tracé over våre eiendommer.

For eventuell skade som påføres eiendommene og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

Dato: 5/3-1988

Inger Næss ---------- (g.nr. 54, br.nr. 9) unntatt pkt. 2.
Inger Næss

G. Henrik Næss ---------- - " - - " -
Giert Henrik Næss

Egil Hermansen ---------- (g.nr. 54, br.nr. 40)
Egil Hermansen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00126479	29.12.2025	192250174

Ident
1988/5334/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dok. avg kr. 620,-

Sendes tilbake til:

Skjøte [1]

TINGLYST
15 JUNI 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5676

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	54	186			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings-kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: tilleggstomt
☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner	Utlyste til salg på det frie marked
25.000	nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
140529 [redacted]	Hermansen Egil	1/1

Doknr: 5676 Tinglyst: 15.06.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
310126 [redacted]	Christensen Ingolf	1/1

6. Særskilte avtaler [5]

Ledninger for vann og kloakk fører over hovedbølet bnr. 40 og tillikemed den utskilte parsell bnr.186. Parsellen skal kunne tilkoples ledningsnettet uten vederlag mot å delta i vedlikeholdet.

Egenerk.

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om siviltilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato Gressvik 2/6 1995

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Egil Hermansen

Egil Hermansen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Næss INGER NÆSS

Adresse Krossnes allé 20, 1621 Gressvik.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Hansen SOLVEIG HANSEN

Adresse Krosnes Alle 24 1621 Gressvik

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jorunn Hermansen

Jorunn Hermansen

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Næss INGER NÆSS

Adresse Krossnes allé 20, 1621 Gressvik

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Hansen SOLVEIG HANSEN.

Adresse Krosnes Alle 24 1621 Gressvik

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 54 bnr. 40 i Fredrikstad samtykker vi i den inntatte bestemmelse under pkt. 6 "Særskilte avtaler" i foranstående skjøte.

Solveig Hansen
Solveig Hansen

Runar Hansen
Runar Hansen

Eiendomsstatus, ordre 8893867

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 54	**Bnr:** 110	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Krosnes allÃ© 22, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	915.2 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 213 Krosnes	**Vedtatt:** 10.07.1985	**FormÃ¥l:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest213_130.pdf		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medfÃ¸re arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For Ã¥ fÃ¥ nÃ¸yaktig grensebestemmelse anbefales det Ã¥ rekvirere ny oppmÃ¥ling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.12.2025

Eiendomsstatus, ordre 8908144

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 54	**Bnr:** 186	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Eiendommen har ikke registrert adresse		
Areal matrikkelenhet:	1070.4 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 570 - Hensyn kulturmiljÃ¸
Reguleringsplaner: 213 Krosnes	**Vedtatt:** 10.07.1985	**FormÃ¥l:** 110 - Boliger 720 - Felles gangareal 710 - Felles avkjÃ¸rsel **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest213_130.pdf		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 19.12.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. desember 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 54 **Bruksnr.:** 110 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

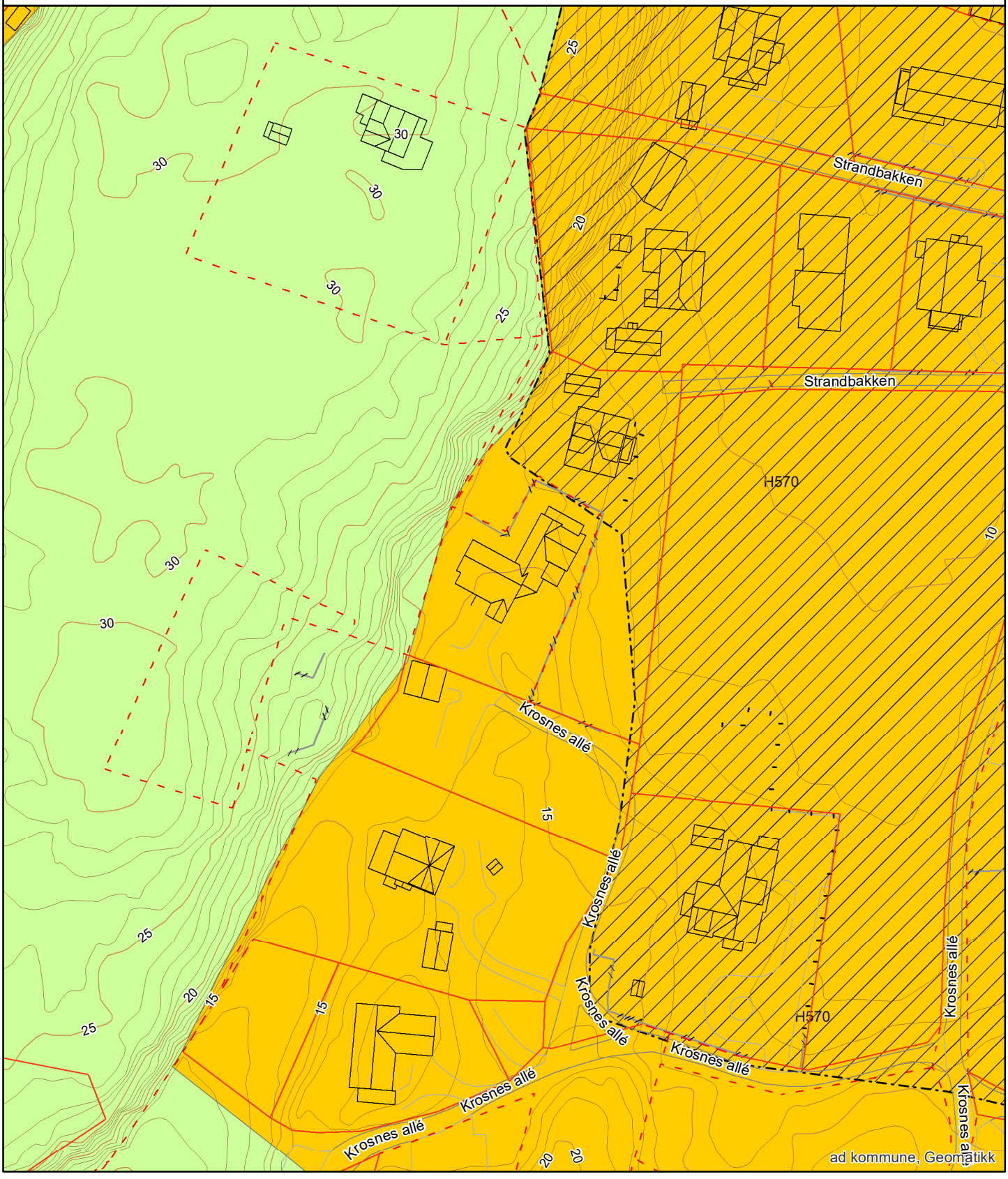
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-09

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

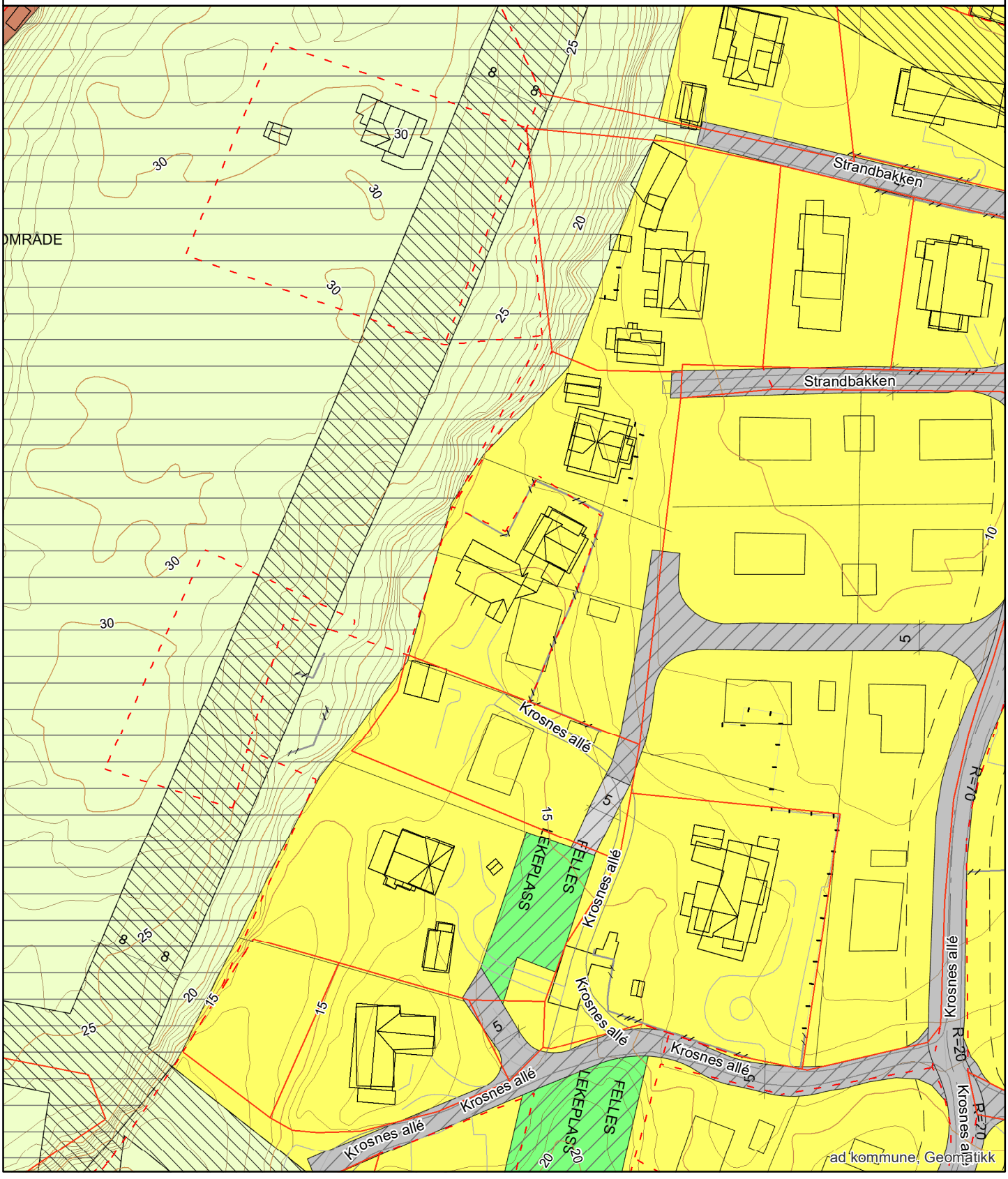
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-09

N

Planident: 213
Ikrafttredelsesdato: 10.7.1985
Plannavn: Krosnes

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

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



Plan nr.: 213

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN KROSNES, ONSØY KOMMUNE.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune, reguleringsavdelingen 23.03.1983, sist revidert 15.02.84.

GENERELLE BESTEMMELSER:

§ 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det blir god tilpasning mellom eksisterende og nye bygninger samt mellom terreng og bygninger.
Byggemeldingen skal derfor angi grunnmurens høyde over eksisterende terreng for hvert av byggets ytterhjørner. Grunnmurhøyden skal videre angis i forhold til et fastmerke. Terrenglinjer for gammelt og nytt terreng skal vises på fasade- og snittegninger.

§ 3. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Bestående vegetasjon må ivaretas i maksimal utstrekning. De ubebygde områder må ikke ødelegges ved sprengningsarbeider o.l. og må gis en tiltalende form og behandling.

§ 4. I område kan oppføres bolighus i inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje/bod. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal for boligområder, 30 % for industri, forretning og spesialområde (fiskebruk) og 10 % for småbåthavn. Tomteareal i sjøen regnes ikke med. Bygningenes høyde skal ikke overstige 6,0 m for 1 etasjes hus og 8,0 m for 1 1/2 etasjes hus over ferdig planert terreng. Den ubebygde delen av tomta skal holdes ryddig.

BOLIGOMRÅDER :

§ 6. Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på reguleringsplanen, eller i tilknytning til huset.
Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/bod kan innen bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7. Bygningene bør fortrinnsvis ha saltak.

Takvinkelen bør fortrinnsvis ligge mellom 22° og 45°. Bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning bør ha tilnærmet samme takvinkel.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE:

§ 8. Boligområdet som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet, er regulert til spesialområde bevaring etter bygningslovens § 25.6. Tilleggsbestemmelsene gjelder for dette området.

§ 9. Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelse i området og områdets særpregete bygningsmiljø.

§ 10. Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

§ 11. Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

§ 12. Nybygg kan oppføres innen området.
Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.
Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

§13. Eksisterende trær og grøntanlegg skal som regel bevares.

§ 14. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsråd treffer sin avgjørelse.
Ved uenighet mellom kommunen og Fylkeskonservatoren skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse.

FORRETNING-, INDUSTRI-, SMÅBÅTHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

§ 15. Innenfor området regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 16. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnede arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boliger.

Ved søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan som skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.), eventuelle beplantninger, høyder på gammelt og nytt terreng og trasé for kabler og ledninger

§17. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette omarbeides parkmessig.

§ 18. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer for industriområde og 1 etasje for småbåthavn og spesialområde (fiskebruk).

Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

I

§ 19. I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 20. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde konstruksjon og farge.

§ 21. Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m^2 gulvflate og pr. 200 m^2 gulvflate for lager.

§ 22. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygnings-lovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet: 10. juli 1985

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

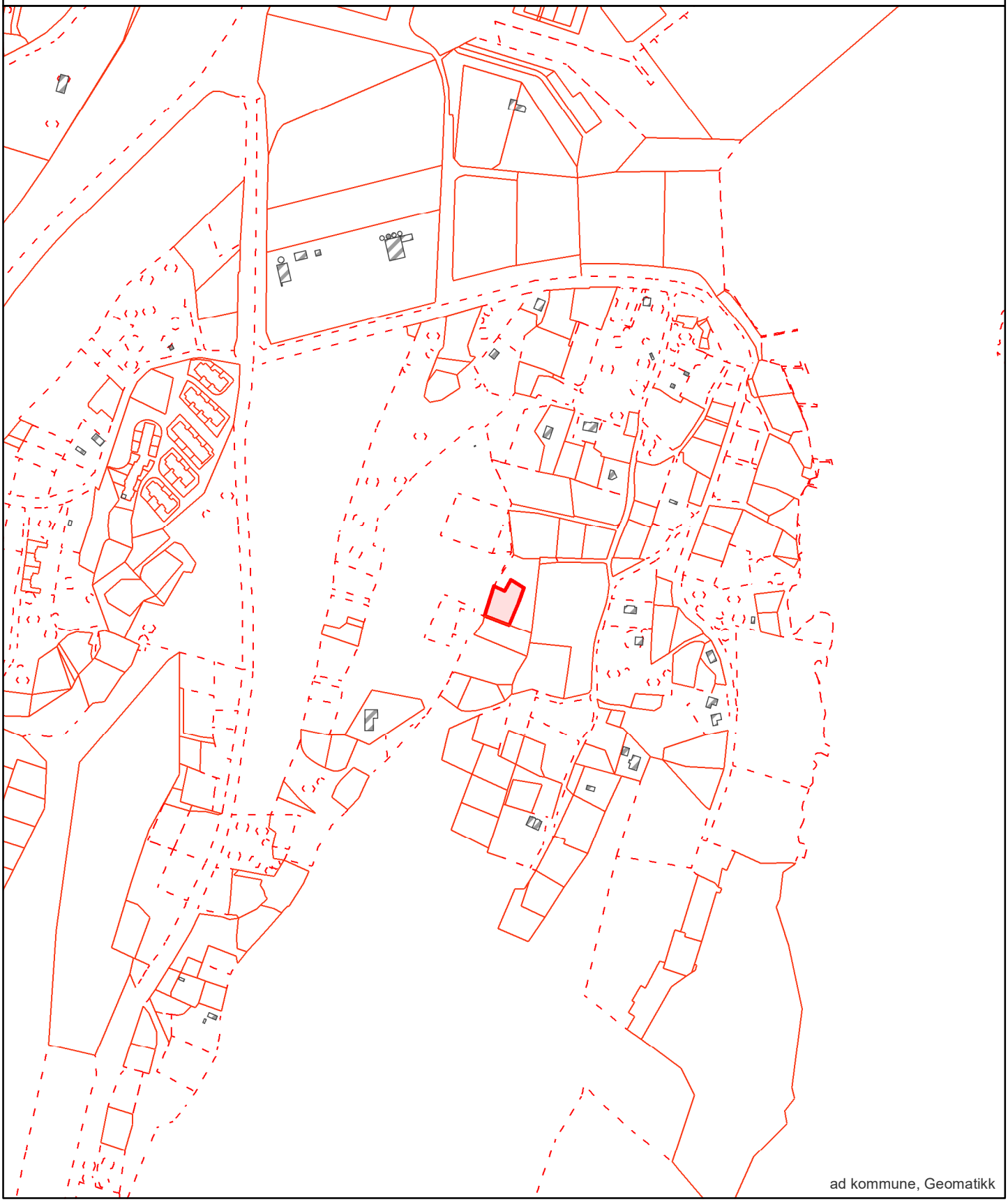
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-09

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Johansen Leif Thore

Krosnes Allé 22

1622 Gressvik

Adresse:	Krosnes Alle 22 (H - 1 - 1)	**Dato:**	12.12.2025
Bygningsnr:	6507948	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	54 / 110 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	2715
Tilsyn:	Utført 13.02.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
12. Desember 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**54**	Bnr.:	**110**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Krosnes Alle 22**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato:13.02.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 13.02.2025	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

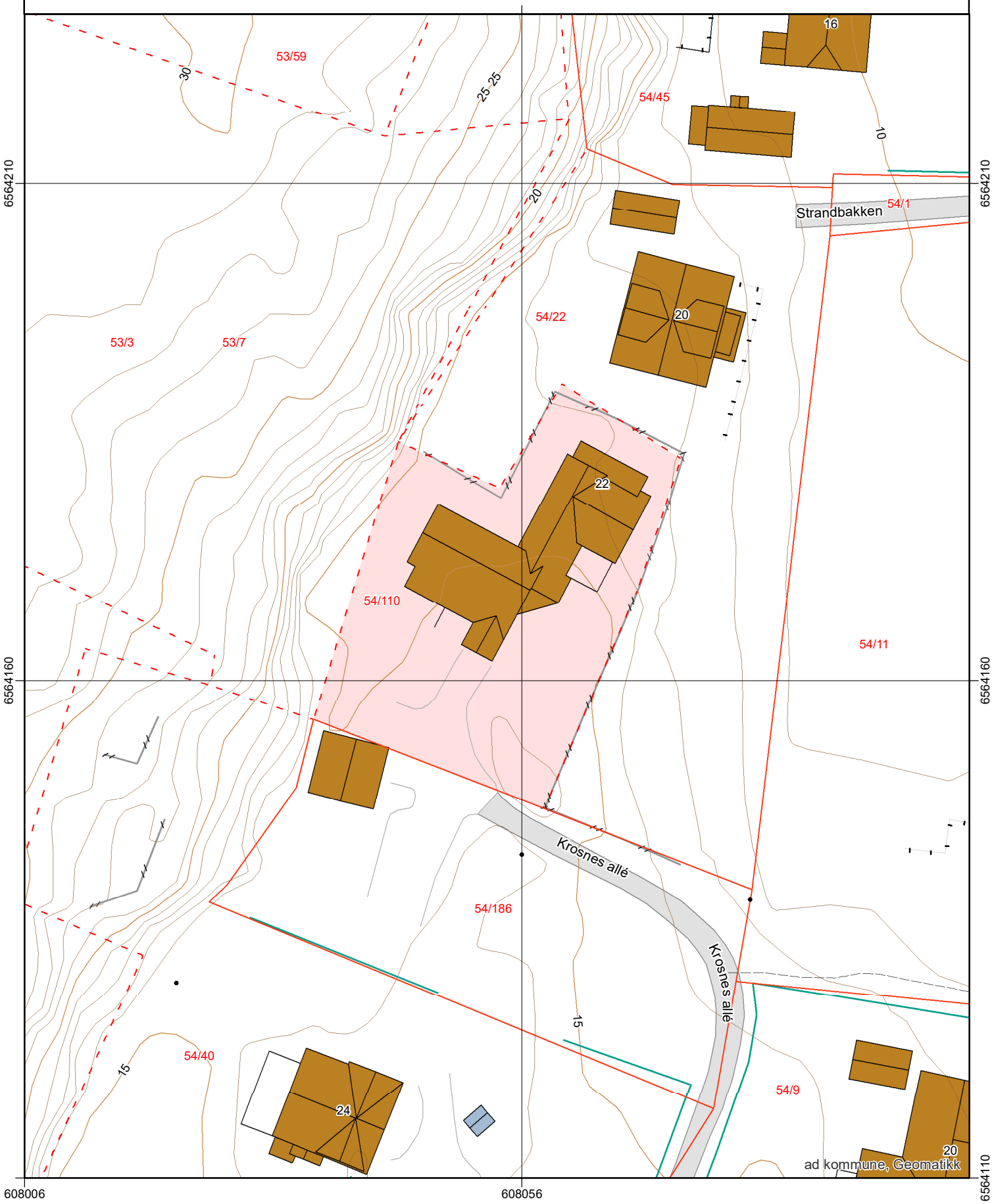
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-09

N

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



Grunnkart

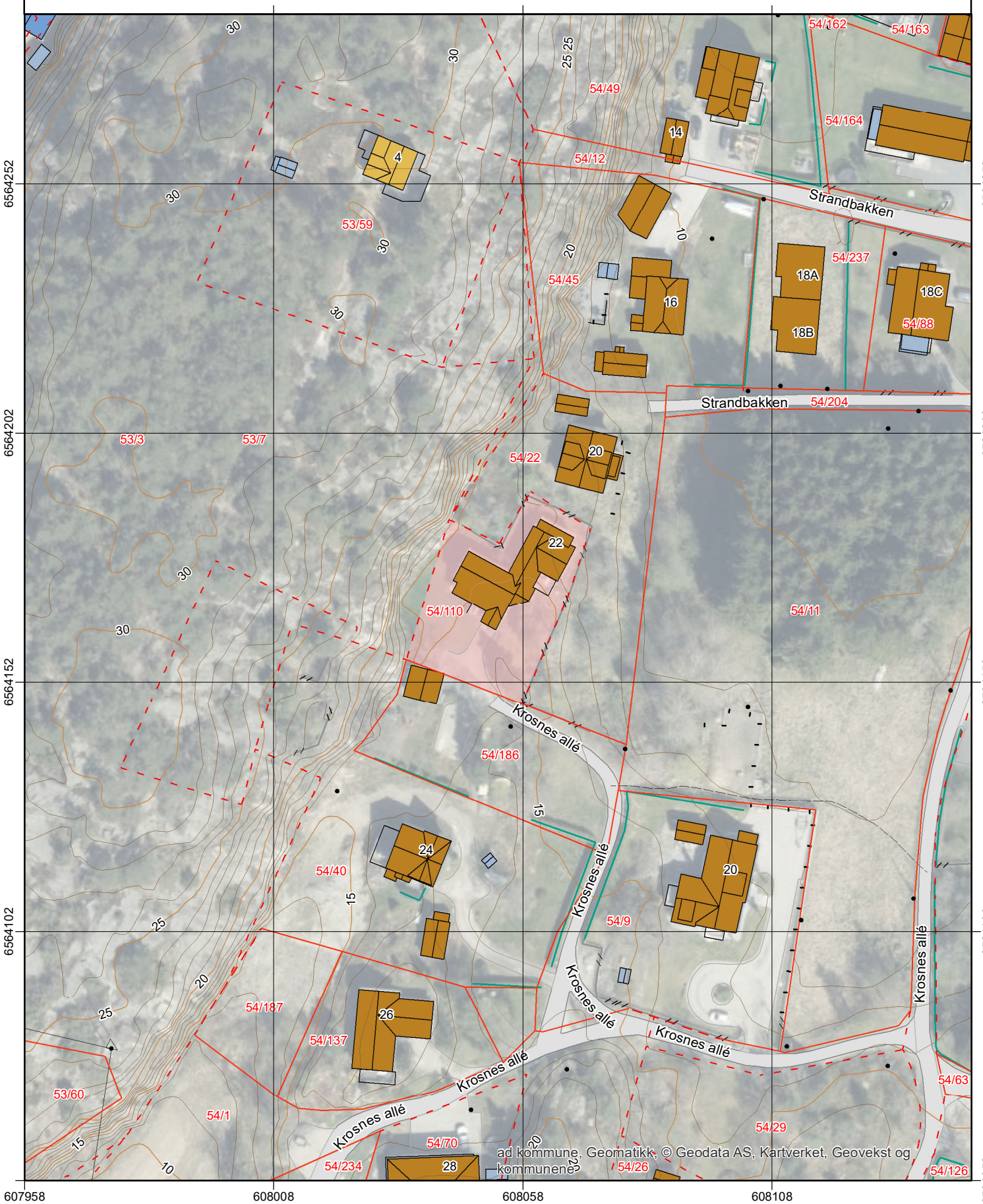
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-09

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-54/110/0

Bruksnavn	VESLESTUA	Beregnet areal	915.2
Etablert dato	25.10.1963	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ 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
BENTE NESBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LEIF THORE JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	19.03.2009	19.03.2009		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	25.10.1963			
SK - Skylddeling	25.10.1963	19.03.2009		
SK - Skylddeling	25.10.1963	19.03.2009		

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
☑	☐	☐	☐	☐		915.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6507948	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6507948: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	259.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	259.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		01.02.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	259.0	2	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	161.0	0.0	161.0	0.0
H02	0	35.0	0.0	35.0	0.0
K01	0	63.0	0.0	63.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6507948-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	101.0	0.0	101.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	35.0	0.0	35.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.04.1989	11.04.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.12.1989	15.12.1989
TB - Tatt i bruk	15.05.1990	15.05.1990

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6507948-2	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		01.02.2007

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Krosnes allé	22		1622 GRESSVIK

Eiendomsrapport

Rapportdato : 9.12.2025

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 54 / 110 / 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

Oversiktskart

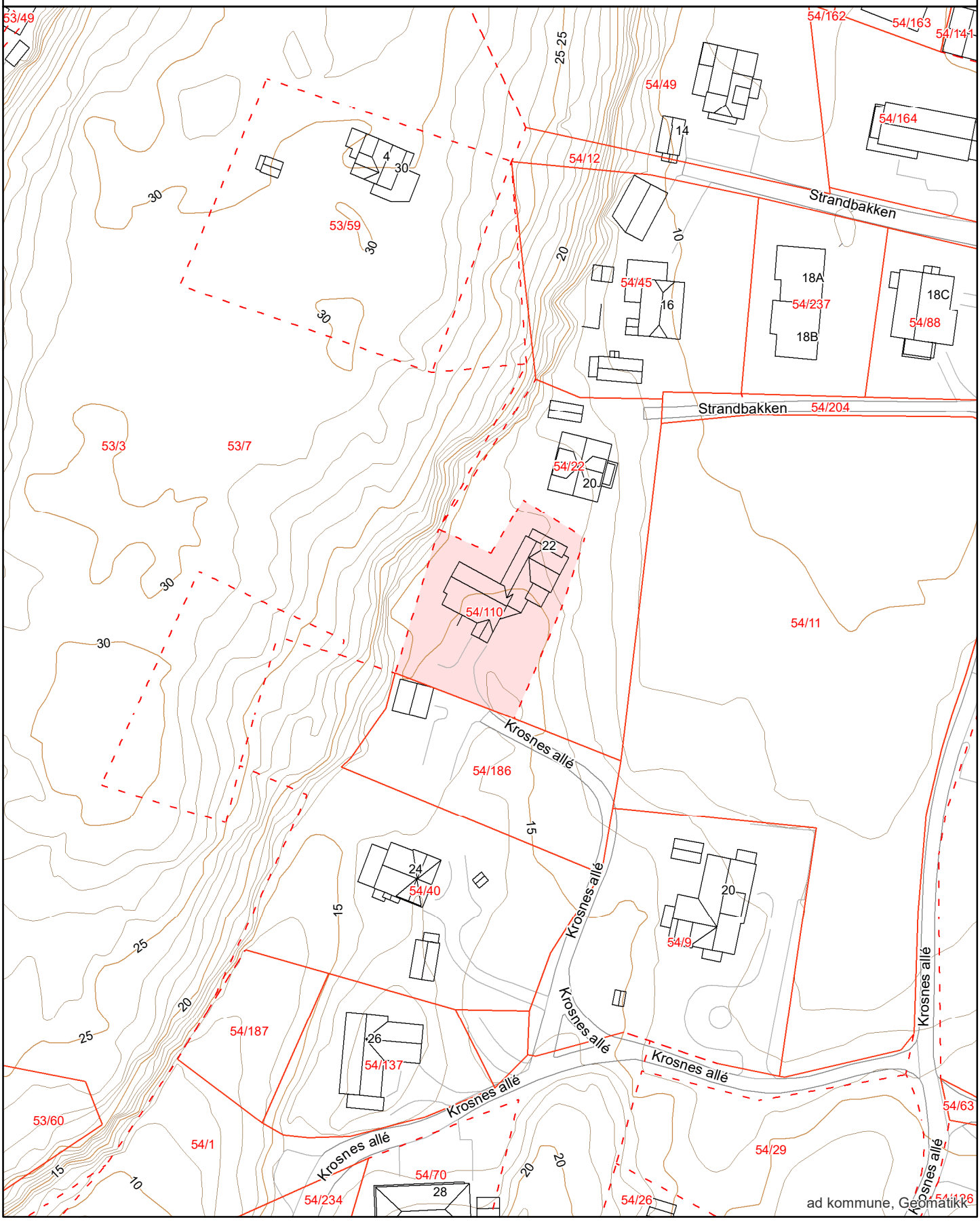
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-09

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnes allé 22, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 54/110/0/0

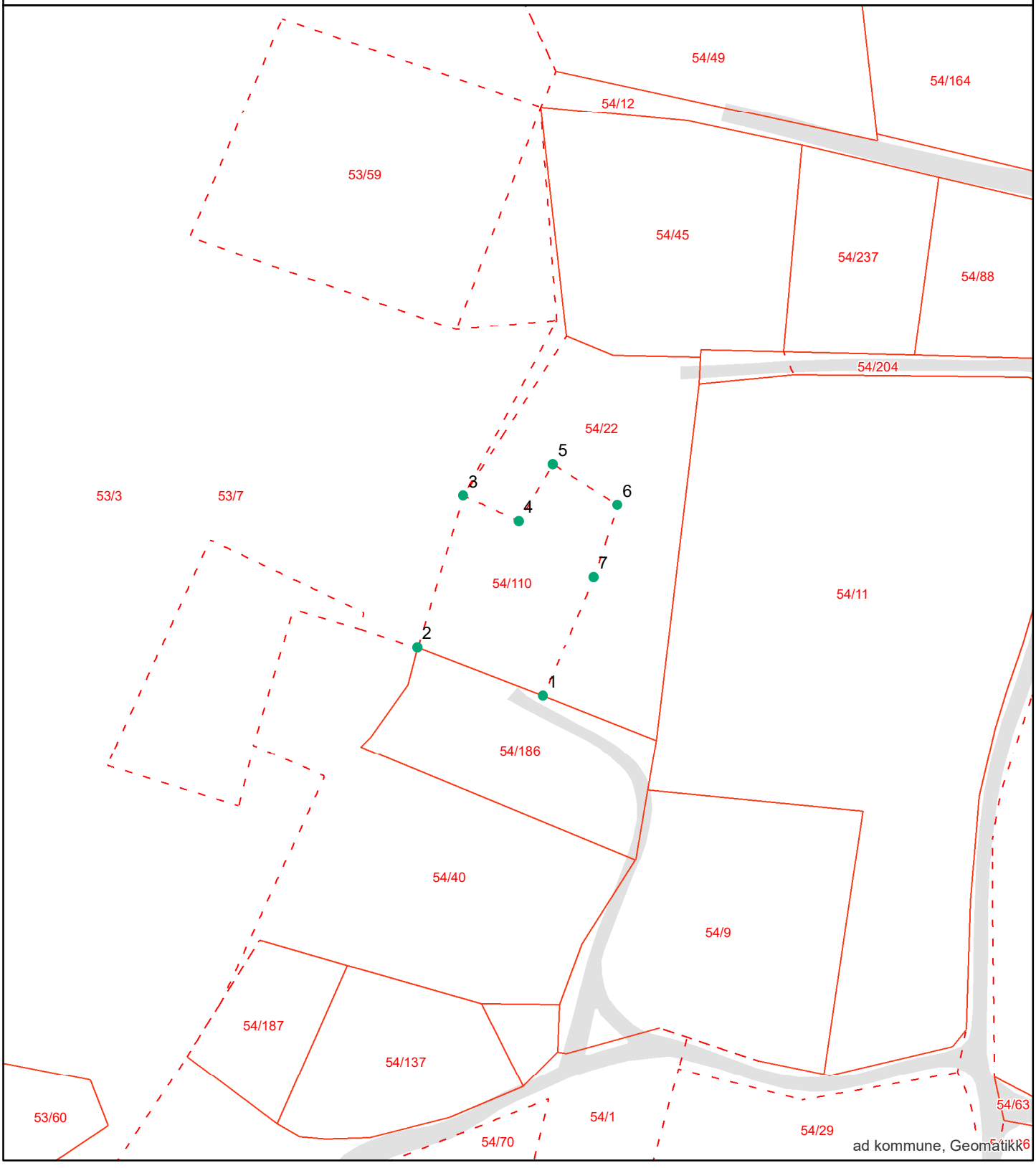
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-09

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564147.43812	608058.171919	Ikke spesifisert	24.86	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564156.34334	608034.969664	Ikke spesifisert	29.27	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564184.31907	608043.504389	Ikke spesifisert	11.21	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6564179.62763	608053.681986	Ikke spesifisert	12.22	Umerket		Beregnet	200	0
5	6564190.09099	608059.983389	Ikke spesifisert	14.1	Umerket		Beregnet	200	0
6	6564182.58692	608071.910021	Ikke spesifisert	14	Umerket		Beregnet	200	0
7	6564169.3217	608067.477101	Ikke spesifisert	23.79	Umerket		Beregnet	200	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 54/110/0/0

Eierrepresentant: Johansen Leif Thore

Regningsmottaker: Johansen Leif Thore

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VESLESTUA	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	54	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	110	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	915,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Krosnes allé 22	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Krossnes	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6507948	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		259
6507948	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	Tilbygg	0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NESBAKKEN BENTE	Krosnes allé 22	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
JOHANSEN LEIF THORE	Krosnes allé 22	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 932,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	2 719 800,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 8 703,00
4260	VANN - BOLIG	320,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 4 618,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	320,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 14 017,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 35 745,00

ONSØY KOMMUNE
BYGNINGSETATEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
~~FERDIGATTEST~~
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Ingolf Christensen
Krosnes Alle 22

1620 GRESSVIK

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
12. februar 1991

Arbeidssted	Gnr. 54, bnr.110
Arbeidets art	Tilbygg til bolighus
Bygningens art	Enebolig i tre
Byggherre	Ingolf Christensen
Byggemelder	Arkt.kont. Tom R. Kristiansen A/S
Ansvarshavende	Erling Olafsen, Skogfaret 17, 1620 Gressvik

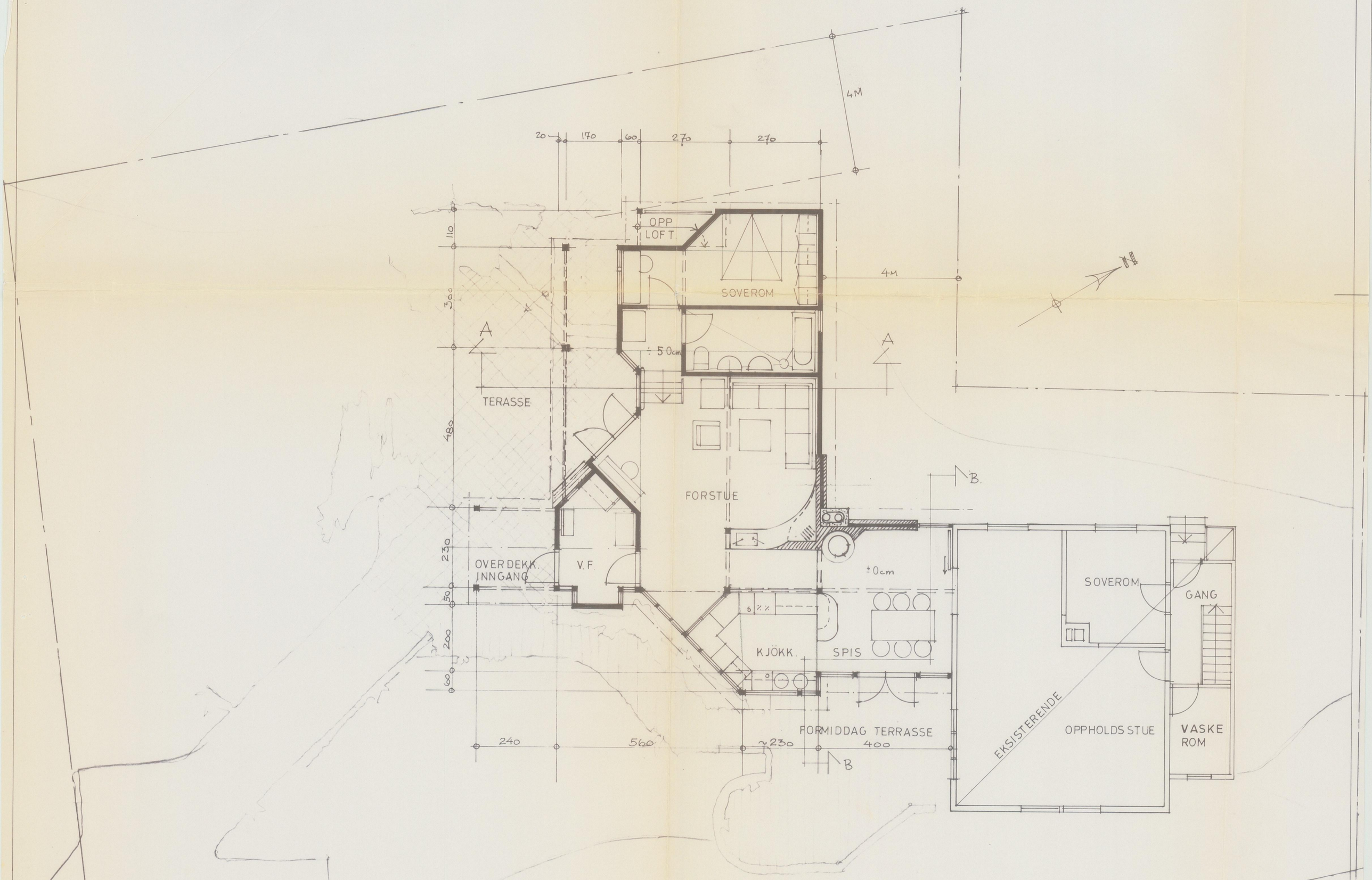
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :
1. Brannslukningsapparat (6 kg) monteres på egnet sted.
2. I bad og WC må lufttilførsel lages ved spalte over, i eller under dør fra tilliggende rom med fri åpning minst 100 cm2.
3. Det kreves trinn på tak.

Bygningsetaten i Onsøy den 18. februar 1991

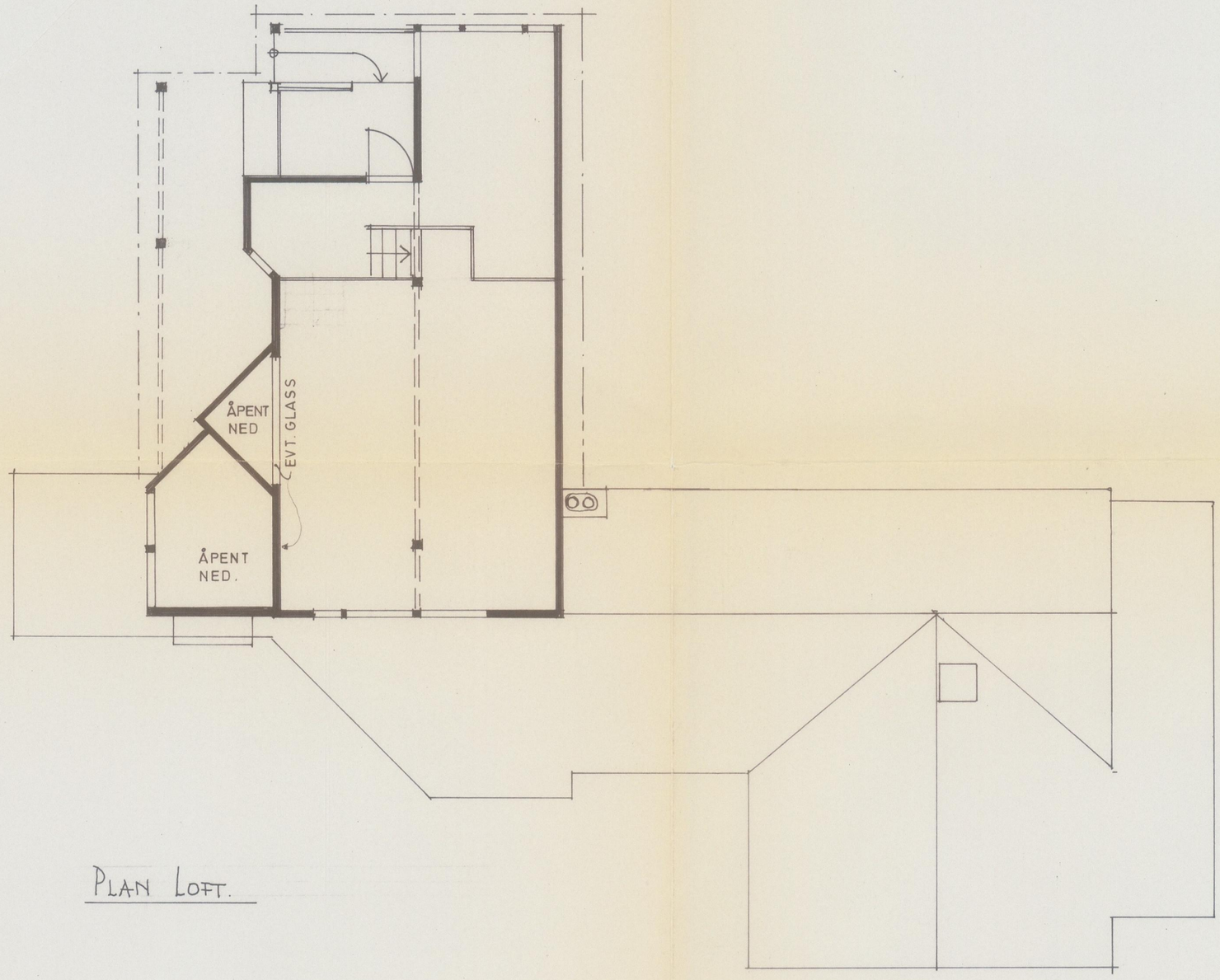
Roar Hovde
bygn.sjef

Tove Brynildsrud
avd.ing.

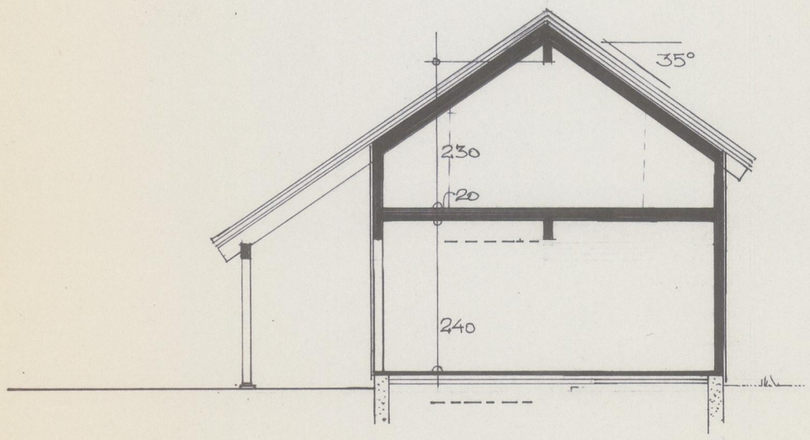


REHABILITERING OG TILBYGG FOR INGOLF CHRISTENSEN, KROSSNES.	MÅL: 1:100	DATO: MARS-89	SIGN:
PLAN 1. ETASSE	0688 - 01		

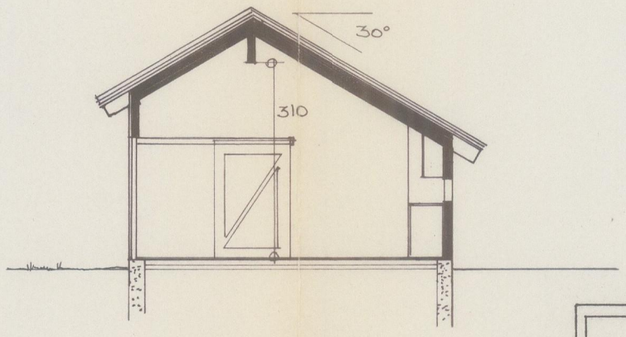
ARKITEKTKONTORET
TOM-RICH. KRISTIANSEN A/S



PLAN LOFT.



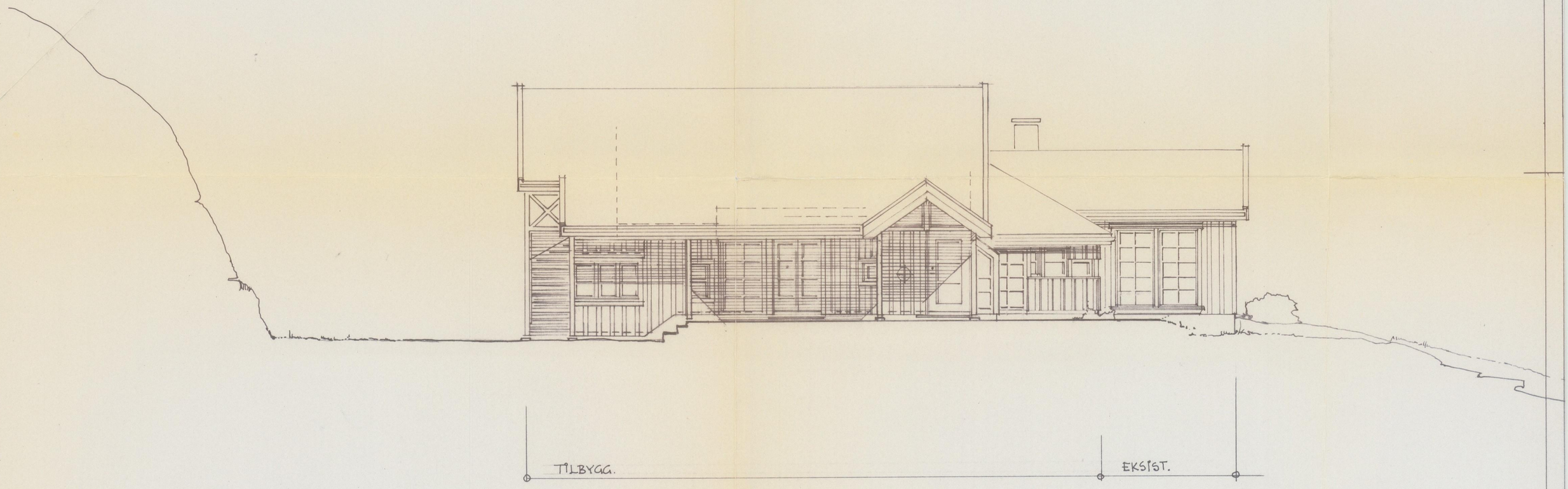
SNITT A-A.



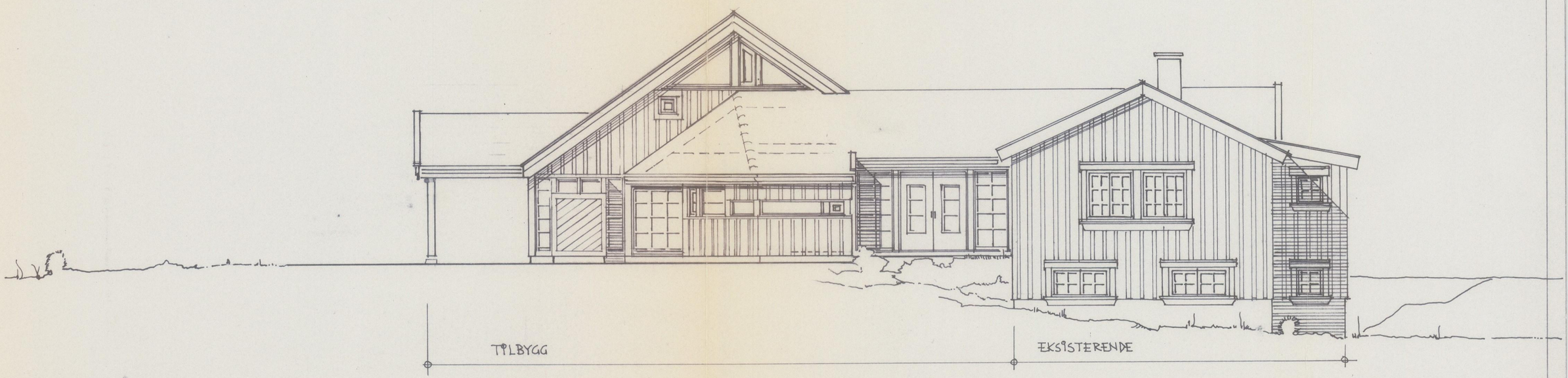
SNITT B-B.

REHABILITERING OG TILBYGG FOR INGOLF CHRISTENSEN, KROSSNES	MÅL: 1:100	DATO: MARS-89	SIGN:
PLAN LOFT OG SNITT AA, BB.	0688 - 02		

ARKITEKTKONTORET
TOM-RICH. KRISTIANSEN A/S



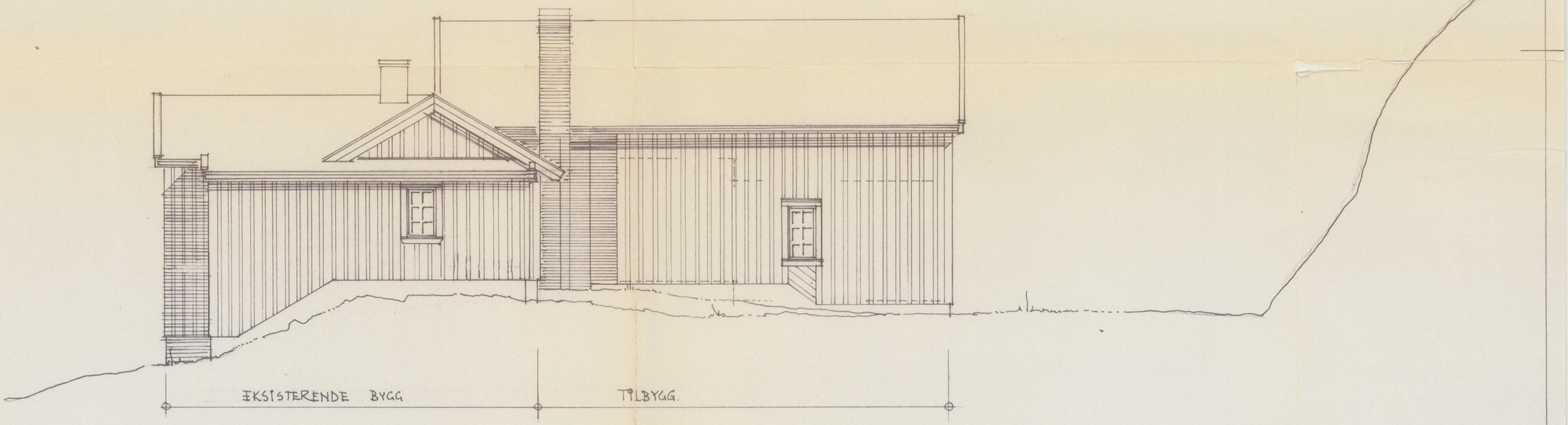
FASADE MOT SYD.



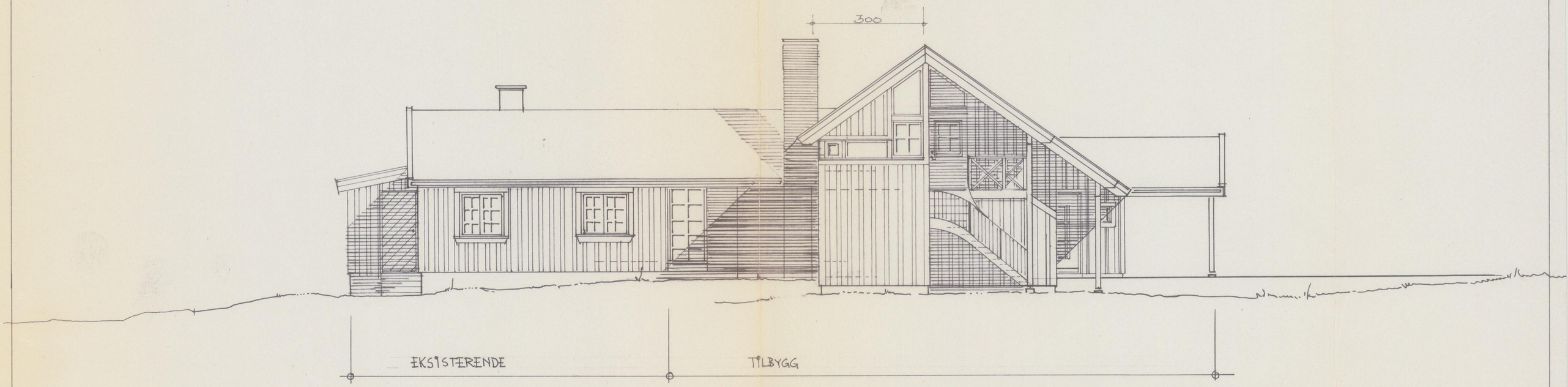
FASADE MOT ØST.

REHABILITERING OG TILBYGG FOR INGOLF CHRISTENSEN, KROSSNES	MÅL: 1:100	DATO: MARS-89	SIGN:
FASADER SYD OG ØST.	0688 - 03		

ARKITEKTKONTORET
TOM-RICH. KRISTIANSEN A/S



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

REHABILITERING OG TILBYGG FOR INGOLF CHRISTENSEN, KROSSNES	MÅL: 1:100	DATO: MARS-89	SIGN:
FASADER NORD OG VEST.	0688- 04		

ARKITEKTKONTORET
TOM-RICH. KRISTIANSEN A/S

VEDLEGG: E-1

TOMTEGRENSE

4M

INNBYGGING AV UTV. TRAPP

NYE VEGGER

NY TRAPP

VEGG RIVES.

SOVEROM

4M

NYE VEGGER.

A

TERASSE

50

FORSTUE

B.

OVERDEKK INNGANG

V.F.

0cm

KJØKK

SPIS

SOVEROM

GANG

EKSISTERENDE

OPPHOLDS STUE

VASKE ROM

FORMIDDAG TERRASSE

400

B

DOBBEL VINDUER.

1. ETG.

20 170 60 270 270

110 300 480 230 50 200 80

240 560 230

SOV, ARB

TV

WC

GARD.

BOD

SOV.

SKRÅ HIMLING I VF.

NYTT VINDU 70x80 (RØM.)

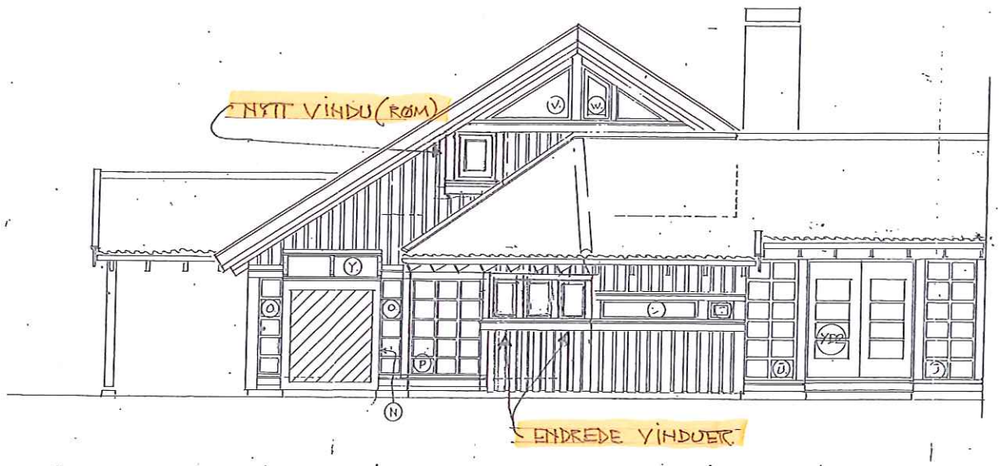
2. ETG. / LOFT.

INNBYGGING AV EKSIST. UTV. TRAPP + NOE FASADEENDRING. 54/110, KROGSNESALLÉ 22, CRESSVIK. M:1:100. 08.02.21

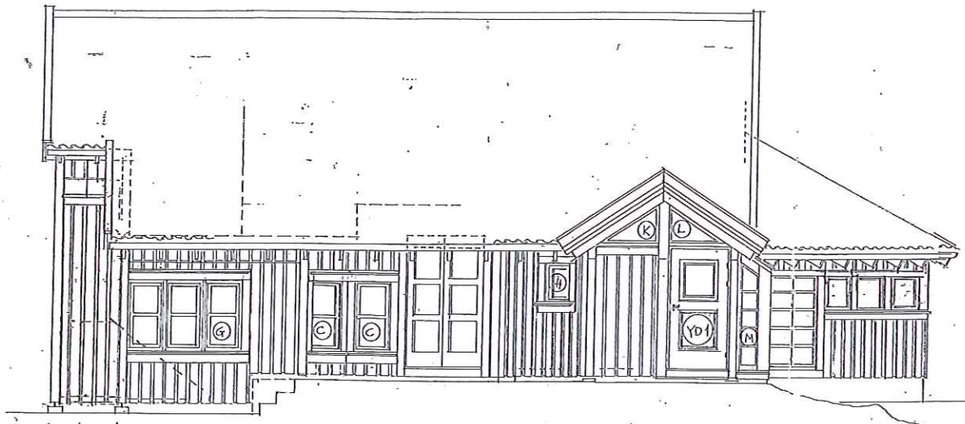
TEGN. NR.: 02.21 - 10

SIV. ARK. TONE-RICH. KRISTIANSEN AS

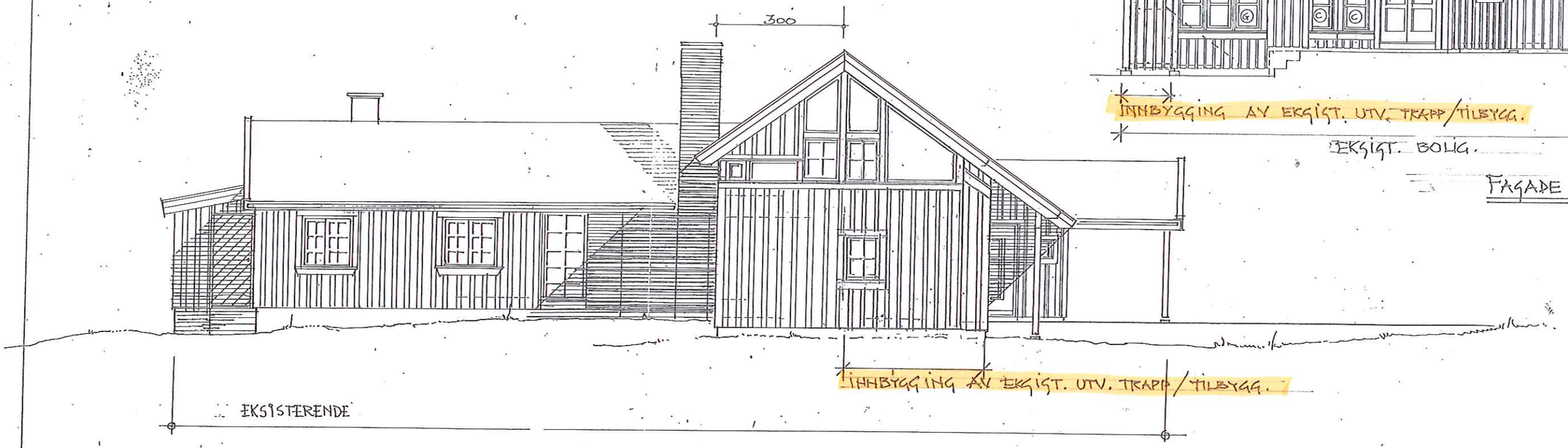
VEDLEGG: E-2.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.

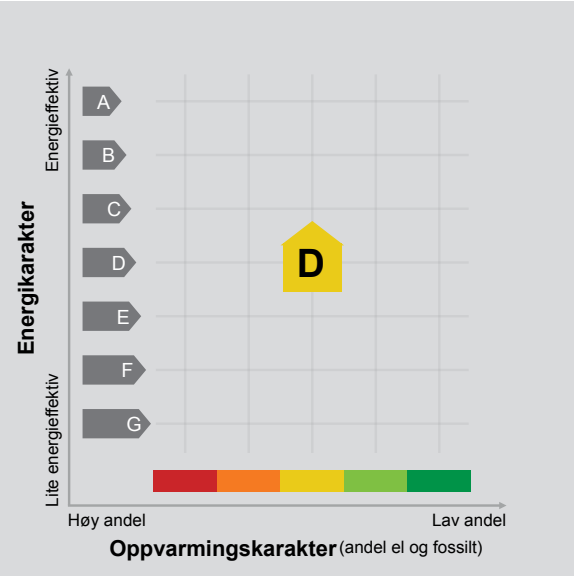
INNBYGGING AV EKSIST. UTV. TRAPP + NOE FASADENDRING. 54/110, KROGSNES ALLE 22, GREGGVIK. M: 100, 08.02.21

TEGN. NR.: 02.21-11.

SIV. ARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN AS

ENERGIATTEST

Adresse	Krosnes allé 22
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6507948
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236710
Dato	17.12.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Krosnes allé 22 - Nabolaget Krossnes/Viker - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Martins plass Linje 10	12 min 1.1 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	16 min 1.5 km
Gressvik fergeleie Linje 805	6 min 2.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	13 min 7.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 8 km

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 6.4 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	14 min 7 km

«Jeg liker dette nabolaget veldig godt fordi det er trygt for både barn og dyr. Det er kort avstand til stranden og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

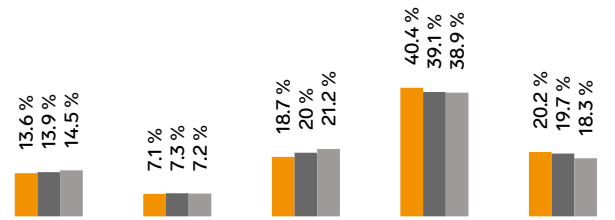
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krossnes/Viker	725	315
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 1.3 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	18 min 1.5 km
Skala barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	16 min 1.5 km
Kiwi Vestkilen PostNord	17 min 1.5 km

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

Støynivået
Lite støynivå 96/100

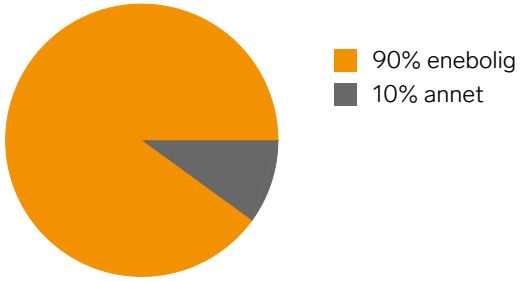
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Krossnes ballplass Ballspill	7 min 0.7 km	
Rød skole Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.7 km	
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	6 min	
Trimeriet Fredrikstad	8 min	

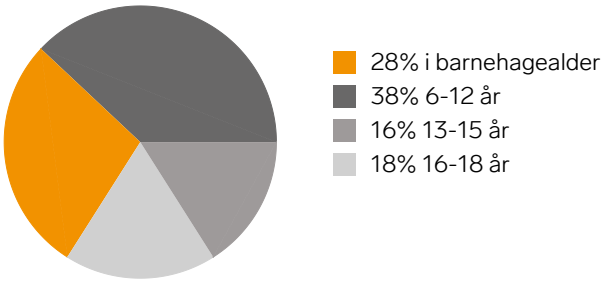
Boligmasse



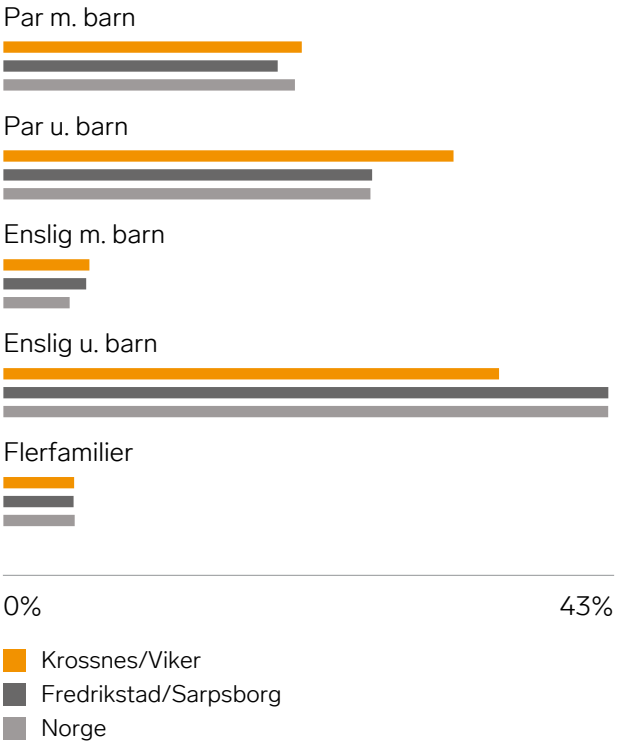
Varer/Tjenester

Værstetorvet	13 min
Apotek 1 Gressvik	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

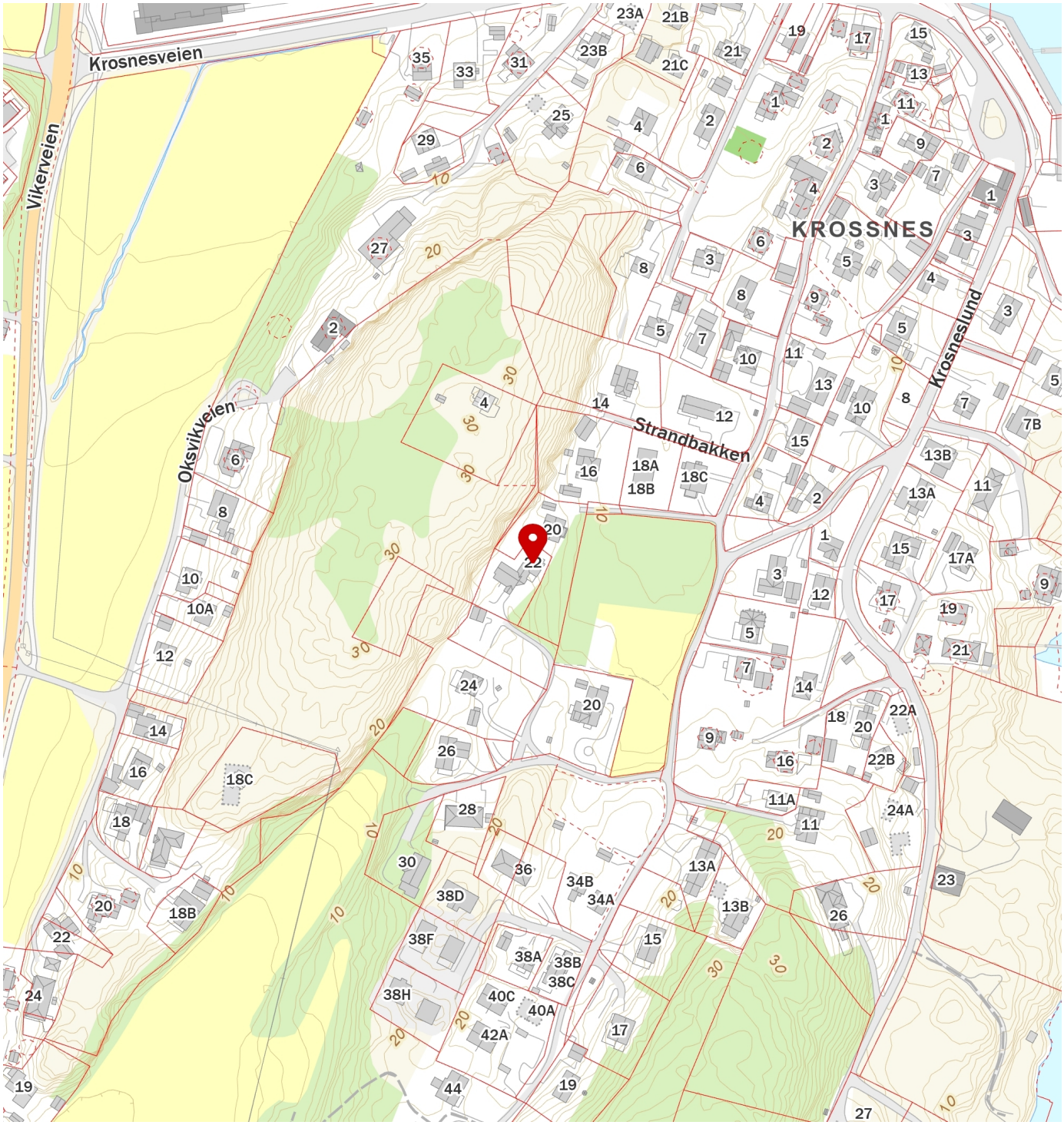


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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