



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Holteåsen 22

Vår ref.: 192260053

FREDRIKSTAD 15.06.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert redag 5. juni 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Kopi av målebrev og opprinnelig skjøte med bestemmelser.
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. Midlertidig brukstilatelse.
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for Stavlund as

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig

Holteåsen 22
1675 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 426/138
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 05.06.2026
Befaringsdato: 18.05.2026
Referansenummer: 15082040

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 219 m² (BRA-i: 219 m²)
Frittstående bod.
Bruksareal: 4 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 223 m² (BRA-i: 219 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.05.2026
Referansenummer	15082040
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0053
Hjemmelshaver/selger	Karl Dieter Hirdes
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Karl Dieter Hirdes
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	05.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Holteåsen 22
Postnummer/sted	1675 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	426/138
Tomt	Eiet tomt: 802 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2001	2005	
Frittstående bod.	Ukjent.		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og diverse beplantning. Boligen har elbillader ved overbygget biloppstillingsplass.

Byggemåte

Bolig over to etasjer delt opp i fire halvplan. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i isolert betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp, plater av metall og plater av plast. Boligen har profilert entrédør. Skyvedører med to-lags glass fra byggeår og 2005. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og 2005, samt ett vindu med to-lags glass fra 2025. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme (elektrisk oppvarmet), elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Boligen inneholder

Underetasje med utvendig adkomst: Boder.

1. etasje: Entré (nedre plan), gang, bad, vaskerom, bod, stue, vinterhage, kjøkken og soverom. Utganger fra stue og vinterhage til sydvestvendt terrasse og steinplattung. Utgang fra vaskerom til nordøstvendt veranda.

2. etasje: Bod, bad, stue og tre soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod og et frittstående drivhus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad 2. etg.		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Overflater vegger	11	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom - 1. etg.		Overflate gulv	12	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflate gulv	13	
		Ventilasjon	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Maur	14	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	14	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	17	
Andre byggverk - Frittstående bod.		Helhetsvurdering	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	90			90	7
	Stue, bad, tre soverom og bod.				Balkong.
1. Etasje.	129			129	102
	Entré (nedre plan), gang, bad, stue, vinterhage, kjøkken, vaskerom, soverom og bod.				Terrasser og veranda.
SUM	219			219	109
Total bruksareal: 219 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		4		4	5
		Bod.			Terrasse.
SUM		4		4	5
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 1,81 og 1,82 meter takhøyde i underetasje (boder).

Det er målt mellom 2,28 og 3,99 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 1,41 og 3,32 meter takhøyde i andre etasje.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 100 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 90 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m².

Underetasje (boder med utvendig adkomst) har en gulvflate oppmålt til ca. 22 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Frittstående bod har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Drivhus på tomten har en gulvflate oppmålt til ca. 5 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Drivhuset er ikke tilstandsvurdert.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt snitt - og plantegninger, datert 1999.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende utvidelse av stue. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Gulvstående servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flis) i enkelte gulvfliser. Forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens er risiko for ytterligere skader i fliser.

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

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

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

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Relativ fuktighet ble målt til 47 prosent, ved 23,4 grader celsius med duggpunkt på 11,6 grader celsius.

Oppsummert

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



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



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad 1. etg.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra ca. 2009 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Servantinnredning belagt med fliser.
To servanter med to-greps armaturer.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er utført fuktmåling med egnet instrument i eksisterende åpning i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.
 TG 2	Lekkasjesikkerhet Gulv i rommet er tilnærmet flatt. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. En eventuell oppkant er skjult bak feielist mot terskelen. Konsekvens av manglende lekkasjesikring er risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel og lokal utbedring dersom dette mangler.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør Det observeres korrosjon/oksidasjon på rørkobling under servant. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men mindre lekkasje kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.






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



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 2 etg.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med varme belagt med vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med trepanel.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater gulv - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Overflater vegger Veggflater har noe aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes til å hovedsakelig være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er fornying ved behov.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt (gulvbelegg) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i vaskerom

Kjøkken - 1. etg.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør og kobberør.





Avløpsrør av plast.

Hovedstoppekran, vannmåler, varmtvannsbereder på 200 liter, elkassett, sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar og fordelerstokker for vannvarme og forbruksvann plassert i bod (kjellerrom).

Fordelerskap for vannrør plassert i entré.

Varmepumpe plassert i trappeåpning. Varmepumpen ble installert i ca. 2024 i følge opplysninger fra eier.

Sentral avtrekksvifte plassert i entré.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 1 Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) [I følge opplysninger fra eier ble aktuatorer og ekspansjonskar skiftet ut i 2019.](#)
-  TG 2 Varmtvannsbereder På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 1. etg.



Gulvflater belagt med parkett og fliser.

Vegger i malte, slette flater samt veggflater belagt med trepanel.

Himlinger i malte, slette flater samt himlingsflater belagt med trepanel.



Profilerte innerdører.

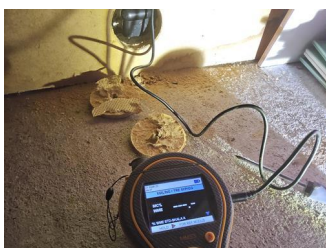
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad, kjøkken og vaskerom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Gulvflate i stue/kjøkken bærer generelt preg av slitasje og har stedvise svelleskader. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er utskiftning dersom dette vurderes som nødvendig.
- Det er registrert noe fugesvinn og stedvis høydeforskjell mellom fliser i stue/vinterhage. Dette bærer ikke preg av god faglig utførelse. Dette gir erfaringsmessig risiko for skjulte avvik som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon alene.

Rom under terreng

Gulv av betong mot grunn.
Vegger og himlinger belagt med trefiberplater.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner
-  TG 1 Overflate vegg Det er registrert fuktmerker på vegg ved inngangsdør. I følge opplysninger fra eier oppsto dette på grunn av vannsøl i forbindelse med fornying av kjøkken. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument på veggplater og målt trefukt med pigger i nærliggende treverk. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på dette. Tiltak vurderes ikke som nødvendig.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i . Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling rom under terreng



Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med parkett og finérplater.
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med panelplater og trefiberplater. .
Himlinger belagt med trepanel og himlingsplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon
-  TG 2 Overflate gulv Det er registrert enkelte åpne skjøter i parkettgulv i etasjen. Dette kan blant annet føre til at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging, svelling eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 2. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av veggventil.
-  TGIU Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon. Utførelsen kan derfor ikke kontrolleres.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein i lettklinkerelementer.
Peis plassert i stue. Peisen ble installert i 2005 i følge opplysninger fra eier.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen
-  TG 2 Ildsteder Det er registrert sprekk i ildfast steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Forholdet er vurdert til å ikke påvirke ildstedets funksjon. Utskifting kan iverksettes ved behov.



Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje - 2. Etasje	
 TG 1	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I begge stuer det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.
	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.



Skadedyr og fuktrevende insekter

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

 TG 2	Maur	Det ble registrert maur i boligen på befaringsdagen. Eier opplyser om at det har kommet maur inn i boligen om våren og at de har forsvunnet igjen etter noen uker. De opplyser om at de har engasjert skadedyrfirma som har utført tiltak, men det har ikke hindret maurene i å komme tilbake. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Foreslått tiltak er forebyggende tiltak som maurbokser og lignende, samt videre undersøkelser av fagpersonell dersom dette blir nødvendig.
--	------	---

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Felt med fasadeplater, naturstein og pussede flater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
 TG 2	Overflatebehandling	Fasade mot sydøst har høy slitasje. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er registrert råteskade i kledningsbord ved skyvedør i andre etasje, samt stedvis på fasade mot sydøst og fasade mot sydvest med tilgang fra taket. Stående kledningsbord ved utvendig hjørne på fasade mot sydøst er mangelfullt festet. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det er observert sprekkdannelse i pusset fasade mellom balkong i andre etasje og skorstein. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde bevegelser i grunnen og/eller spenninger i konstruksjonen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal utbedring av sprekken og videre ettersyn for å kartlegge om forholdet er stabilisert.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør. Skyvedører med to-lags glass fra byggeår og 2005. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og 2005, samt ett vindu med to-lags glass fra 2025.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer har høy utvendig slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking slik at utskiftninger kan iverksettes ved behov.
	Ytterdører og omramming	<p>Punktert vindu registrert i soverom 1 i andre etasje. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.</p> <p>Skyvedører viser symptomer på slitasje, og har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er vedlikehold og videre ettersyn.</p>

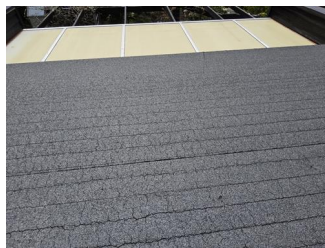
Yttertak

Yttertak i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp, plater av metall og plater av plast.

TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).</p> <p>På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene.</p> <p>Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p>
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.






Helhetsvurdering - Taktekking.



Tekking (med tilhørende beslag) - Taktekking.



Balkonger

Utgang fra stue i andre etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Balkonger

Utgang fra vaskerom til nordøstvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Terrasse / platting

Terrasser mot sydvest. Terrassene er belagt med terrassebord og steinheller, og har levegger og overbygg av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassene, overbygg og skillevegger viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Grunnmur, fundament

Grunnmur i isolert betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Deler av grunnmuren har synlig ubeskyttet isolasjon (isopor). Konsekvenser kan være slitasje på isolasjonen som følge av UV-stråling, fuktpåkjenning eller mekanisk belastning. Åpen isopor kan også føre til raskere spredning ved en eventuell brann. Foreslått tiltak er etablering av beskyttende lag av for eksempel puss eller platekledning.
--	-----------------------	---


Drenering

Grunnmuren er fundamentert til fjell. Naturlig drenering.

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann |
|  TG 2 | Fuktsikring av grunnmur
Grunnmuren har ikke utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er fuktsikring av grunnmuren. Dette punktet må sees i sammenheng med informasjon gitt under avsnitt "Grunnmur". |


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Andre byggverk - Frittstående bod.

Bod i trekonstruksjon, stående på tresøyler mot fjell.
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takshingel.

- | | |
|--|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering
Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert fuktmerker i undertak og takbjelker. Dette indikerer utettheter i taktekingen. Konsekvens er risiko for skader.

Bærende søyler av treverk er plassert direkte mot fjell. Dette kan føre til økt fuktbelastning og fuktrelaterte skader over tid. |
| | Oppsummert
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det har vært utført tilsyn i følge opplysninger fra eier. Usikkert når dette ble utført.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

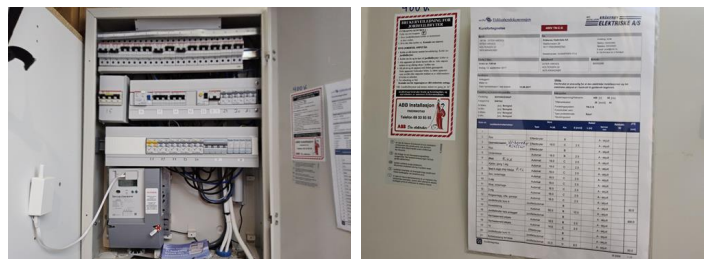
Det er kun fremlagt samsvarserklæring for elektrisk anlegg ifm. utvidelse av stue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for øvrig del av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert enkelte avvik mellom fremlagte byggetegninger og byggetillatelsen.

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

Ja. Deler av soverom 3 i andre etasje er angitt som bod i godkjente byggetegninger.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja.

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Eier informerer om at det ble utført radonmåling i 2015/2016 og oppgir at det ble målt nivåer som er over tiltaksgrensen.

Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelser av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

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

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holteåsen 22	Holteåsen 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?

Vi bygde huset i 2000 og flyttet inn i januar 2001

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.

Siden vi bygdde huset i 2000/2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, fullverdi, superforsikring

Informasjon om selger

Selger

Hirdes, Karl Dieter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi har i badet på 2.etasje observert litt brunt vann i et par sekunder når det ikke har vært brukt vann i en av de to vaskene. Vi vet ikke årsaken til dette. Vi har sjekket vannkvaliteten og fått svar at vannkvaliteten er bra, men at vannet bør stå på et par sekunder før man evt. drikker vannet.

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

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sjekket med Mattilsynet vannkvalitet fra vann i vasken på 2. etasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mattilsynet

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært observert fukt i vinterhagen fra terrassen på utsiden. Bunnsviller på begge sider ble byttet av selskapet Vuatek AS. I tillegg ble det nedfelt en dreneringsrenne på utsiden av vinterhagen for å drenere bort regnvann fra veggen og skyvedøren i vinterhagen.

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet vannbord på flere vinduer. Byttet kledning på kortveggen over vinterhagen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vuatek AS

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved regnvær har det kommet fukt i bryterboks på utsiden av vinterhagen, noe som har utløst jordfeilbryteren til kursen for vinterhagen. Det har blitt montert beslag over bryterboksen som skjermer den for regn. Etter dette har jordfeilbryteren ikke blitt utløst igjen.

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**
Bryterboks på utsiden av vinterhagen har vært byttet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektrikertjenesten Sarpsborg og Fredrikstad AS



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

Vi har i badet på 2.etasje observert litt brunt vann i et par sekunder når det ikke har vært brukt vann i en av de to vaskene. Vi vet ikke årsaken til dette. Vi har sjekket vannkvaliteten og fått svar at vannkvaliteten er bra, men at vannet bør stå på et par sekunder før man evt. drikker vannet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Aktuatorene anlegget for vannbåren varme har blitt byttet ut. Ekspansjonstanken i anlegget har blitt byttet ut.

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**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Aktuatorene anlegget for vannbåren varme har blitt byttet ut. Ekspansjonstanken i anlegget har blitt byttet ut.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borge Rør AS

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

Nordpeis fra Henriksen Brensel er montert i 2005. Det er blitt sprekk i stein i peisen. Det er sjekket med Henriksen Brensel som sier at det ikke er nødvendig å bytte stein.

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?

På våren hvert år kommer det maur inn i vinterhagen og på kjøkkenet. Når dette skjer, setter vi ut maurbokser, og etter ca to uker kommer det ikke inn flere maur. Maurene har aldri gjort skade, men det oppleves som sjenerende, spesielt på kjøkkenet. Dette skjer ikke ellers i året. Vi har kontaktet Anticimex som har gitt oss råd, men det samme skjer hver vår.

I 2018 fikk vi problemer med matmøll på kjøkkenet. Vi fikk hjelp fra Anticimex til å sette opp feller. Deretter er det ikke observert matmøll i huset.

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

Råte i vannbord ved flere vinduer. Råte i utepanel over vinterhagen. Vannbord og panelbird skiftet av fagmann, selkspaet Vuatek AS.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangeler ferdigattest

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling ble gjort i 2015-2016. 300-320 Bq/m2, Middel Merk 220-240

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Rundt alle vinduer er det på utsiden lister på sidene og på oversiden. Fra det øverste vinduet i inngangspartiet har det falt av en av sidelistene. Den er ikke satt på igjen, men finnes løst i huset.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67231241

Egenerklærings skjema

Name

Karl Dieter Hirdes

Date

2026-06-16

Identification



Karl Dieter Hirdes



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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 426 Bnr.: 138 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Holteåsen 22
Gatenr: 92630
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1675 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:28.04.2026 kl.
17.12

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/725058-1/200 25.06.2025 HJEMMEL TIL

21:00

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

HIRDES KARL DIETER

F.NR: IDEELL: 1/2

RUUD ANNE-LISBETH

F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

2017/922025-1/200 25.08.2017
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver: KLP
BANKEN AS ORG.NR: 993
821 837

2021/1176703-1/200
22.09.2021 13:51

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver: KLP
BANKEN AS ORG.NR: 993
821 837 Panthaver: KLP
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 912 719 634
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1092517-1/200
13.02.2024 11:10

** MASSETRANSPORT

FRA: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
TIL: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
TIL: KLP BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 912 719 634
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2000/7437-2/86 16.06.2000

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelser ved anleggelse av
avjørsel
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1998/12972-1/86 22.12.1998

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 426 BNR: 67

2020/1246711-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 426 BNR: 138

2024/861856-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 426 BNR: 138

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dok. avg. 6070

Egenetkl


SKJØTE

Innsender (returadresse)

 Fredrikstad kommune
 Eiendomsavdelingen
 1602 Fredrikstad

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Holteåsen 22	426	138			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhets	1. Bebyggd	2. Ubebyggd	<input checked="" type="checkbox"/>										
Anvendelse av grunn:													
Bolig-eiendom	B	Fritids-eiendom	F	Forretning/kontor	V	Industri	I	Landbruk	L	Off. vei	K	Annet	A
Type bolig:													
Frittliggende enebolig	FB	Tomannsbolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL	Annet	A				

2. Kjøpesum:					
Kr. 243.639,-	Utlyst til salg på det frie marked Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				
Omsetningstype:					
1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon	6 Skifteoppgjør	B Annet
<input checked="" type="checkbox"/>					

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag	
Kr.	
 Doknr: 7437 Tinglyst: 16.06.2000 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
4. Overdras fra	Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn
00940039541	Fredrikstad kommune
	1/1

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
080953	Karl Dieter Hirdes	1/1

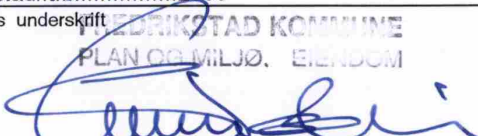
6. Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene. Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn. Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til vann- og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien. Ved anleggelse av avkjørsel til tomten må det anordnes gjennomløp for overvannet etter anvisning fra veimyndigheten i kommunen.

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."	
Sted, dato Fredrikstad.....2000	
Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?		
Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?		
Ja	Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Fredrikstad..15.06.....2000	
Utstedeers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ, EIENDOM	Svein Øibo Eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registret partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
------	---	---

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

Andre avtaler (tinglyses ikke)

--

Tinglysning / Påtegninger

--

MÅLEBREV
 med grensejustering

Kommune	106 Fredrikstad
---------	------------------------

J.nr.	222/98
Målebrev nr.	1175/98
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	426	Bnr.	138	Festenr.
	Bruksnavn / adresse Holteåsen 22				
Areal	802,9	m ²			

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	03.12.1998
Rekvirent	Fredrikstad kommune v/eiendomsavdelingen
Bestyrer	Tor Heines
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 426 bnr 67

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	03.12.1998	 Tor Heines	


GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST 22 DES. 1998 <i>M</i> FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: <i>12972</i>

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

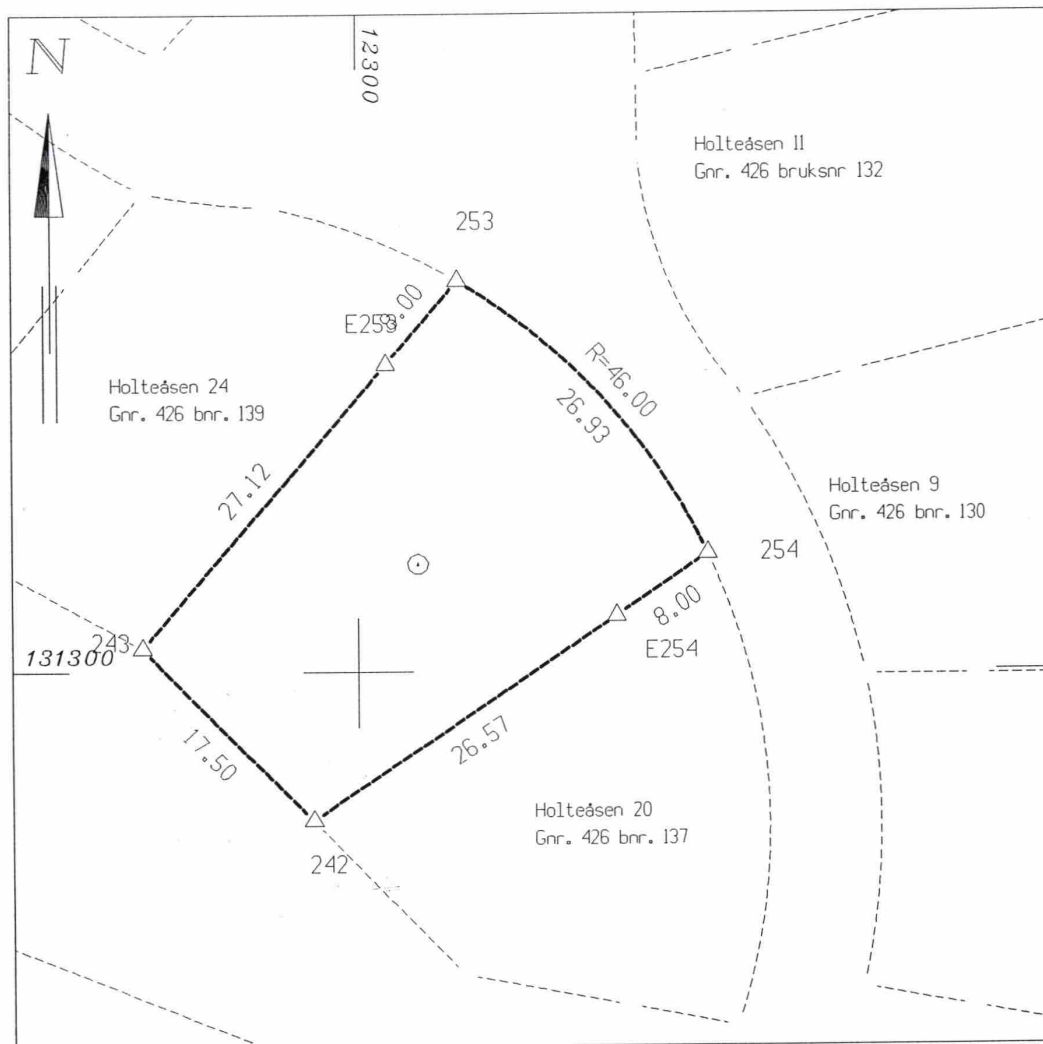

 Doknr: 12972 Tinglyst: 22.12.1998 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

Gnr. 426	Bnr. 138	Festenr.
Representasjonspunkt (X, Y, Z) 131308 12304		
Kartblad CP028-1-48	X	Landsnett
Målestokk 500	Areal 802,9	m ²

J.nr. 222/98
Målebrev nr. 1175/98

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Radius	Beskrivelse
243	131301,700	12284,500	27,115		Off.grm.
E253	131322,350	12302,073	8,000		Off.grm.
253	131328,443	12307,258	26,929	46,000	Off.grm.
254	131308,509	12325,363	8,000		Off.grm.
E254	131304,033	12318,732	26,566		Off.grm.
242	131289,168	12296,715	17,500		Off.grm.





Eiendomsstatus, ordre 9165817

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 426	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	802.3 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

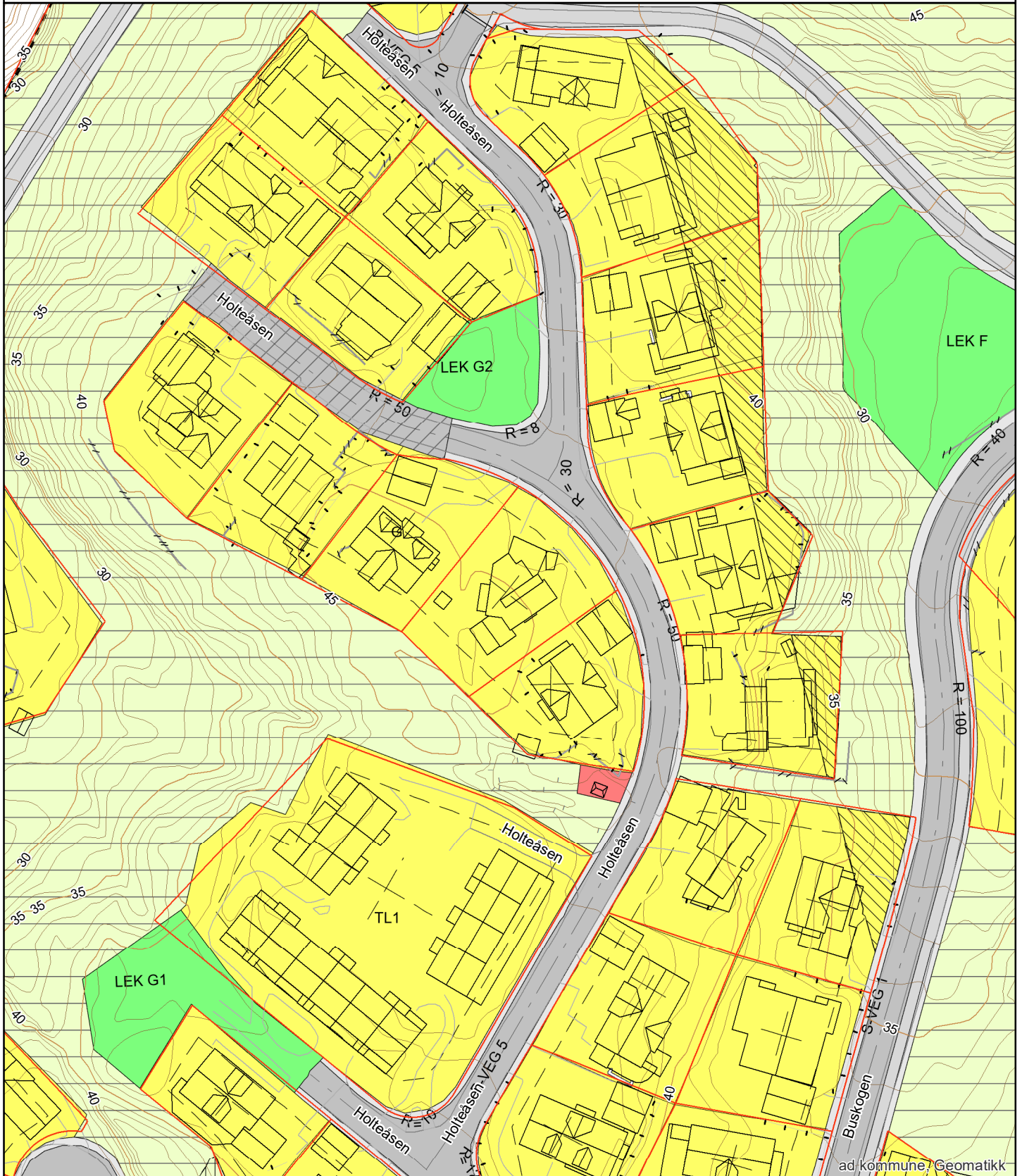
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28



Planident: 416
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1997
Plannavn: Holte/Buskogen

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
HOLTE - BUSKOGEN
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre:
Bestemmelsene er sist revidert:

dato: 25.09.97
dato: 02.01.97
10.09.98

sak nr.: 97/0098
98/0108 plan utv.

§ 1. GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

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

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
Jordbruk

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

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

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

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2 **UTBYGGINGSREKKEFØLGE:**
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene D, E, F, G, H, I, J.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- 3.1.1 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.
- 3.1.2 Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver boligenhet ikke ha større total grunnflate enn 40m². For TL-feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.
- 3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomta skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomta innenfor byggegrensene, og 4m fra nabogrense.
- 3.1.5 **UNNTAK FRA BYGGEGRENSER, FELT G, I, J:**
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:
* G 10-14 mot B-veg 5
* I 1-9 mot B-veg 7
* J 1-13 mot S-veg 5
* J 26-29 mot S-veg 4
- 3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivare tatt skal avises.

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

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

Fase Ia:

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

Fase Ib:

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

Fase II:

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

Fase III:

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

Fase IVa:

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

Fase IVb:

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

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.

Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

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

3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

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

SONE G:

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

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

SONE H:

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

SONE J:

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

3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

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

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

3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

- 3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.
- 3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.
- 3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

*1/3-regelen
gjelder ikke
for dette
området.*

*Kun 1. etg!
Innsedning av loft er dugg.*

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebygd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.
- 4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.
- 4.3 Ved byggemelding skal det redgjøres for tomtearrondring, beplantning, lekearealer, innhengning, adkomst og parkeringsarealer.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhengning og eventuelle mindre installasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.
- 5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbare gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.
- 6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være ~~som vist med pil på plankartet~~ til bakenforliggende veg. *Barkedalssteogen.*

§ 7. FRIOMRÅDE

- 7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 7.2 I område merket PARK tillates bygninger ikke oppført, medmindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av område. Forøvrig skal området gis en parkmessig behandling.

§ 8. FAREOMRÅDER

- 8.1 I fareområder markert med gul skravur tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.
Forøvrig kan områdene nyttes i tråd med reguleringsformålet som gjelder for arealene (f.eks. hage, beplantning, etc.).
- 8.2 I fareområde med rød skravur merket TRAFØ tillates oppført transformator for strømforsyning av feltet. Arealet forøvrig skal gis en tiltalende utforming med beplantning egnet for enkelt vedlikehold.

§ 9. SPESIALOMRÅDER

- 9.1 Områder avsatt som friluftsområde, skal bevares som naturområder, og skal fungere som rekreative nærområder for boligfeltet. Områdene skal videre være tur-terreng for allmenheten, og også være en del av de større lekeområdene for barna. I disse områdene tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller innretninger av noe slag. Bortsett fra stier, tillates heller ikke inngrep eller endringer i terreng eller vegetasjon.
- 9.2 I områder avsatt for kommunaltekniske anlegg tillates oppført pumpestasjon med tilhørende bygning/ pumpehus. Bygning tillates maksimalt oppført i en etasje, og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Det tillates videre etablert adkomst og eventuelt parkeringsareal. Forøvrig skal den ubebygde del av området gis en tiltalende behandling med beplantning og vegetasjon.
- 9.3 Innenfor områdene avsatt med diagonalskravur som bevaringsområde for fornminner (1 og 2) er det automatisk fredede kulturminner (boplasser fra steinalderen).
Områdene er spesialregulert, og markerer fastsatt sikkerhetssone rundt steinalderboplassene. Innefor denne sonen er alle inngrep i terreng, henleggelse av masser eller utfylling forbudt.
- 9.4 Område merket "Bommen" og avsatt med horisontalskravur er regulert til naturvernområde. Innenfor dette området skal tjern, våtmark og løvskog bevares. Det er forbudt å henlegge masser, fylle igjen eller drenere/ tappe ut tjernet. Det kan anlegges en enkel klopp i gangstiraséen over området i syd som vist på plankartet.

§ 10. FELLESOMRÅDER

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

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

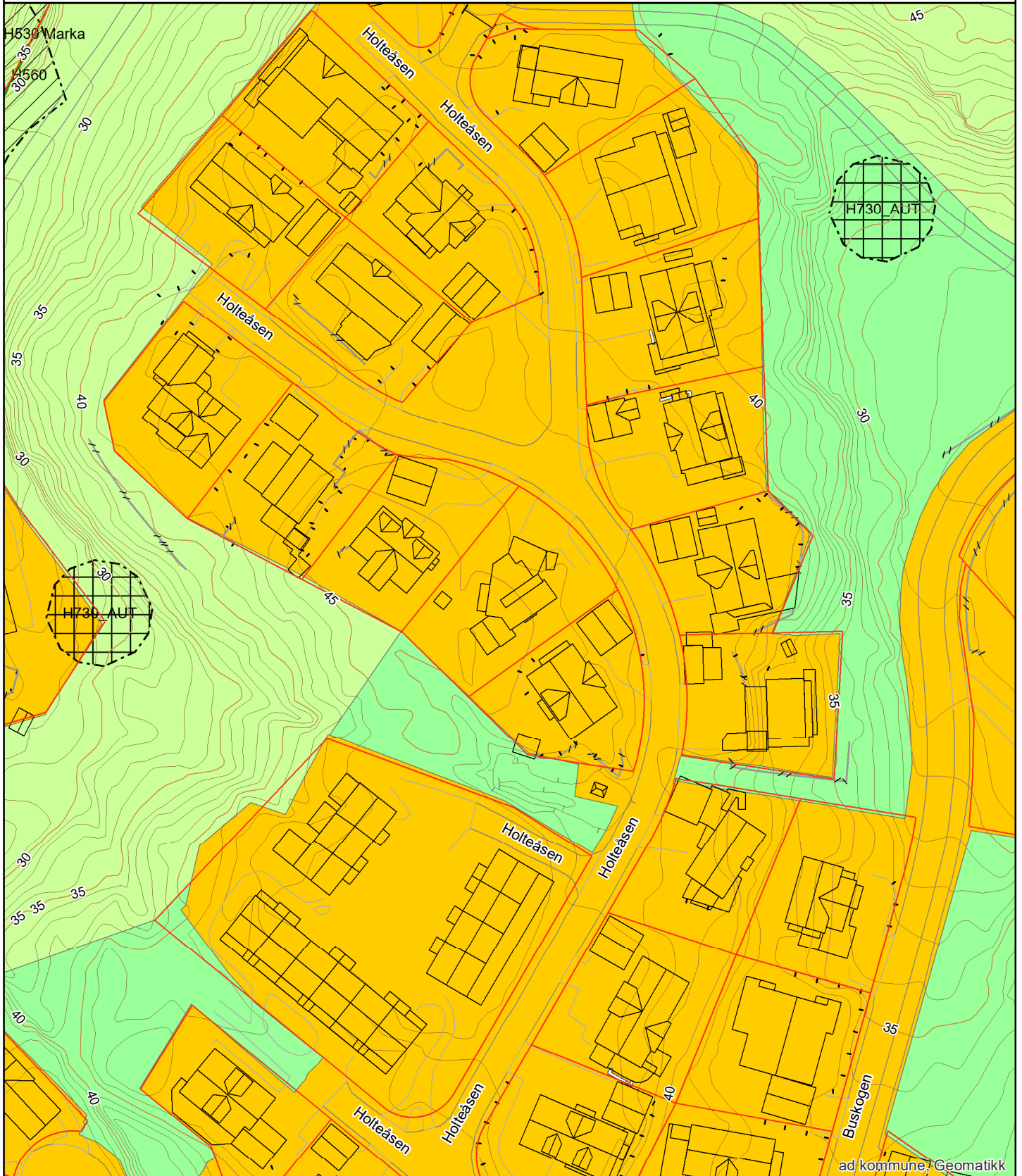
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

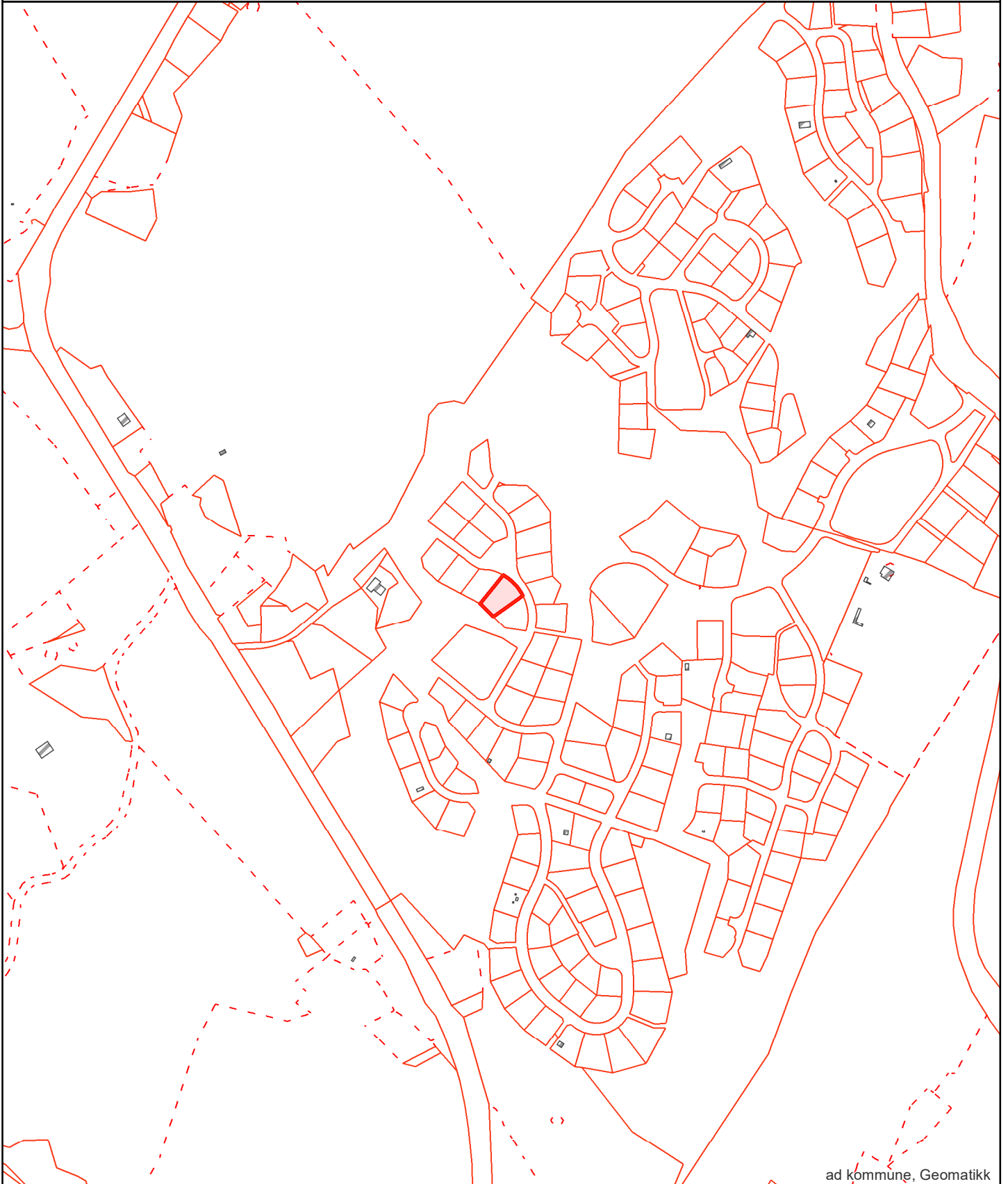
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-28



Planident:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 426/138/0/0

Eierrepresentant: Hirdes Karl Dieter

Regningsmottaker: Hirdes Karl Dieter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	426	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	138	Oppgitt areal	802,9 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	802,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Holteåsen 22 1675 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Buskogen	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16314811	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		175

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HIRDES KARL DIETER	HOLTEÅSEN 22	1675 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
RUUD ANNE-LISBETH	HOLTEÅSEN 22	1675 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.06.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.06.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	3 998 000,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 12 793,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 3 464,00

kr 35 254,00



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

Eiendomsrapport for 426 / 138 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 6. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 138 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	426	Bnr.:	138	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Holteåsen 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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.10.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 10.10.2023	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Hirdes Karl Dieter

Holteåsen 22

1675 Kråkerøy

Adresse: Holteåsen 22 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 16314811

Eiendom: 426 / 138 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 10.10.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 30.04.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 18606

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.

Grunnkart



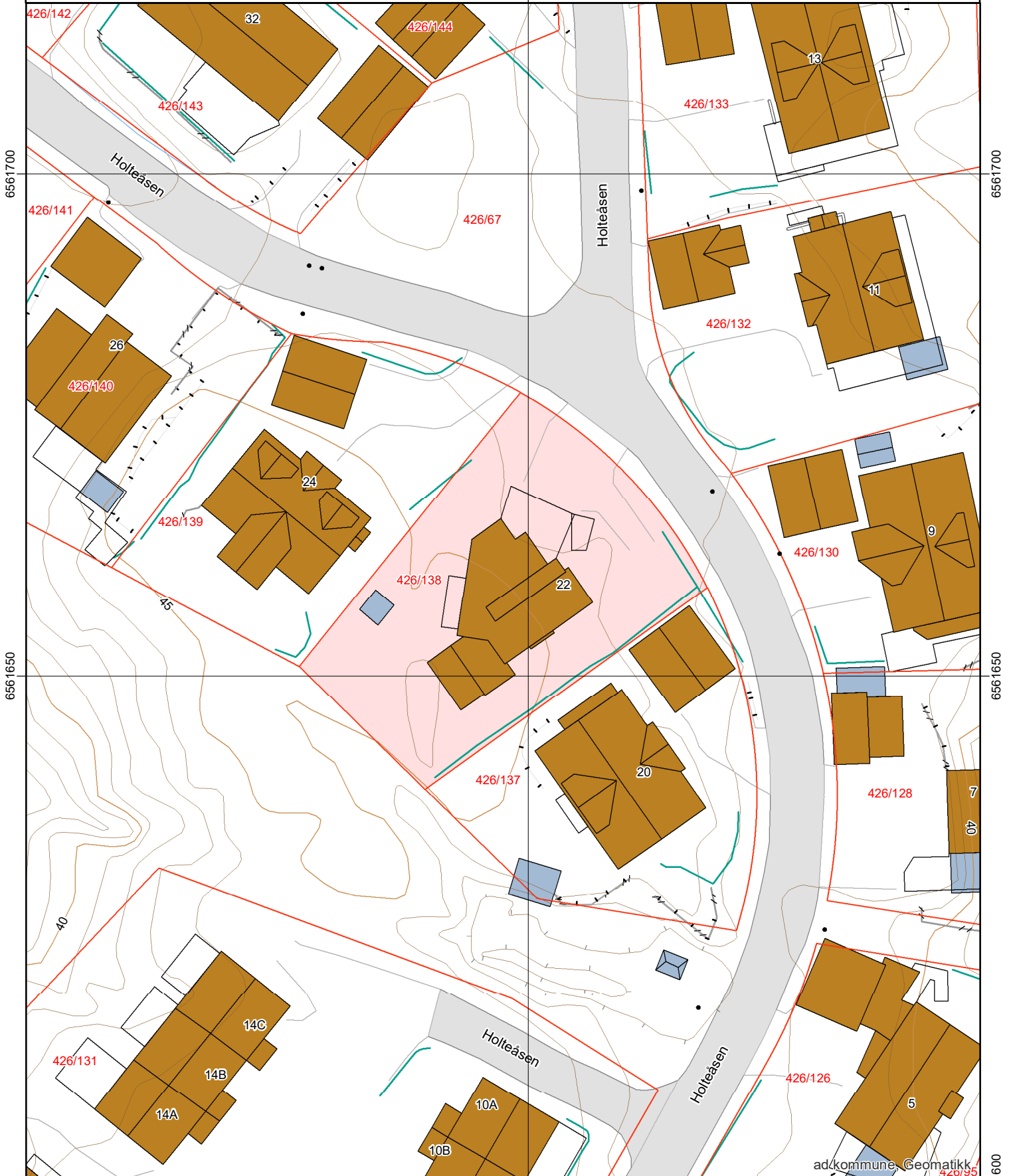
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-28



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



Grunnkart



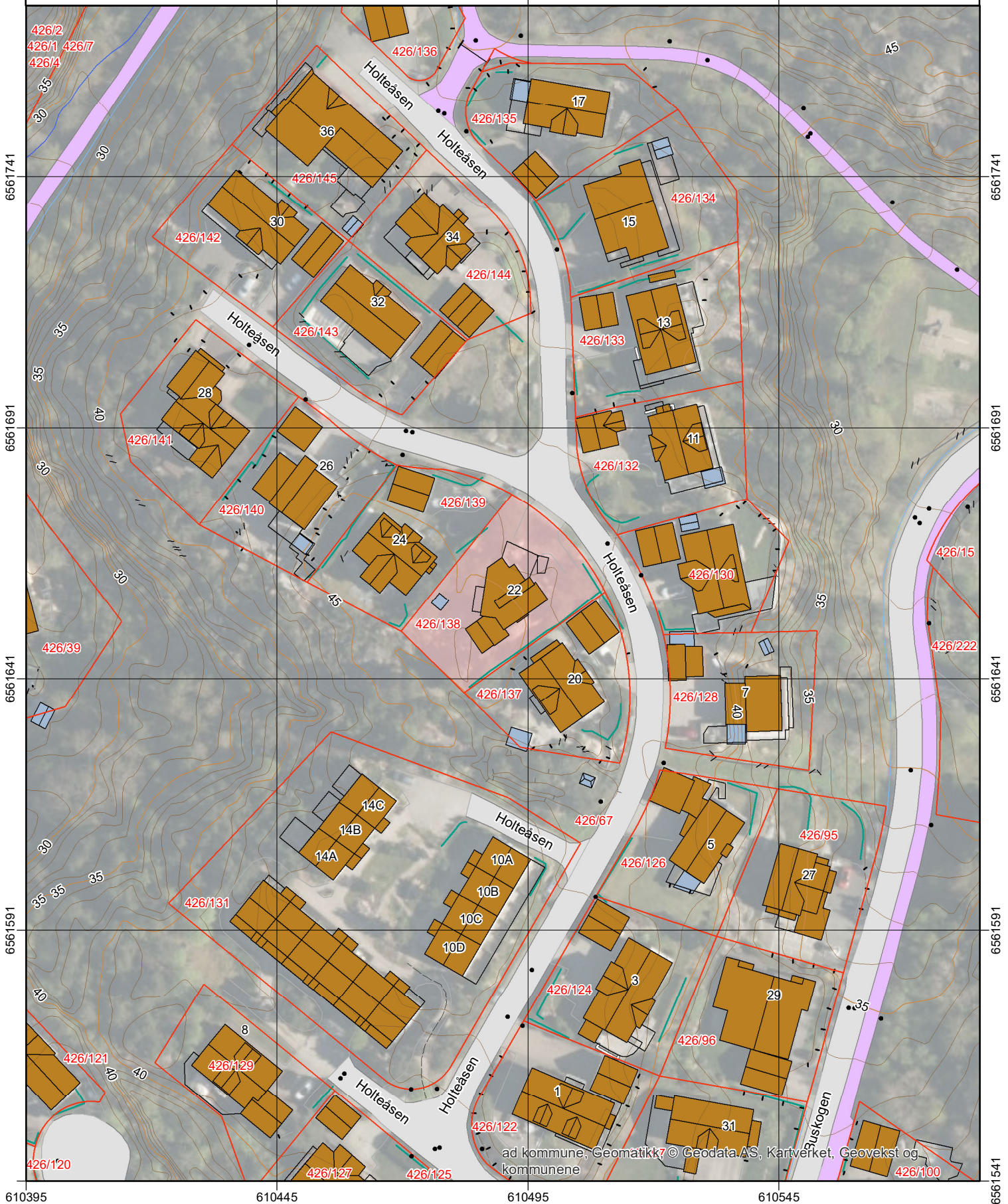
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-426/138/0

Bruksnavn		Beregnet areal	802.3
Etablert dato	03.12.1998	Historisk oppgitt areal	802.9
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE-LISBETH RUUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KARL DIETER HIRDES		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	09.03.2018	09.03.2018		
DL - Kart- og delingsforretning	03.12.1998			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	802.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16314811	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16316075	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 16314811: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	175.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	175.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.11.1999	03.11.1999
IG - Igangsettingstillatelse	23.03.2000	24.08.2004
TB - Tatt i bruk	15.01.2001	24.08.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	175.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	132.0	0.0	132.0	0.0
H02	0	43.0	0.0	43.0	0.0

Bygning 16316075: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.02.2000	16.02.2000
IG - Igangsettingstillatelse	01.05.2000	15.05.2000

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Holteåsen	22		1675 KRÅKERØY

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/138/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28



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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 28.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561638.32972	610482.229523	Ikke spesifisert	17.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6561650.54551	610469.687181	Ikke spesifisert	27.11	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6561671.63121	610486.722073	Ikke spesifisert	8	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6561677.84523	610491.751293	Ikke spesifisert	27.32	Umerket		Terrengmålt	14	46.019
5	6561658.40867	610510.354101	Ikke spesifisert	8	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6561653.75663	610503.839229	Ikke spesifisert	26.57	Umerket		Terrengmålt	14	0



Lisleby hus

Postboks 616
1616 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
03/15673-5/68426/04/PMS-PMB-HANS

Arkivkode
426/138

Dato
18.08.2004

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak nr. 04/1247/Planutvalget

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 04.08.04 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Holteåsen 22
Gnr. 426 Bnr. 138

Arbeidets art: Enebolig

Brukstillatelsen gjelder for hele boligen med unntak av baderom i 2. etasje.

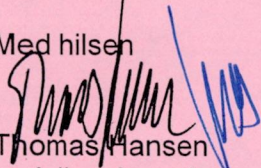
I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende, Lisleby Hus As, er det registrert følgende mangler:

- Badetom i 2. etasje

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.11.2005

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

Med hilsen


Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Dieter Hirdes Holteåsen 22 1675 KRÅKERØY

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

09 AUG. 2004

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

426/138

Side

1 av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	426	138		
Adresse			Postnr.	Poststed
Holteåsen 22			1675	Kråkerøy

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.2005

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Ferdigstillelse av badetrom i 2 etg.	01.07.2005	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde			<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe			
<input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass			
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme			
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen			

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	03/15673	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	004	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	09 AUG. 2004	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	06-426/138	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	142	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

Dato | Underskrift

04.08.2004

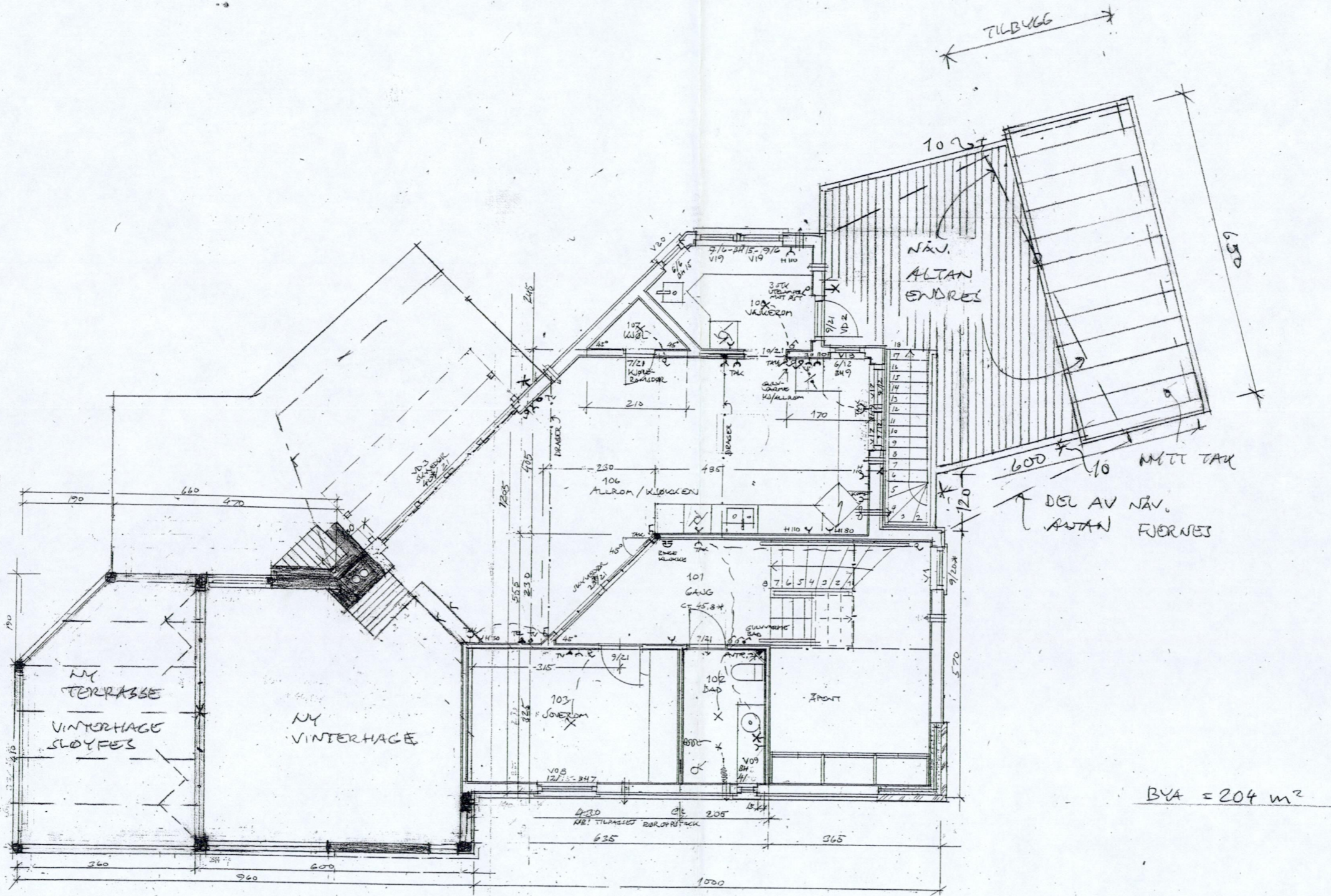
Gjentas med blokkbokstaver

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN			Ikke relevant
SAKSBEH. KASBJAR	EDOK NR. KOP1	Nr. fra til 004	LOPENS 06.08.2004
09 AUG. 2004			ARKIV DATO/SIGN
ARKIVKOD F	06-426/138		
ARKIVKODE S	142		
EKSP.	DATLPSIG		

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGG- OG REG. SEKSJON
LØPENS

04/1247 18.08.04

Mønstret av Plan og Miljø
 23 JUNI 2005
 (54)



FREDRICKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 1223/05
 BEHANDL.DATO 6/7-05

Prosjekt
 ANNE LUBETH RUND, DIETER HIRDES:
 HOLTESEN 22 - ENDRINGEN / CARPORT

Tegning/målestokk
 PLAN 1. ETG. 1:100

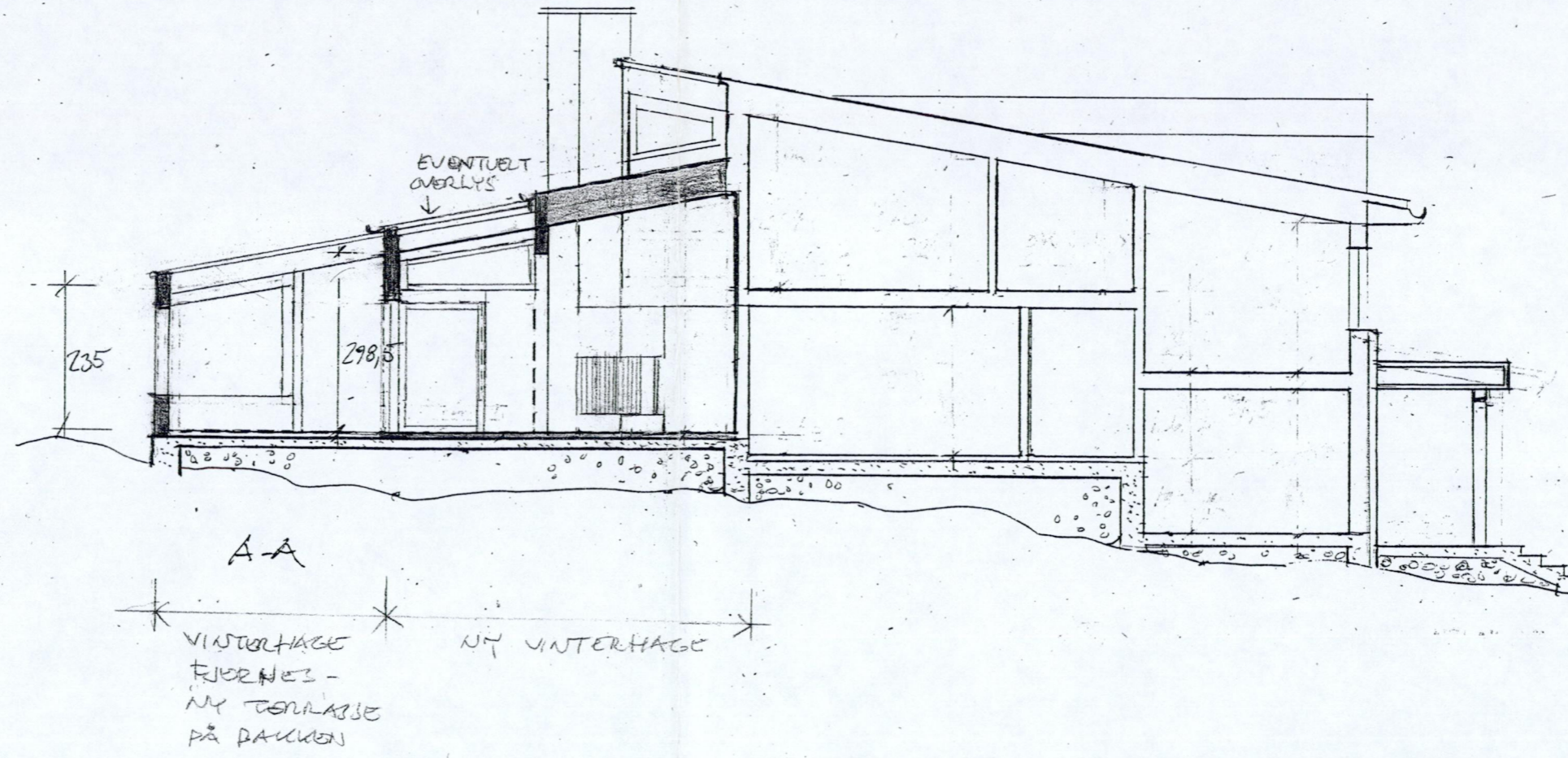
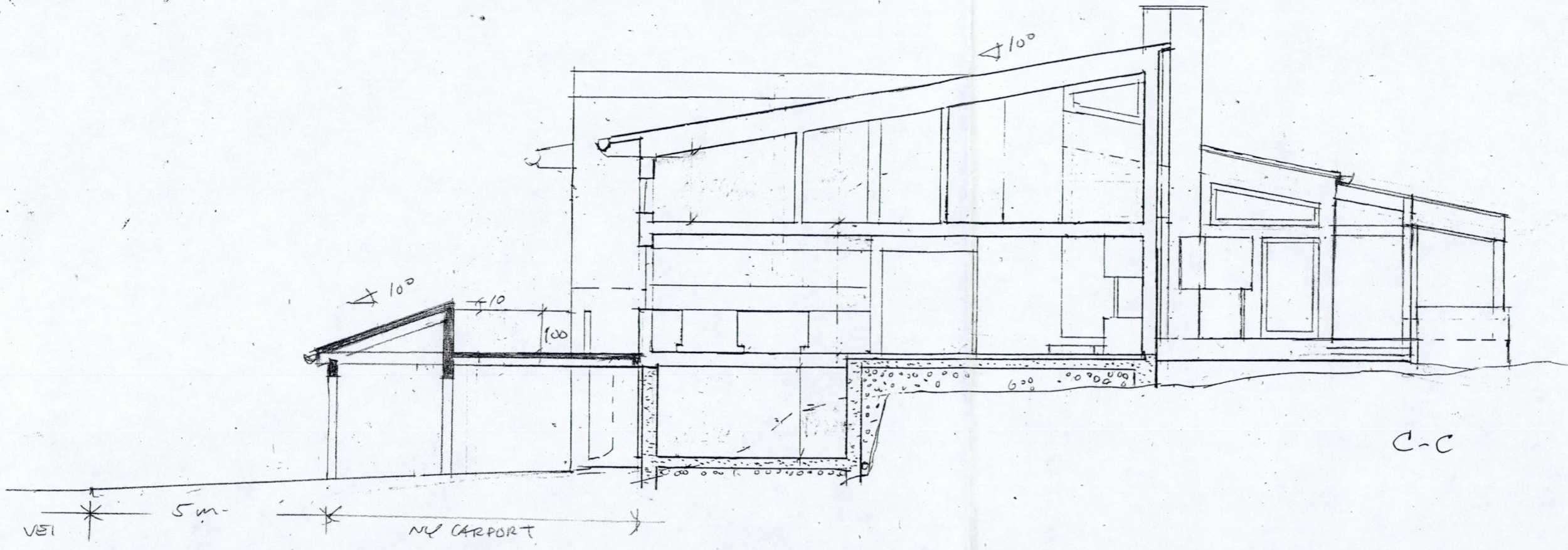
Sivilarkitekt MNAL
 TOR G. HOFGAARD

Enghaugsgata 15
 1607 Fredrikstad
 Tlf 69 30 81 00
 Fax 69 30 81 01
 Mobil 90 11 60 69
 E-post tor@hofgaard.com

Fase
 Dato 06.12.2004
 Tegning nr/Rev 10005.33
 B:22.6.05

Mottatt av Plan- og Miljø
23 JUNI 2005

ET



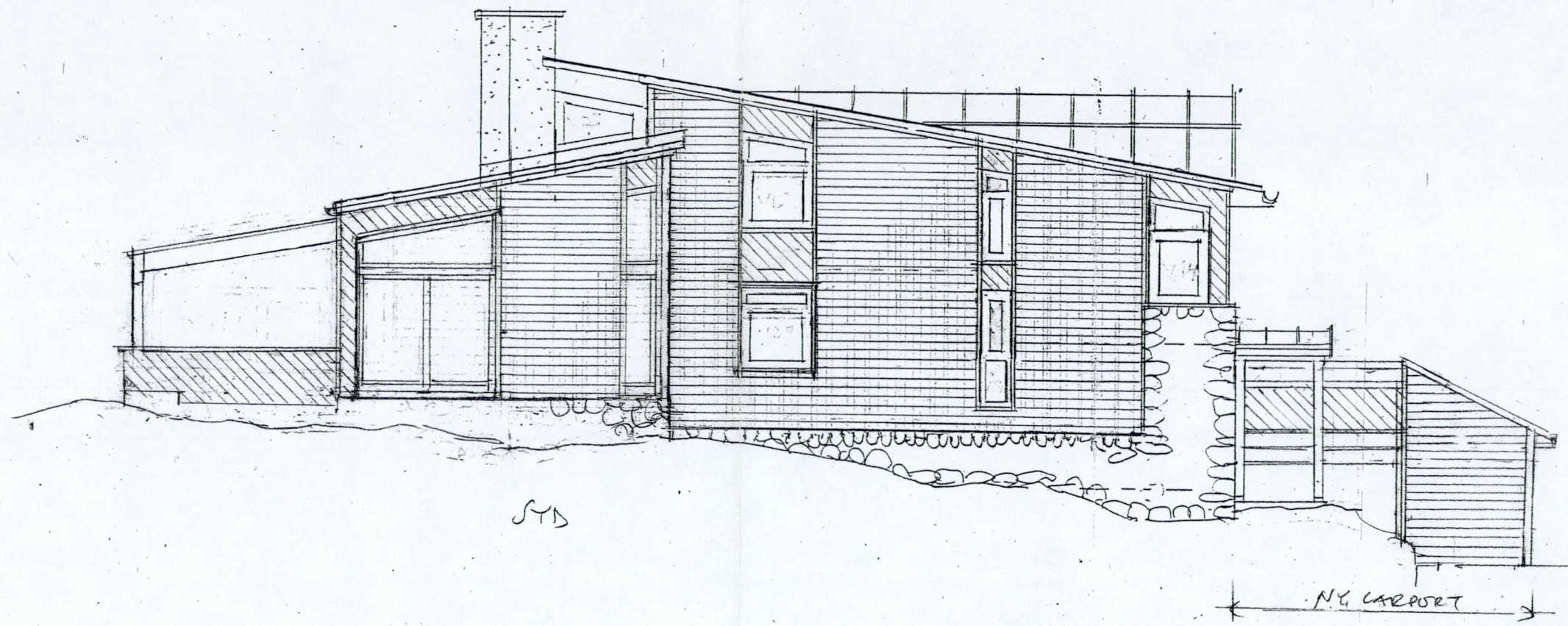
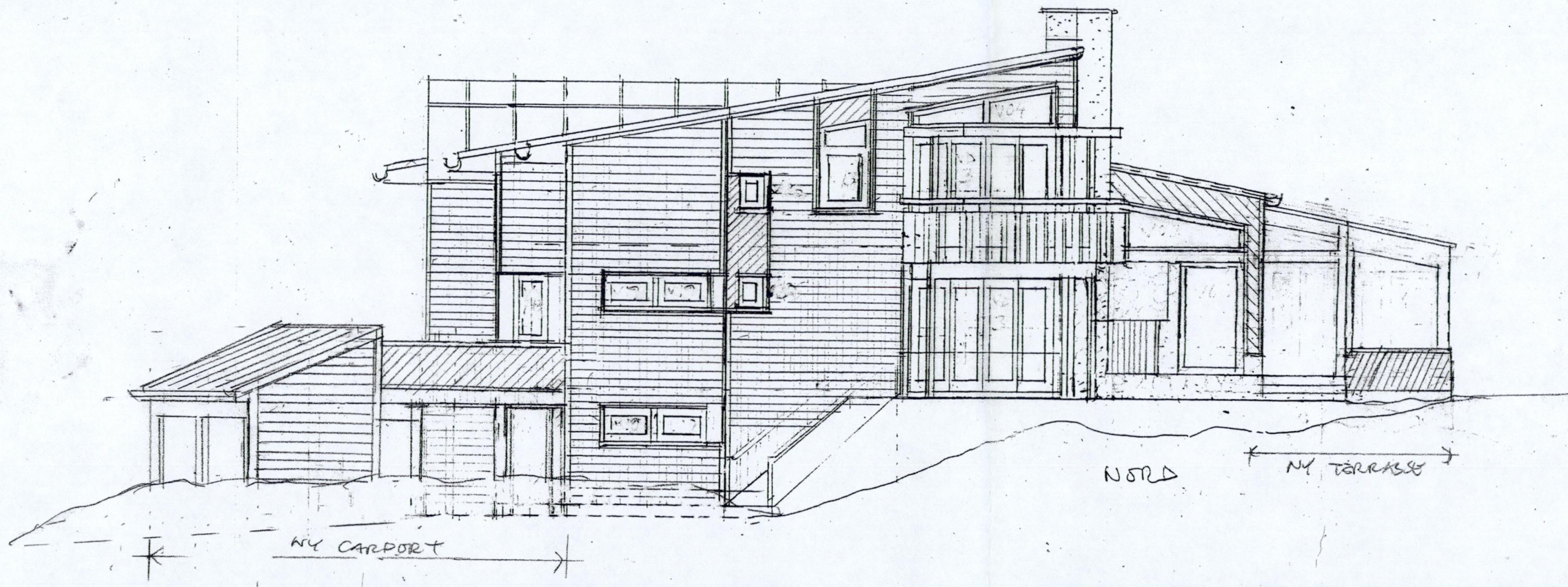
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR 1223/05	BEHANDL. DATO 6/7-05
-------------------	-------------------------

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETOR HIRDES: HOLTERSEN 22 - ENDRINGER / GARASJE GARPSTRET	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD	Fase
Tegning/målestokk SNITT 1:100	Enghaugsgata 15 1607 Fredrikstad Tlf 69 30 81 00 Fax 69 30 81 01 Mobil 90 11 60 69 E-post tor@hofgaard.com	Dato 06.12.2004 Tegning nr/Rev 10005-34 C:22,6,05

23 JUNI 2005
 Sivilarkitekt MNAI
 TOR G. HOFGAARD

66



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 1223/05	BEHANDL.DATO 6/7-05

Prosjekt
 ANNE LISBETH RYDD, DIETOL HAIRDES :
 HOLTEÅSEN 22 - ENDRINGER / CARPORT

Tegning/målestokk
 FASADER NORD, SØR 1:100

Sivilarkitekt MNAI
TOR G. HOFGAARD

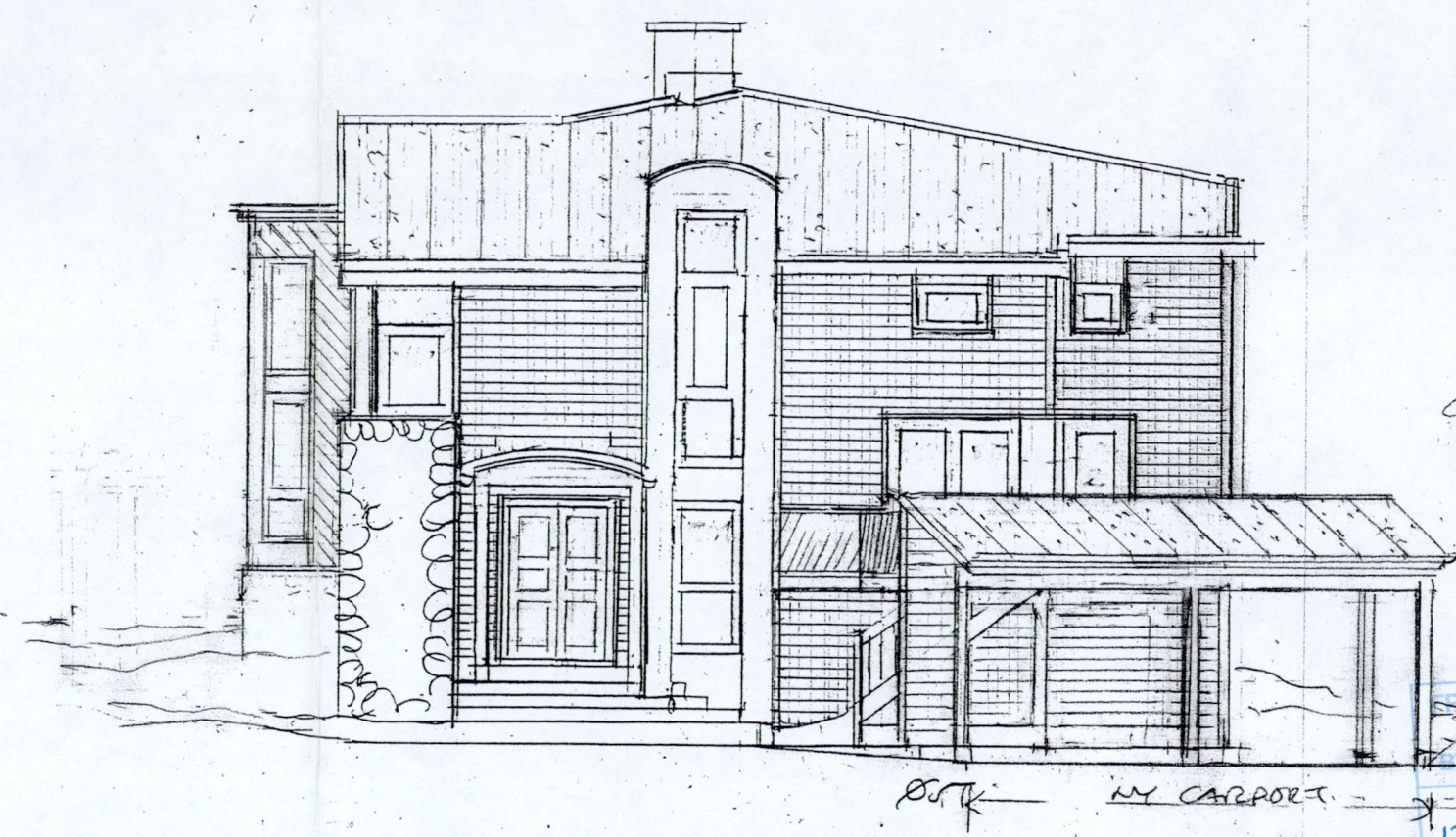
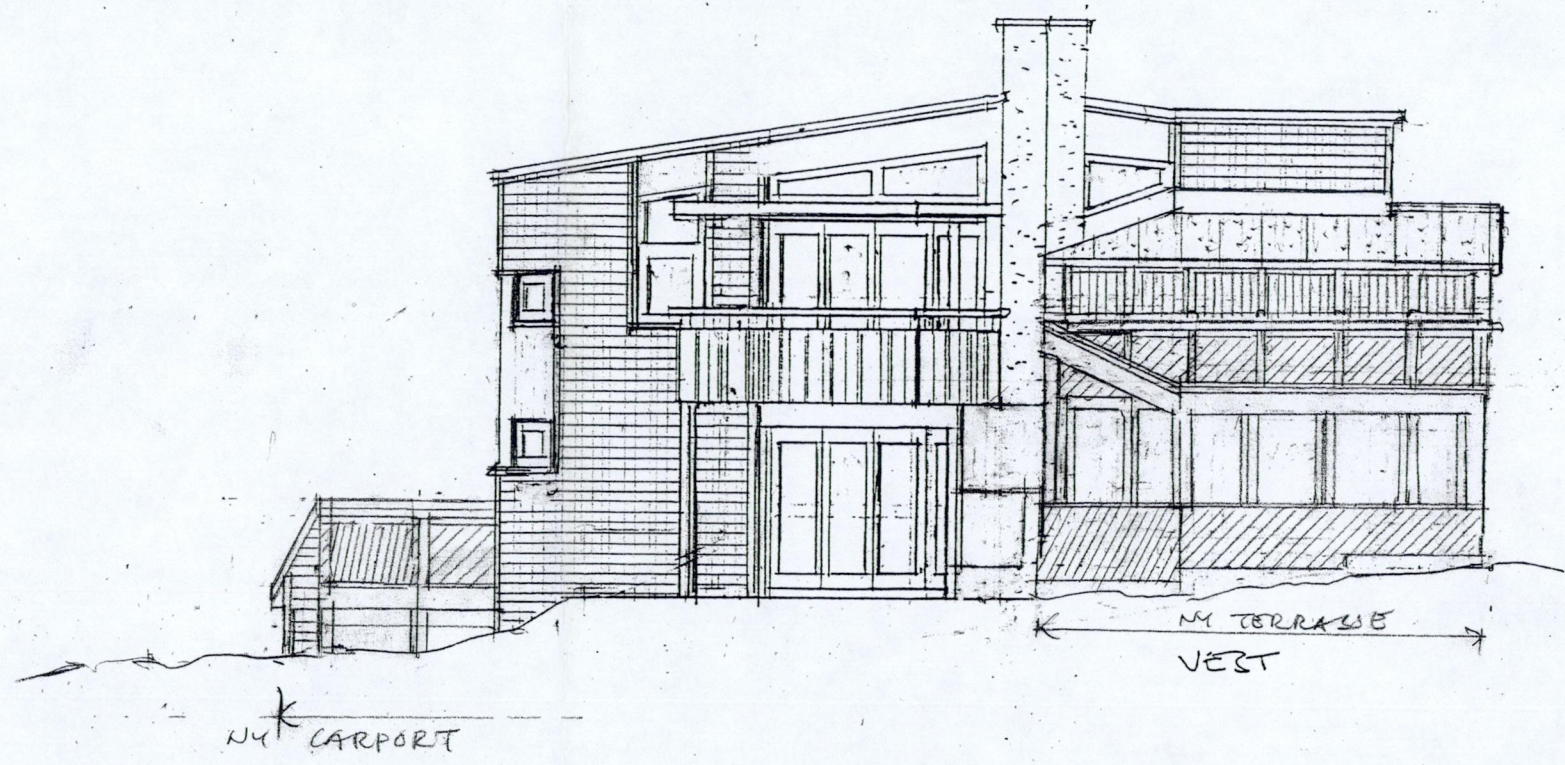
Enghaugsgata 15
 1607 Fredrikstad
 Tlf 69 30 81 00
 Fax 69 30 81 01
 Mobil 90 11 60 69
 E-post tor@hofgaard.com

Fase
 Dato 06.12.2004
 Tegning nr/Rev 10005.35
 B:22.6.05



23 JUNI 2005

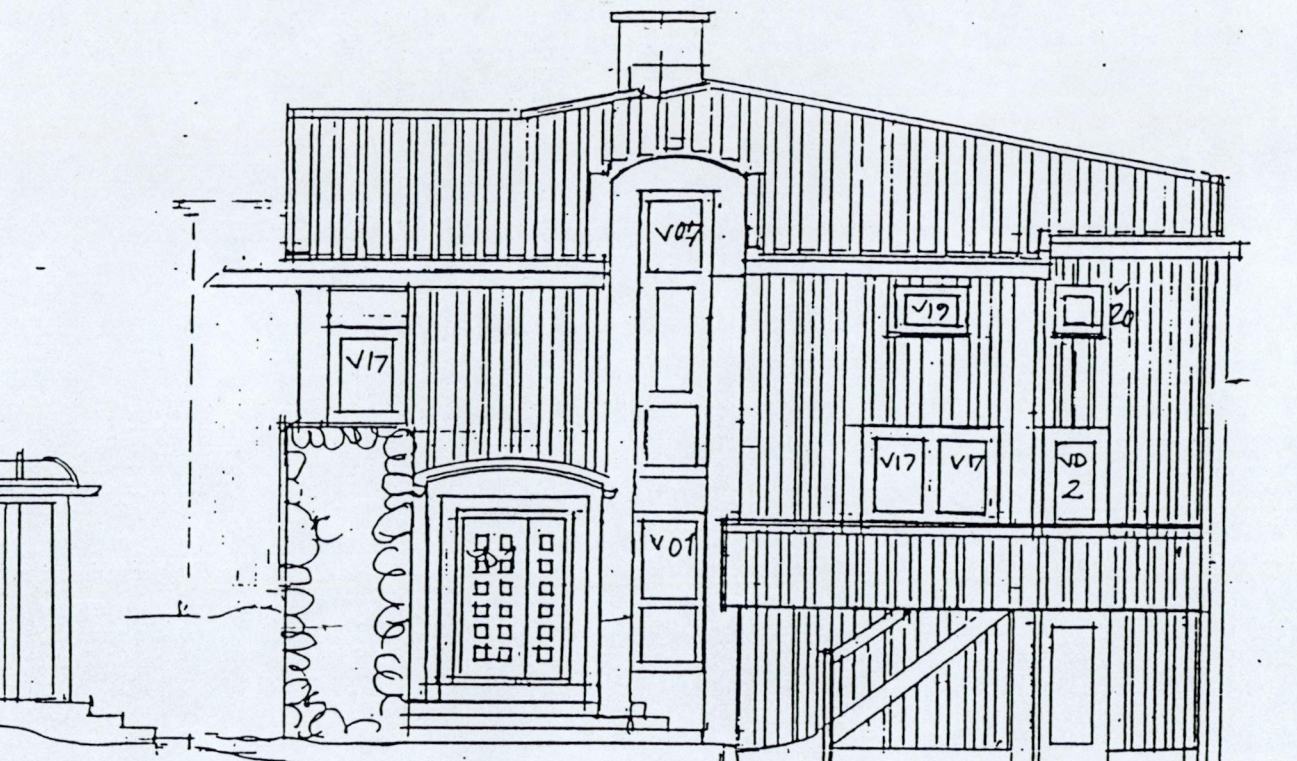
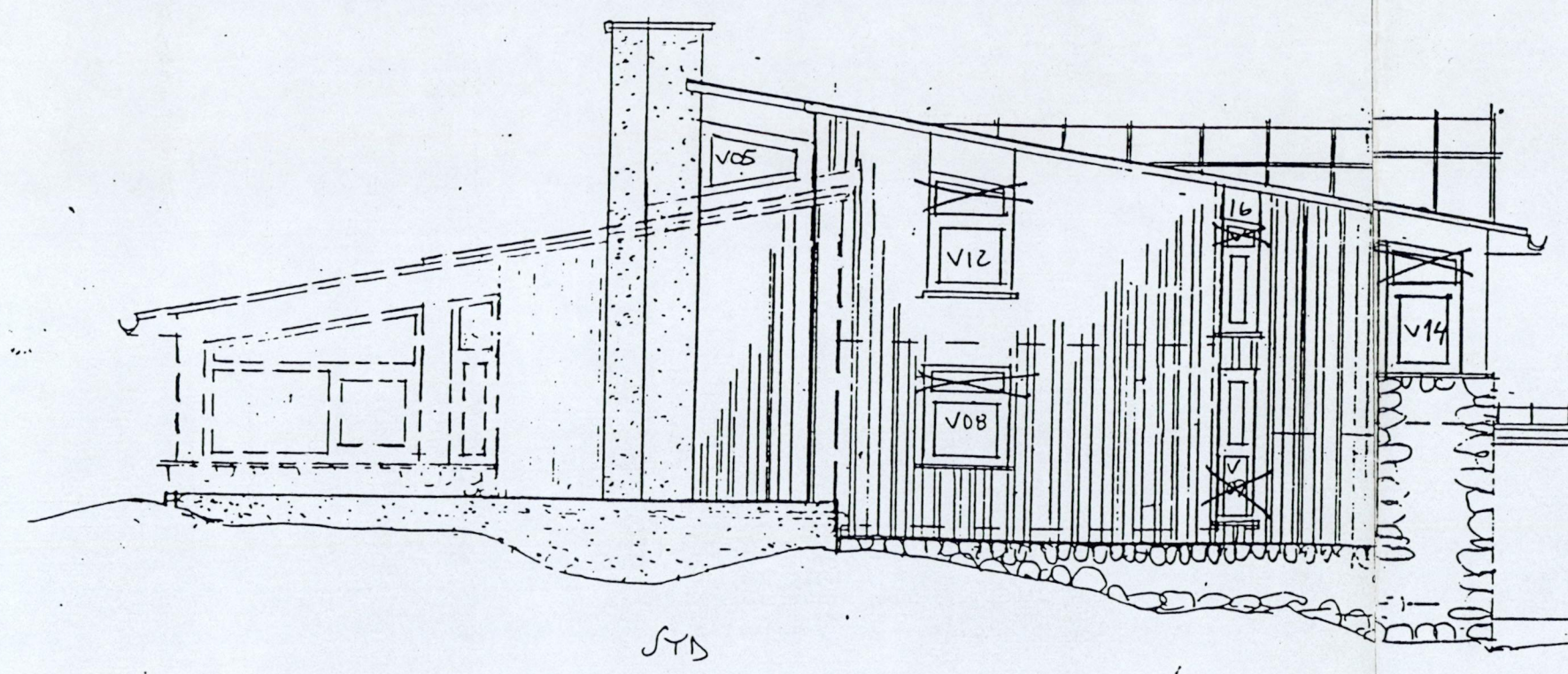
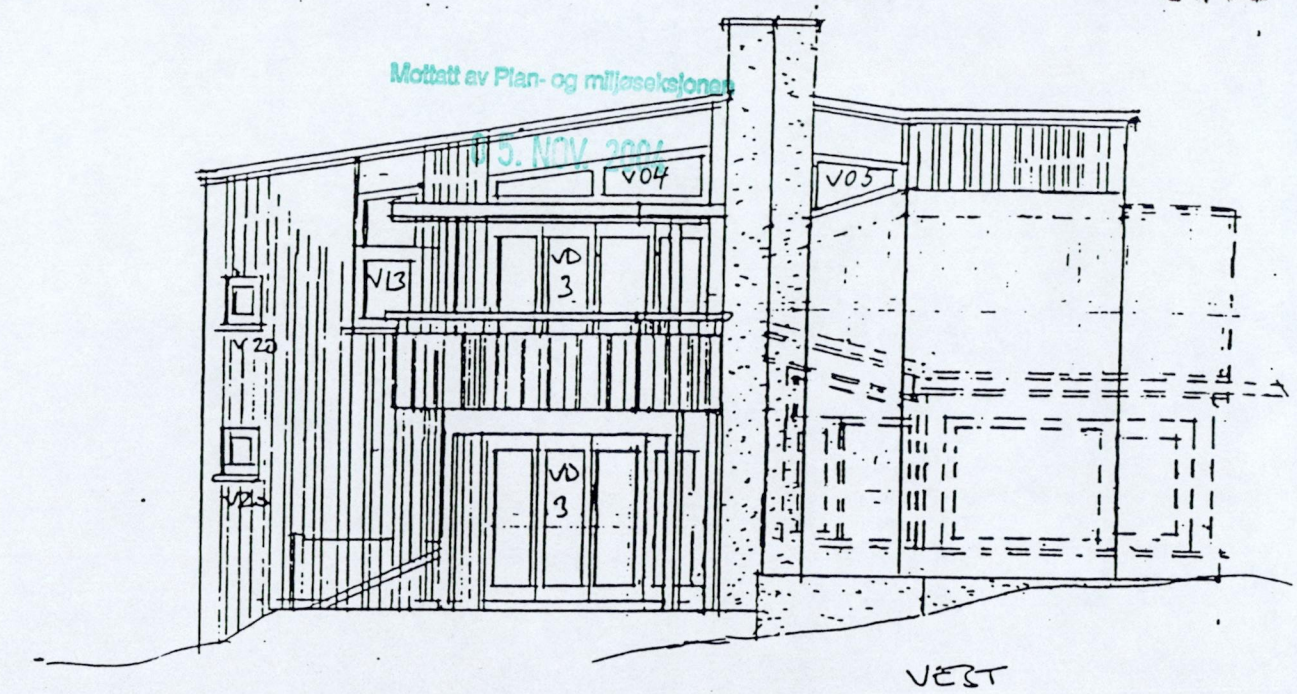
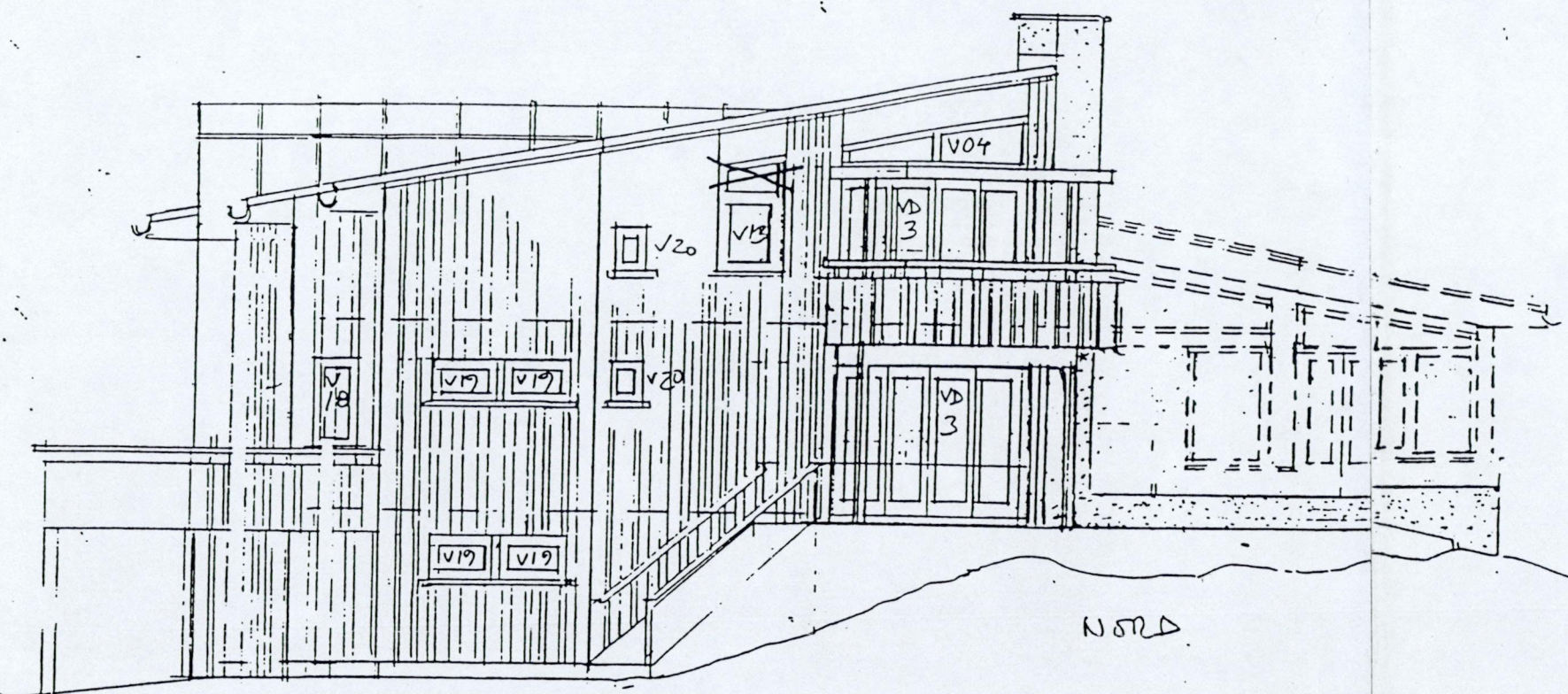
E7



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGNINGSREG. AVDELING

SAKSNR. 1223/05
BEHANDL. DATO 6/7-05

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETØL HIRDES: HOLTEREN 22 - ENDRINGER / CARPORT	Sivilarkitekt MNAI TOR G. HOFGAARD	Fase Dato Tegning nr./Rev
Tegning/målestokk FASADER ØST, VEST 1:100	Enghaugsgata 15 1607 Fredrikstad Tlf 69 30 81 00 Fax 69 30 81 01 Mobil 90 11 60 69 E-post tor@hofgaard.com	06.12.2004 10005.36 C:22.6.05



X - vinduer som skyffes

J. H.

BYGGETRINN 1

Tilbudstegning

Prosjekt
 ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDE:
 TOMT G 27, HØLTE-BUSKOGØN -
 NY ENEROLIG

Tegning/målestokk
 FAGADER 1:100

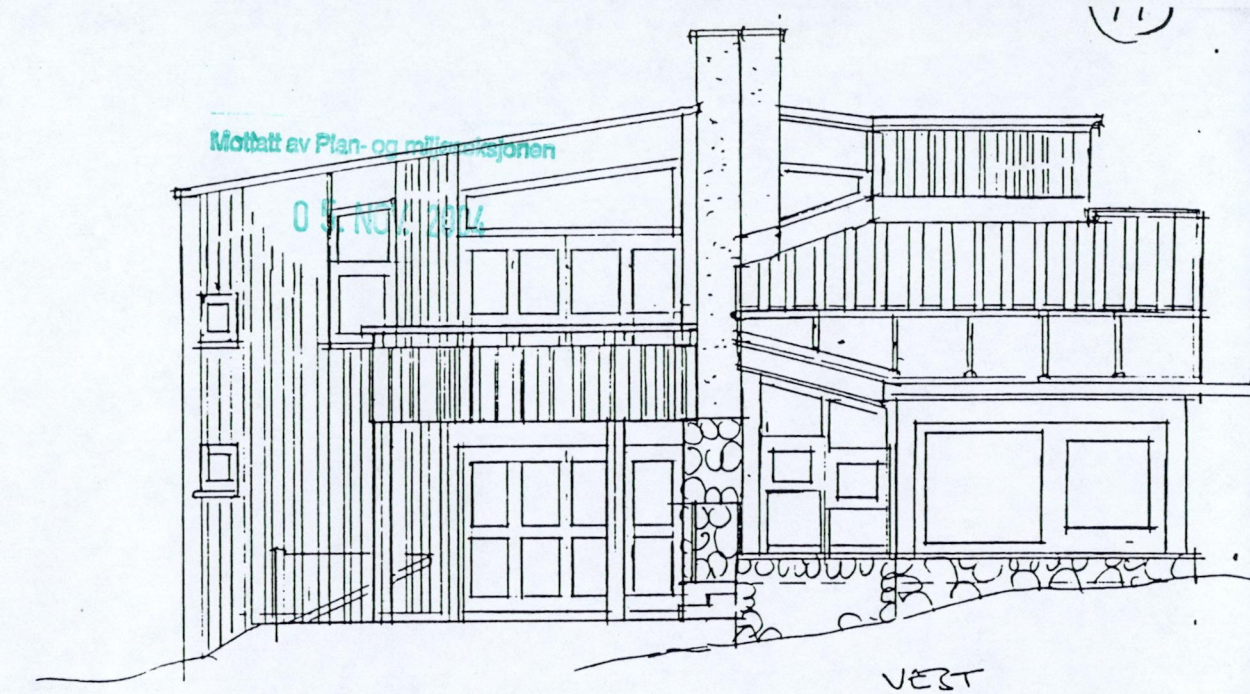
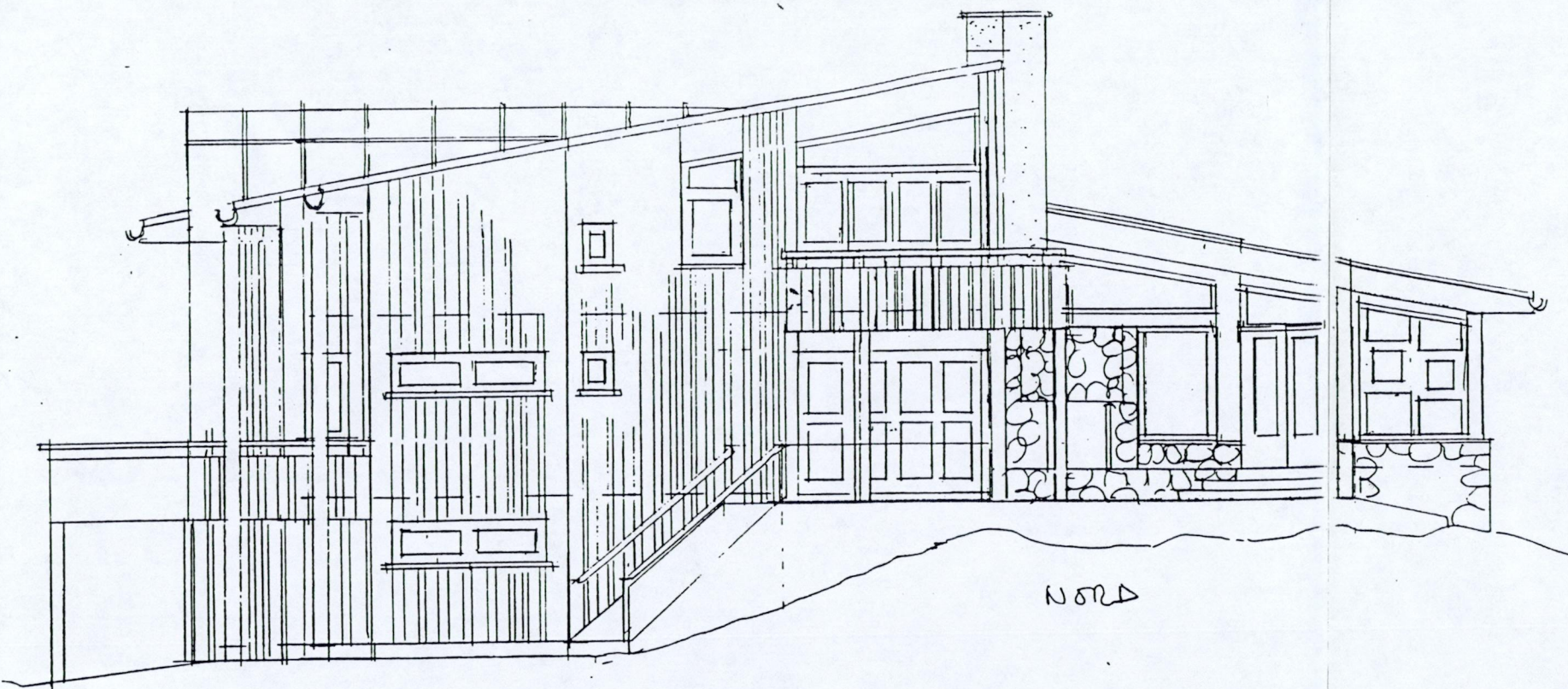
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

Kirkegaten 31
 1632 Gamle Fredrikstad
 Tlf 69 32 12 06
 Fax 69 32 36 39
 Mobil 90 11 60 69

Fase
 DETALJ

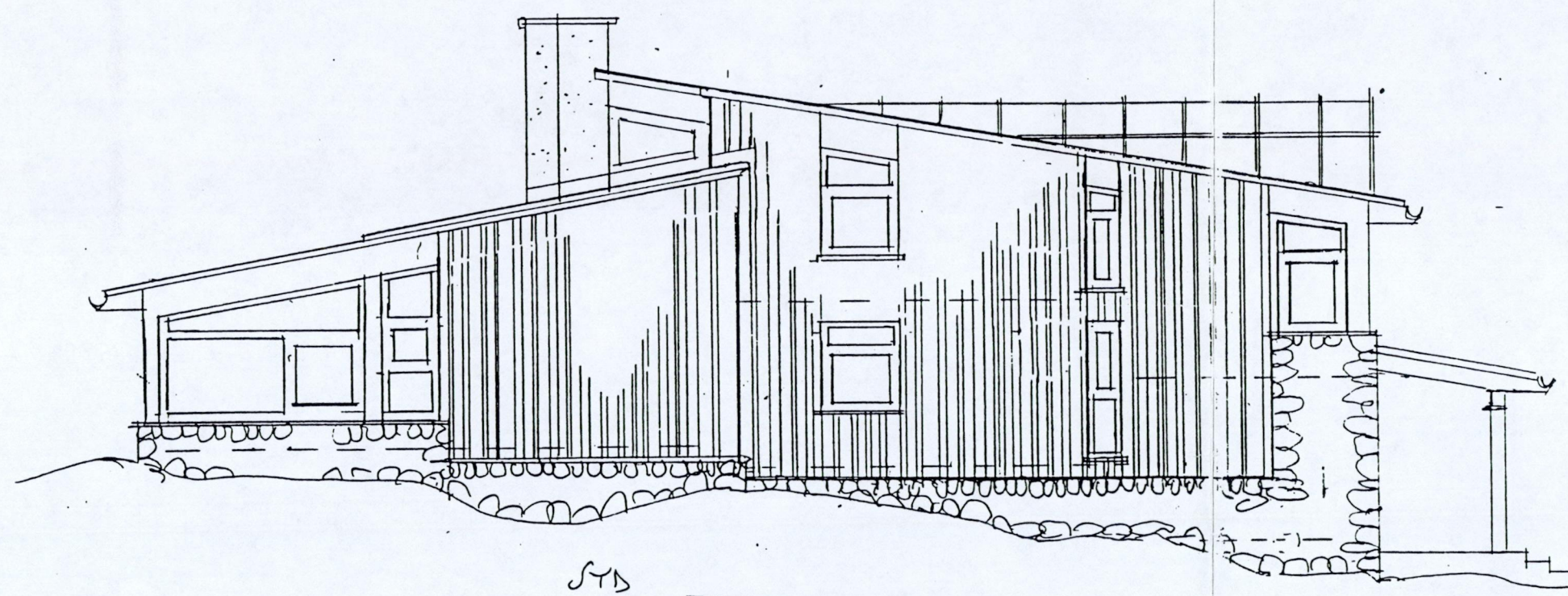
Dato
 03.11.1999


Tegning nr/Rev
 10005,16



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
OG REG. AVDELING

SAKS NR	BEHANDL DATO
99/1125	2/11 99



 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN			
SAKS NR	DOK. N°	LØPENR	
KASS. AR	KOP.		
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999		ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P			
ARKIVKODE S			
EKSP.	DATO/SIGN		

Prosjekt
ANNE LISBETH RUUD, DIETZ HIRDEZ :
 TOMT G 27, HOLTE - BUSKOGEN -
 NY ENEROLIG

Tegning/målestokk
FASADER 1:100

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

Kirkegaten 31
 1632 Gamle Fredrikstad
 Tlf 69 32 12 06
 Fax 69 32 36 39
 Mobil 90 11 60 69
 E-post hofgaard@online.no

Fase
FØR PROSJEKT

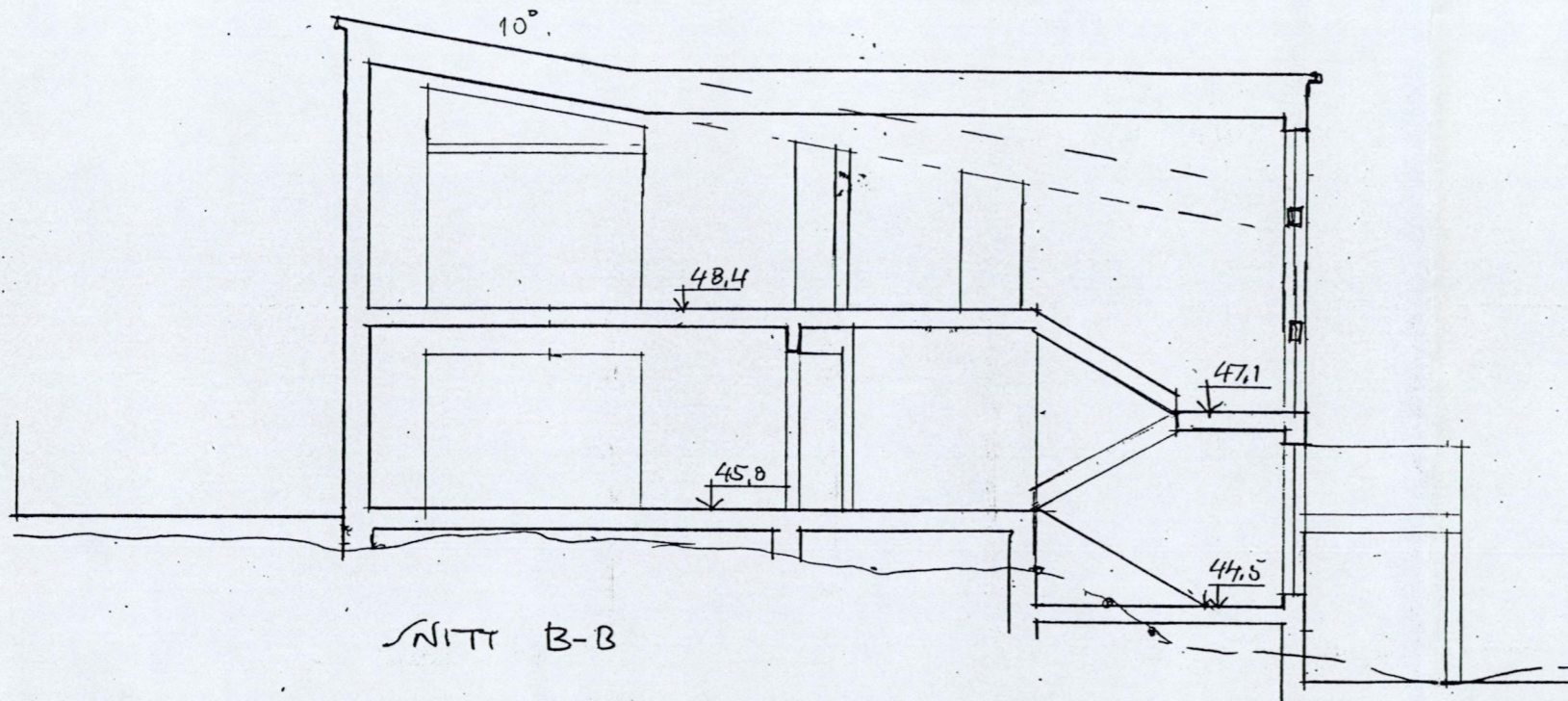
Dato
20.02.1999

Tegning nr/Rev
10005, 10

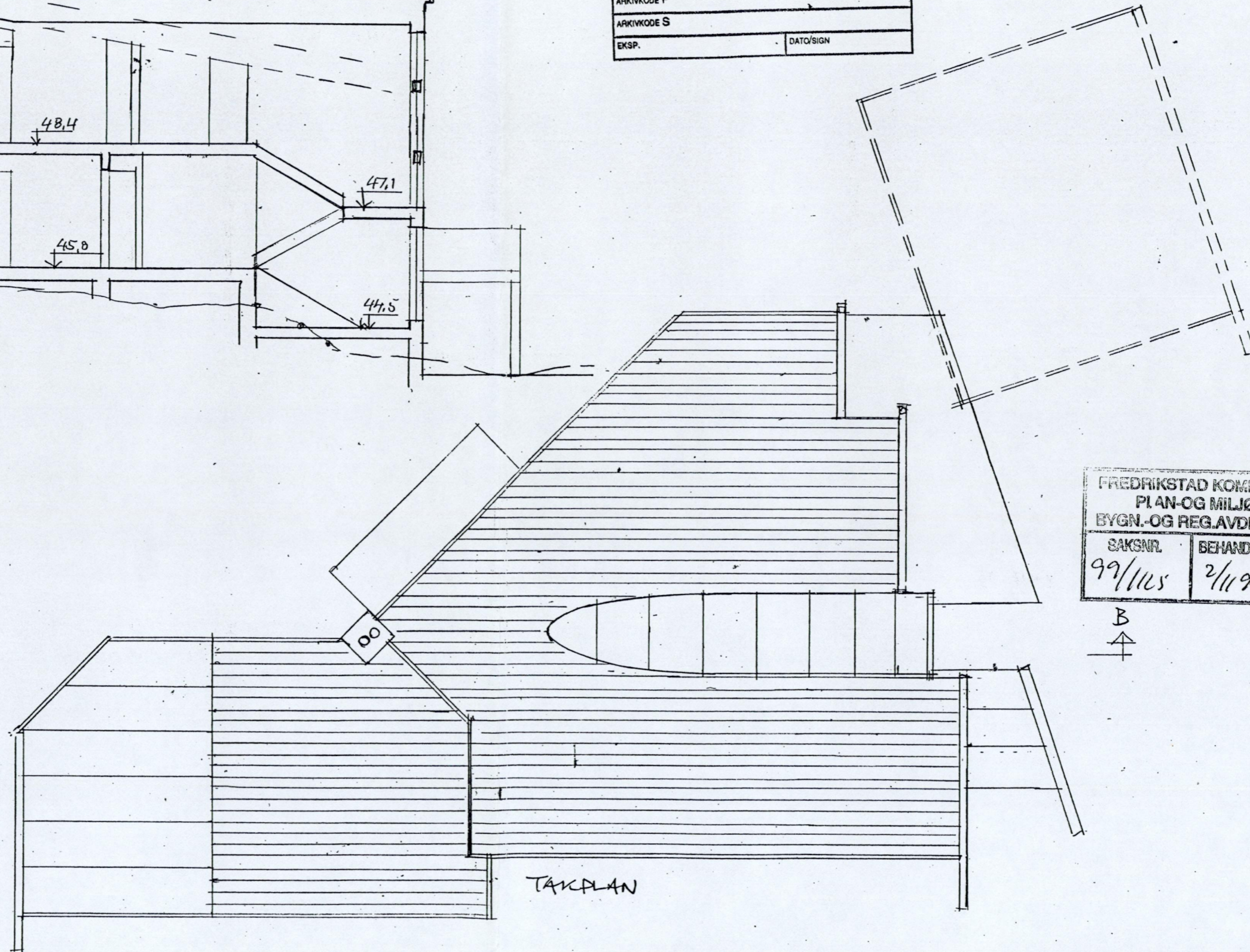
C: 20. 9. 99

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKS NR	DOK. NR	LØPENR
KASS. AR	KOP	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen 09
05. NOV. 2004



SNITT B-B



TAKPLAN

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKS NR	BEHANDL. DATO
99/1105	2/1199



Prosjekt
ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDET
TOMT G 27, HOLTE-BUSKOGEN -
NY ENEROLG

Tegning/målestokk
PLAN TAK
SNITT B-B
1:100

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

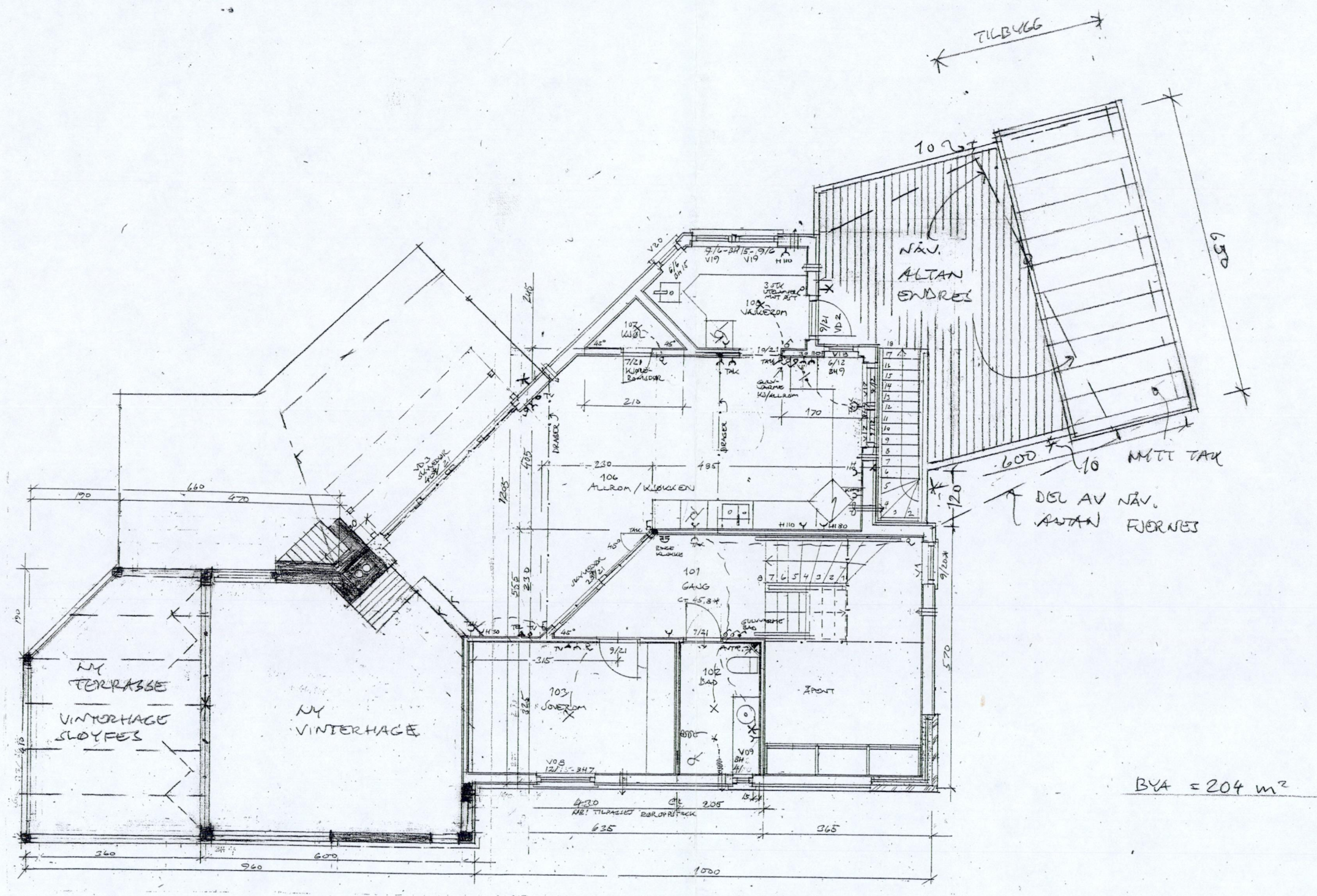


Kirkegaten 31
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf 69 32 12 06
Fax 69 32 36 39
Mobil 90 11 60 69
E-post hofgaard@online.no

Fase
FOR PROSJEKT
Dato
20.08.1999
Tegning nr/Rev
10005-08
A: 14.9.99

54

Mottatt av Plan- og Miljø
23 JUNI 2005



BYA = 204 m²

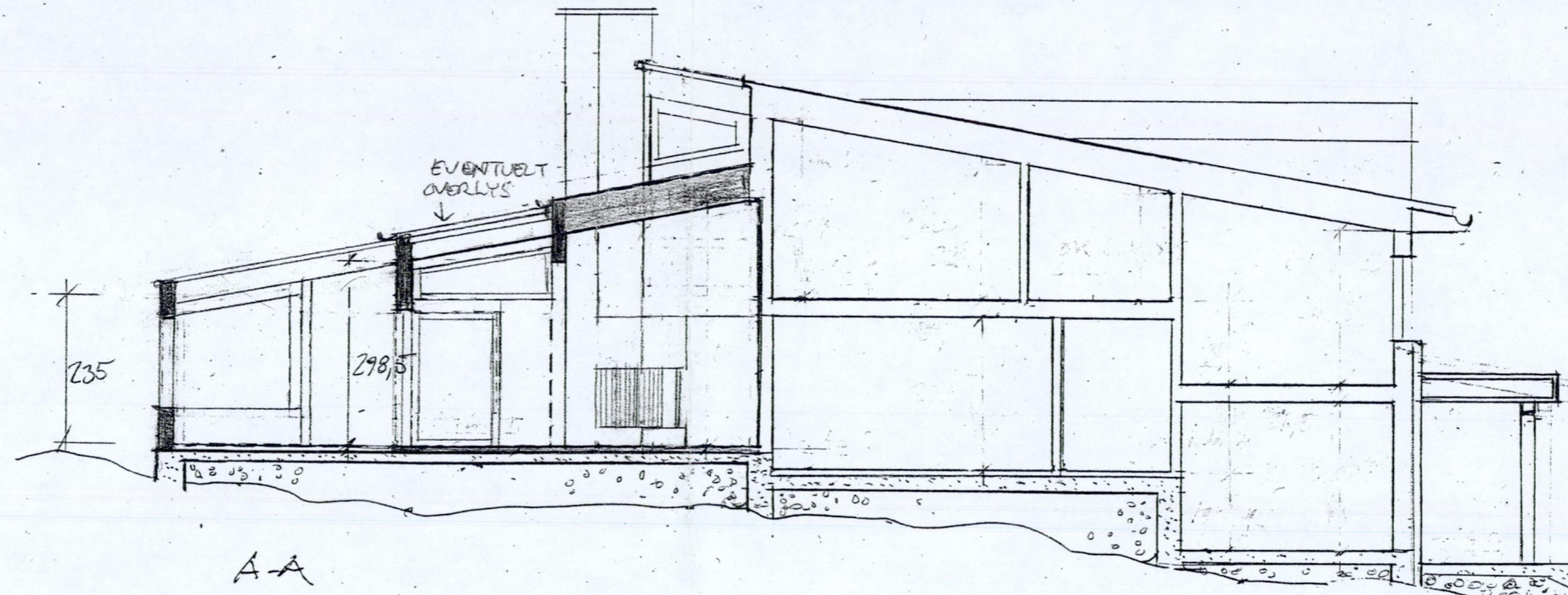
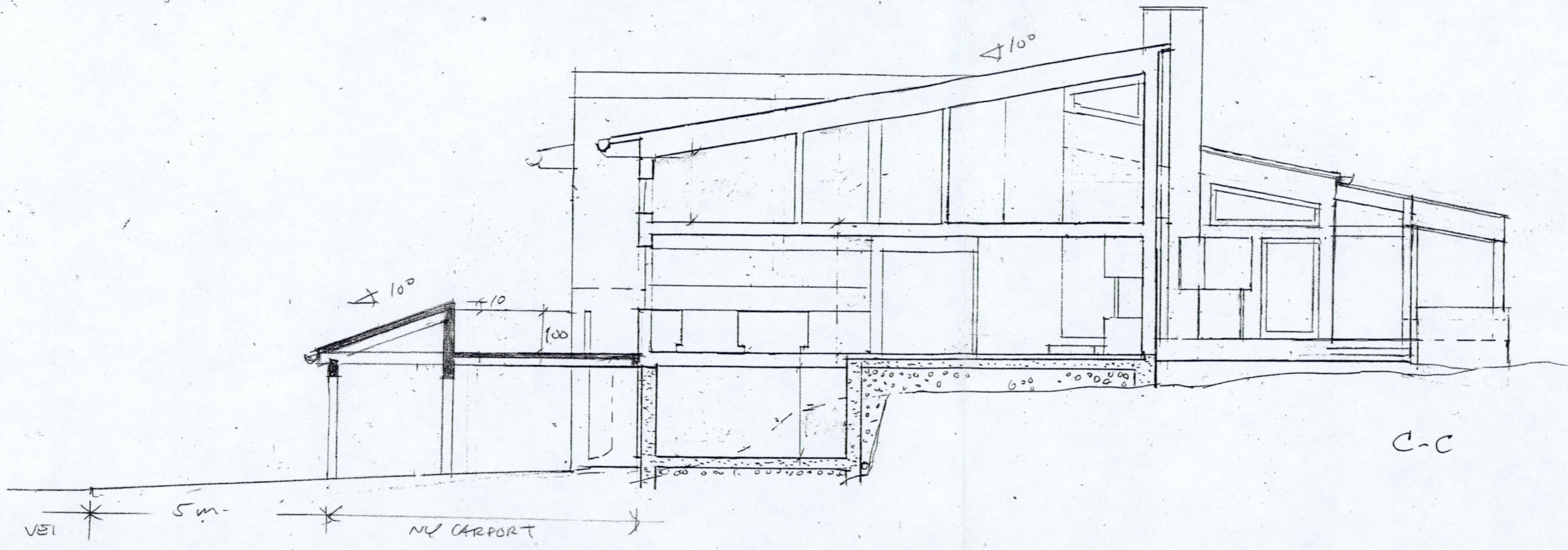
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 1224/05
BEHANDL. DATO 6/7-05

Prosjekt ANNE LUBETH RUD, DIETER HIRDE: HOLTESEN 22 - ENDRING/ CARPORT	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD	Fase Dato 06.12.2004 Tegning nr/Rev 10005.33
Tegning/målestokk PLAN 1. ETG. 1:100		Enghaugsgata 15 1607 Fredrikstad Tlf 69 30 81 00 Fax 69 30 81 01 Mobil 90 11 60 69 E-post tor@hofgaard.com

65

Mottatt av Plan- og miljø
23 JUNI 2005



VINTERHAGE
 FJERNES -
 NY TERRASSE
 PÅ PAKKEN

NY VINTERHAGE

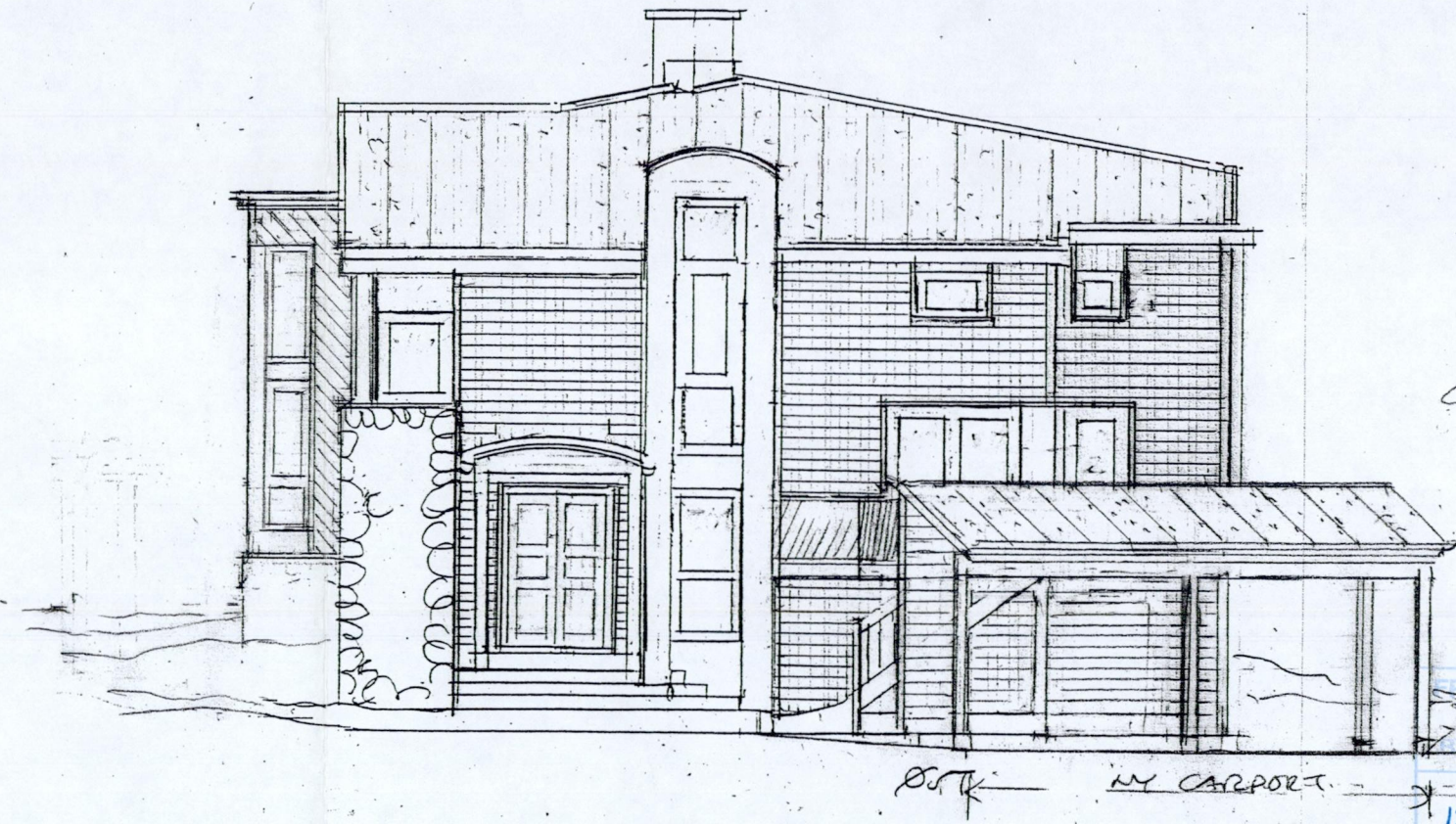
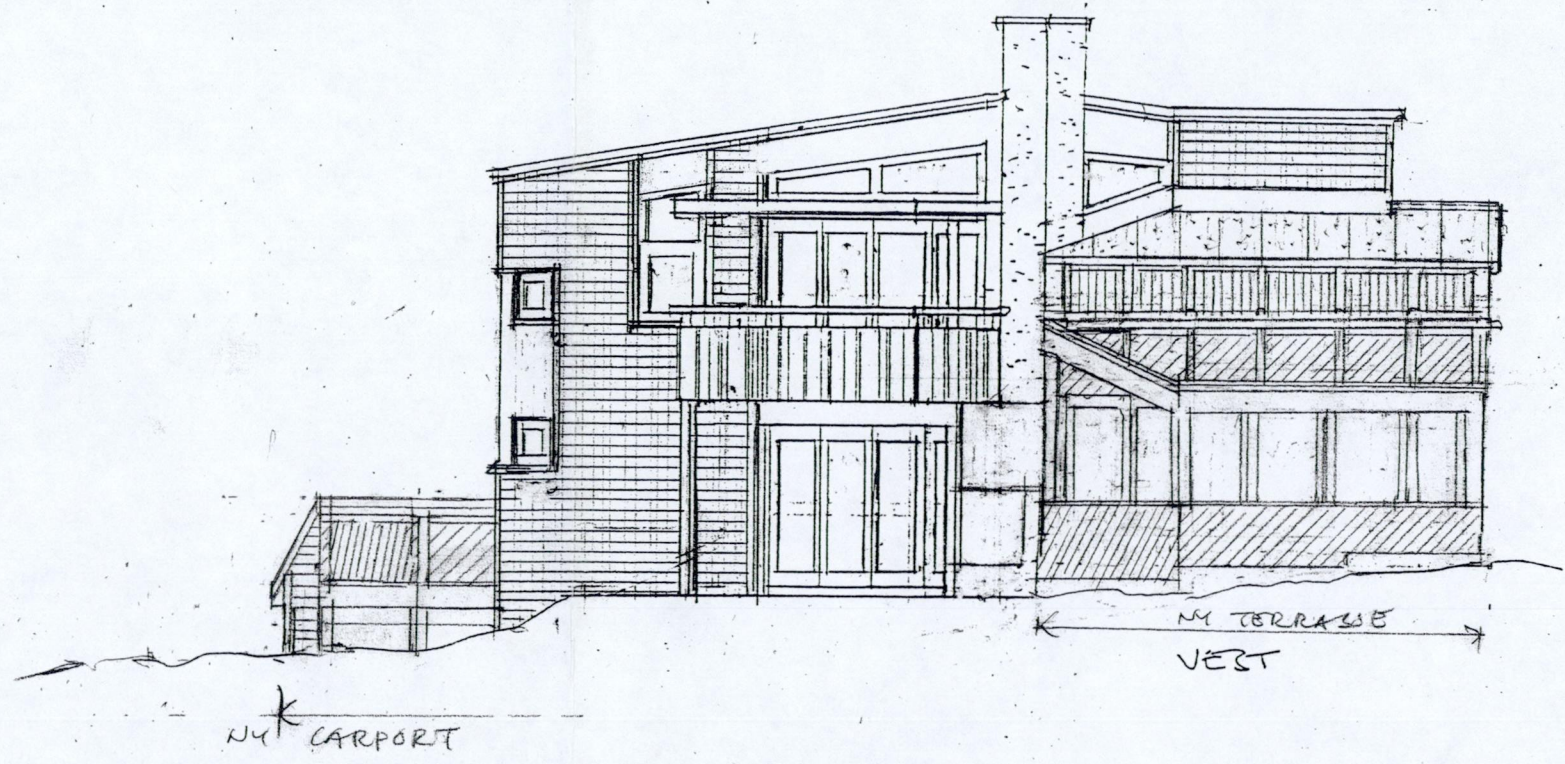
EREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN. OG REG. AVDELING

SAKSNR. 1224/05
 BEHANDL.DATO 6/7-05

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDES: HOLTESEN 22 - ENDRINGER / BARA SJE CARPORT	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD Enghaugsgata 15 1607 Fredrikstad Tlf 69 30 81 00 Fax 69 30 81 01 Mobil 90 11 60 69 E-post tor@hofgaard.com	Fase Dato 06.12.2004 Tegning nr/Rev 10005-34 C: 22.6.05
Tegning/målestokk SNITT 1: 100		

57

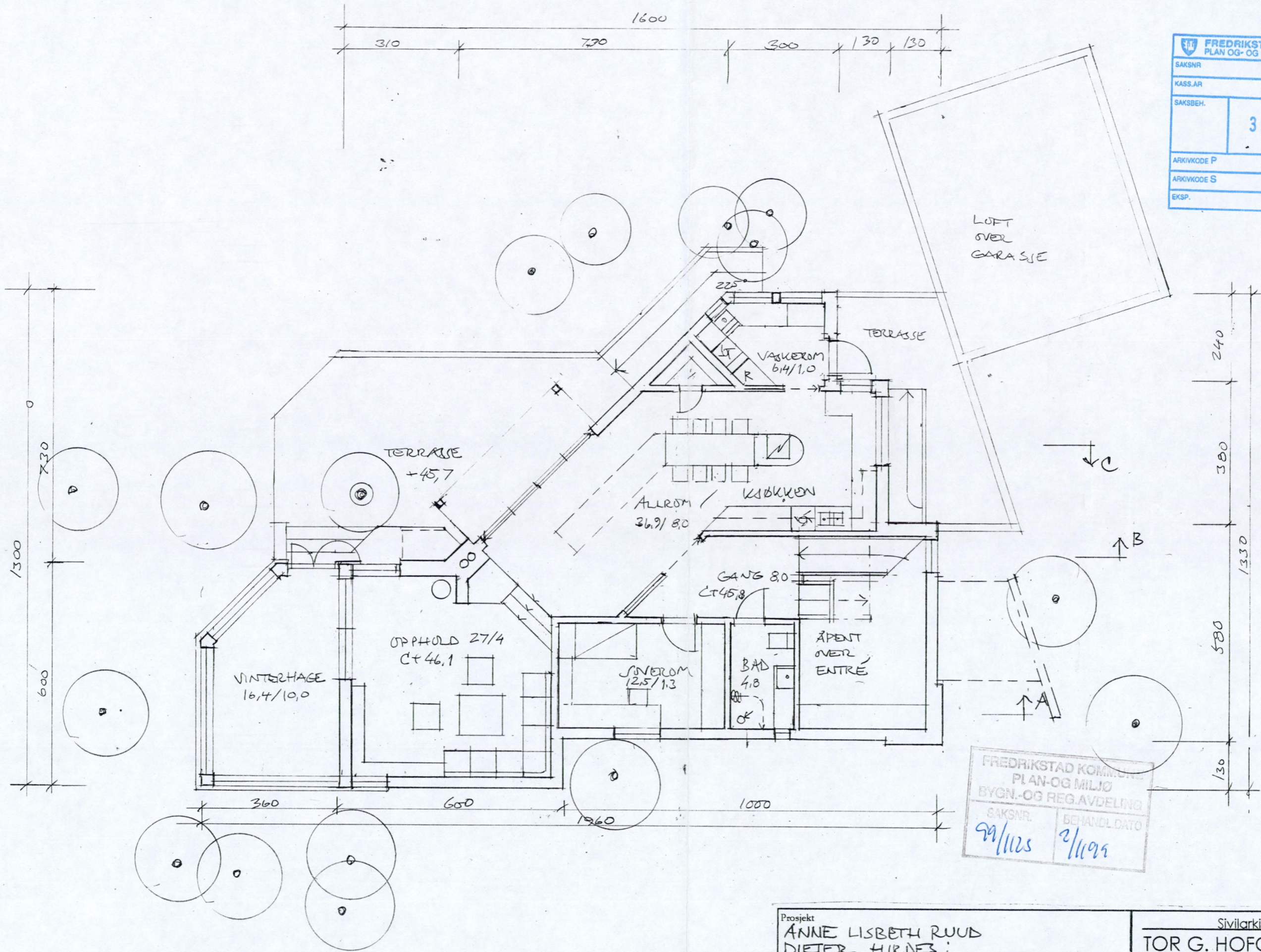
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23 JUNI 2005



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
AVDELING

SAKSNR. 1224/05
BEHANDL. DATO 6/7-05

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETØL HIRDES: HOLTERØYEN 22 - ENDRINGEK / CARPORT	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD	Fase
Tegning/målestokk FASADER ØST, VEST 1:100	Enghaugsgata 15 1607 Fredrikstad Tlf 69 30 81 00 Fax 69 30 81 01 Mobil 90 11 60 69 E-post tor@hofgaard.com	Dato 06.12.2004 Tegning nr/Rev 10005.36 C:22.6.05



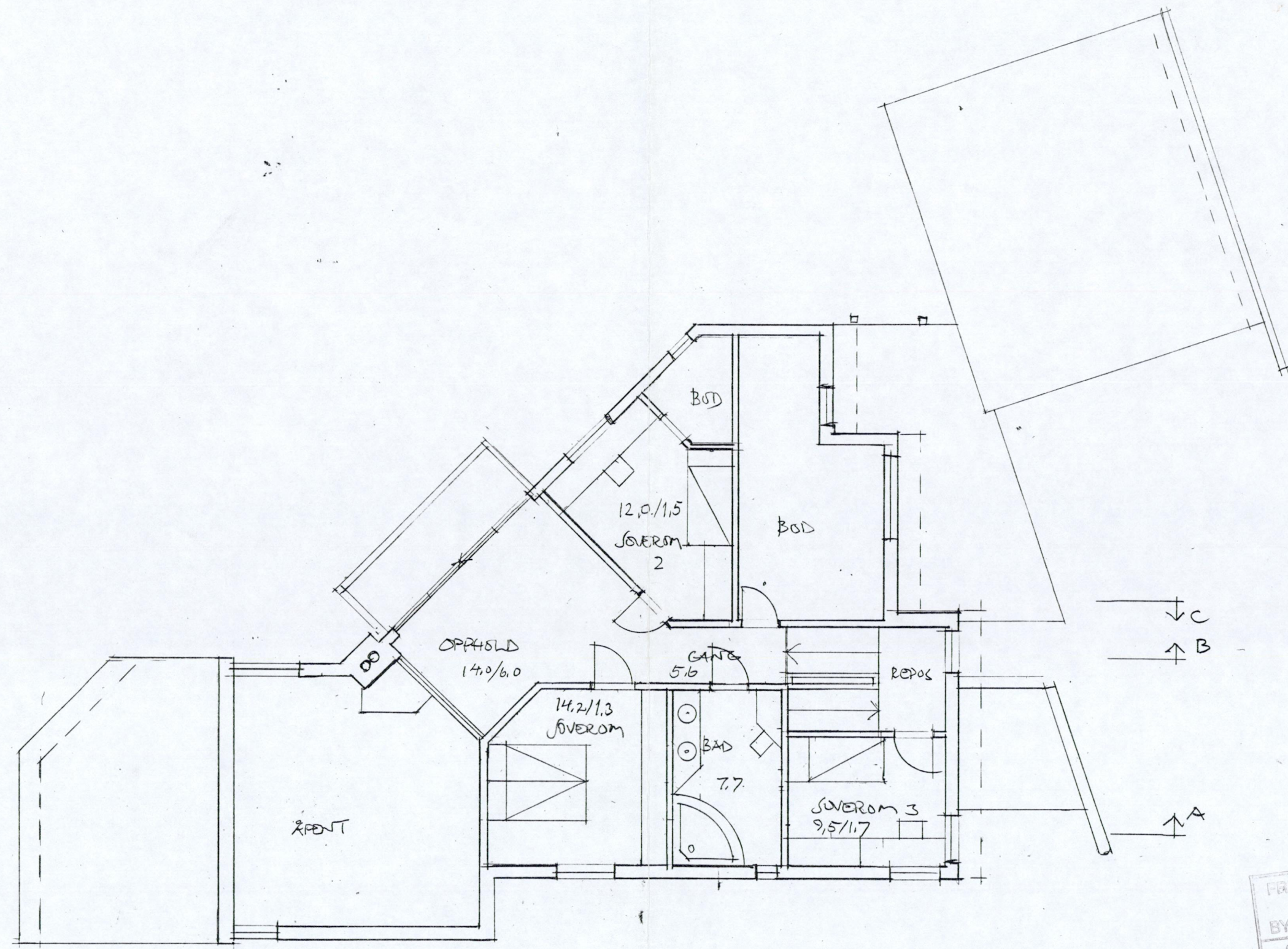
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOPI	
SAKSBEH.	3 0 SEPT. 1999	
ARKIVKODE P	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>	
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 99/1125	BEHANDL.DATO 2/11/99

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD DIETER HIRDES TOMT G 27, HALTE-BUSKOGEN - NYENERGILIG Tegning/målestokk PLAN 1. ETG 1:100	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf 69 32 12 06 Fax 69 32 36 39 Mobil 90 11 60 69 E-post hofgaard@online.no	Fase FØR PROSJEKT Dato 20. 09. 1999 Tegning nr/Rev 10005.06 B:22.9.99
---	---	---

08

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOP:	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

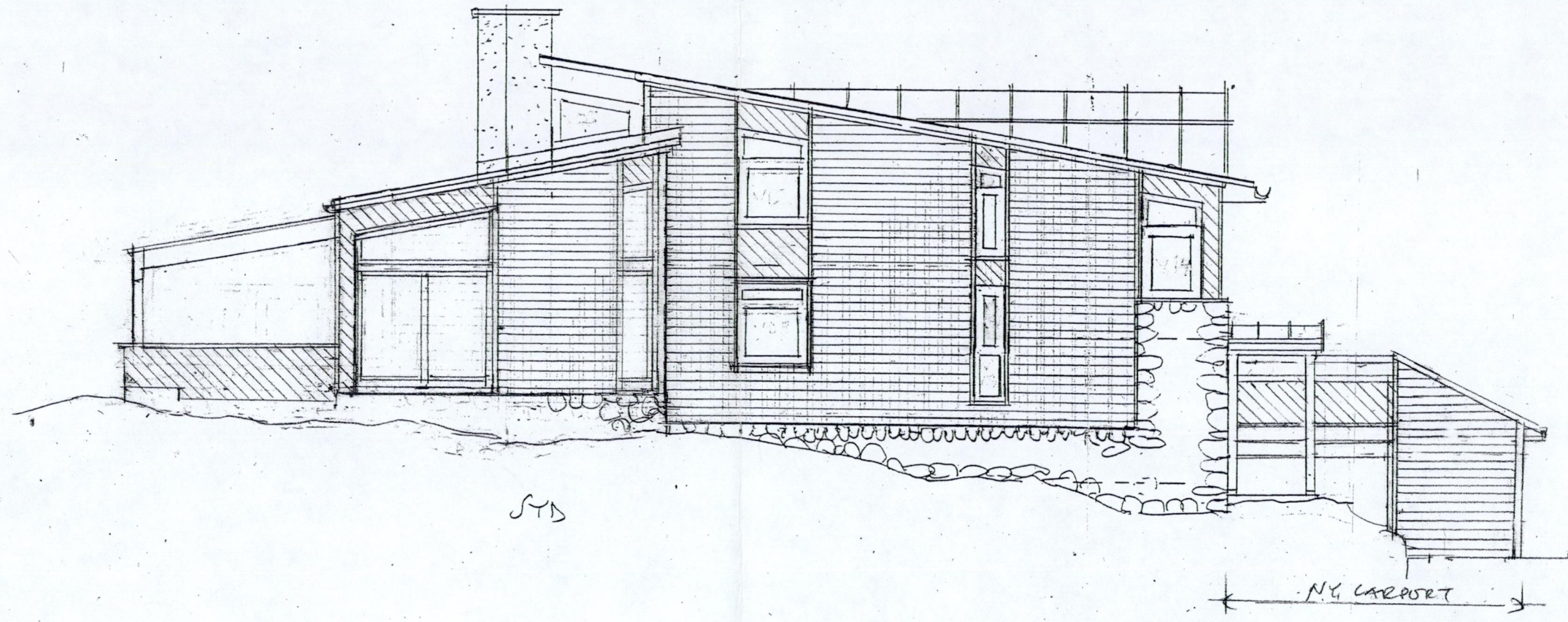
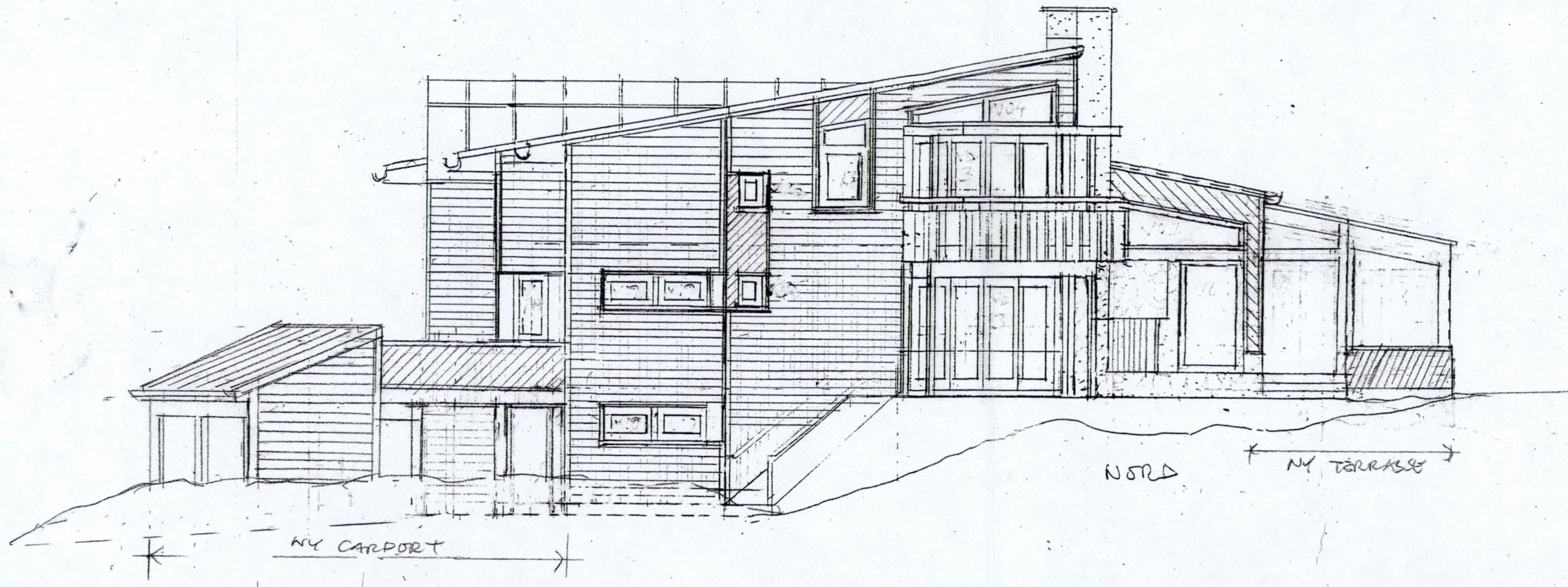


FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 99/1125	BEHANDL.DATO 2/11 99

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDES: TOMT G 27, HOLTE - BUSKOGEN - NY ENEROLIG	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD  Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf 69 32 12 06 Fax 69 32 36 39 Mobil 90 11 60 69 E-post hofgaard@online.no	Fase FORPROSJEKT Dato 20.08.1999 Tegning nr/Rev 10005.07 B:20.9.99
Tegning/målestokk PLAN MELLOMETG./2.ETG. 1:100		

E6

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23 JUNI 2005



Prosjekt
ANNE LISBETH RYDD, DIETOL HAIRDES;
HOLTERÅSEN 22 - ENDRINGER / CARPORT

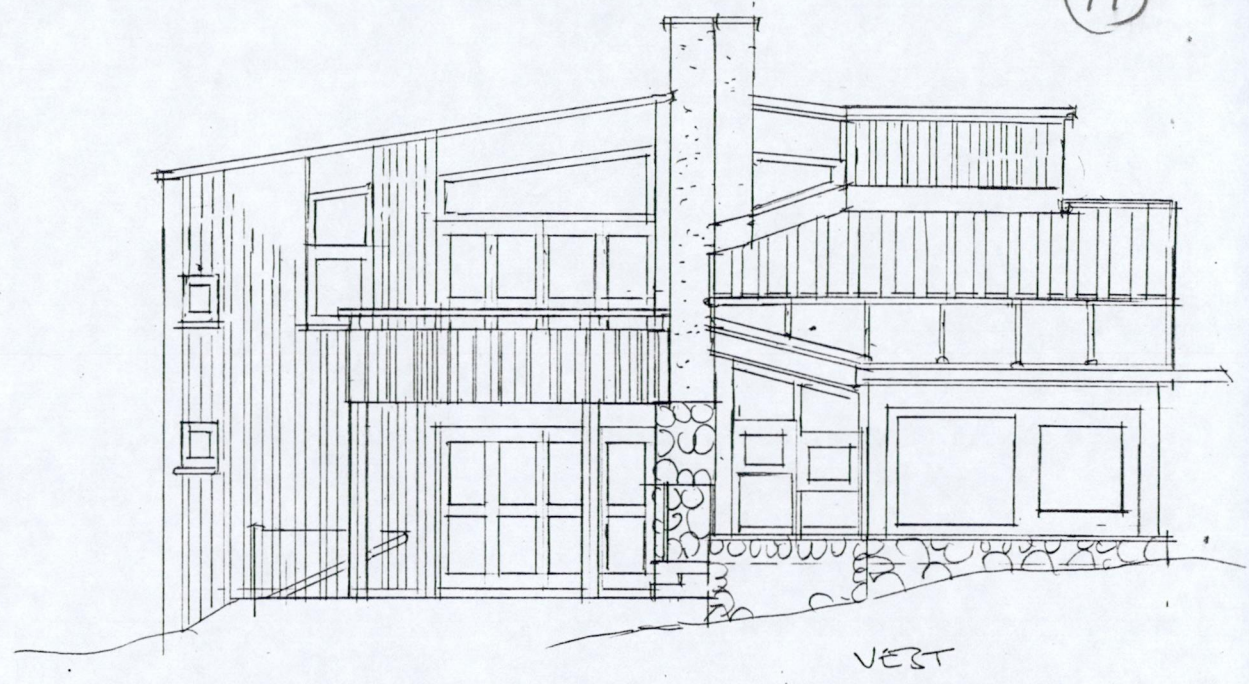
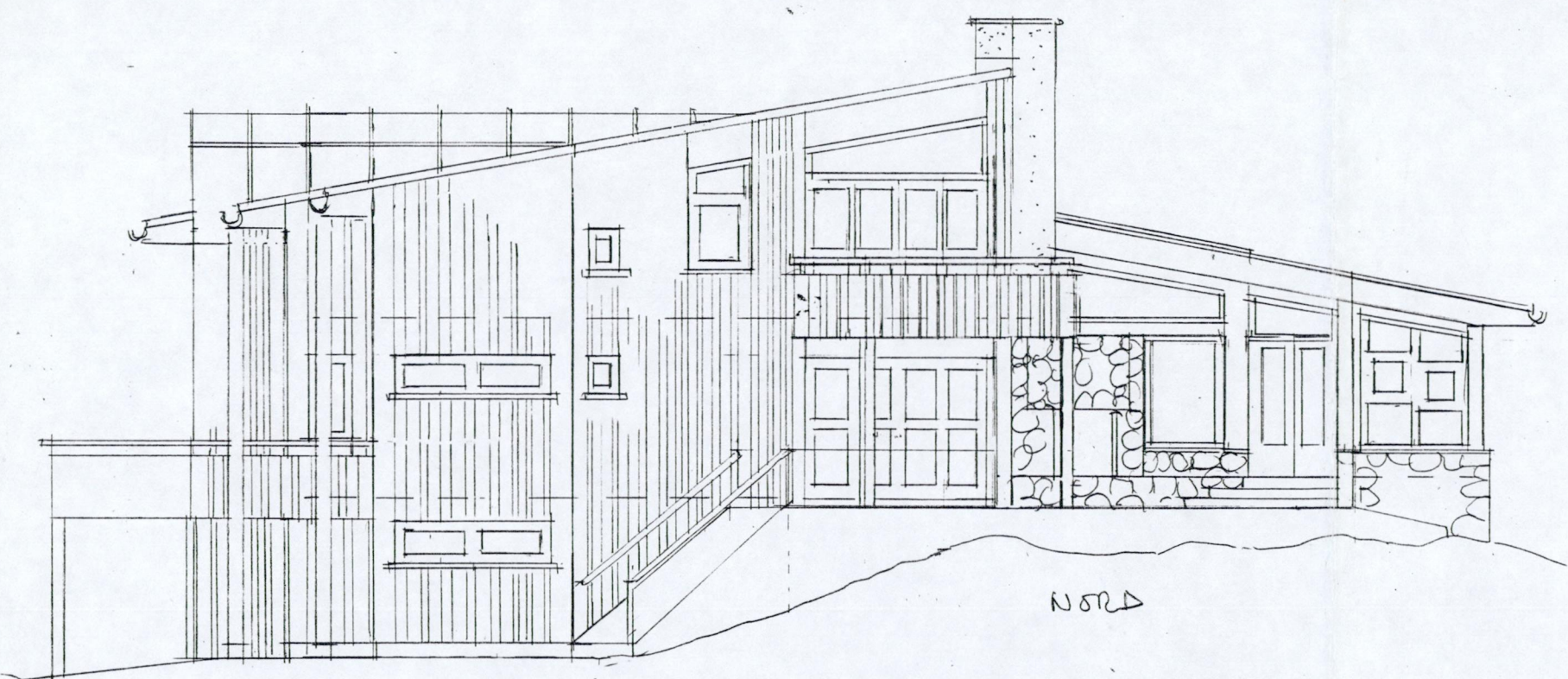
Tegning/målestokk
FASADER NORD, SØR 1:100

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

Enghaugsgata 15
1607 Fredrikstad
Tlf 69 30 81 00
Fax 69 30 81 01
Mobil 90 11 60 69
E-post tor@hofgaard.com

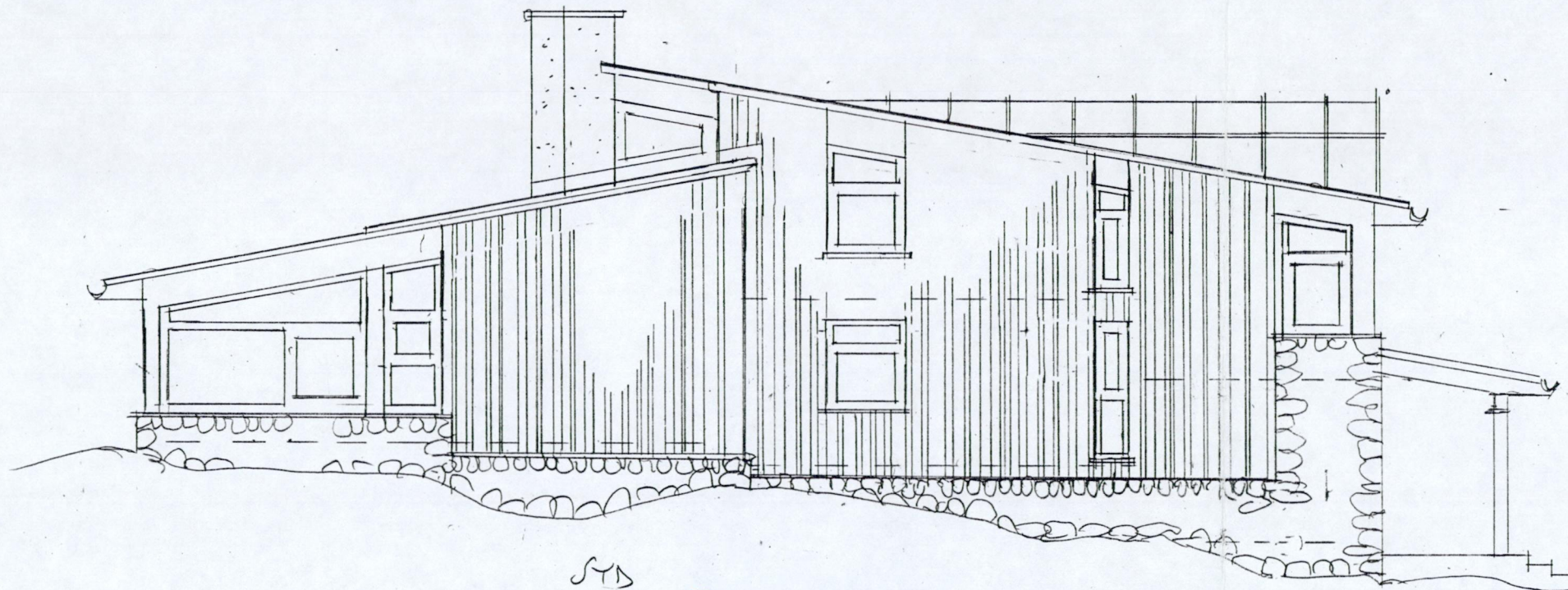
Fase
Dato 06.12.2004
Tegning nr/Rev 10005.35
B:22.6.05





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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/1125	2/11 99



FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR.	DOK.NR.	LØPENR.
KASS.AR.	KOPI	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	
ARKIVKODE P	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>	
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

Prosjekt
 ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDER :
 TOMT G 27, HOLTE -BUKOGEN -
 NY ENEROLIG

Tegning/målestokk
 FASADER 1: 100

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

Kirkegaten 31
 1632 Gamle Fredrikstad
 Tlf 69 32 12 06
 Fax 69 32 36 39
 Mobil 90 11 60 69
 E-post hofgaard@online.no

Fase
 FORPROSJEKT

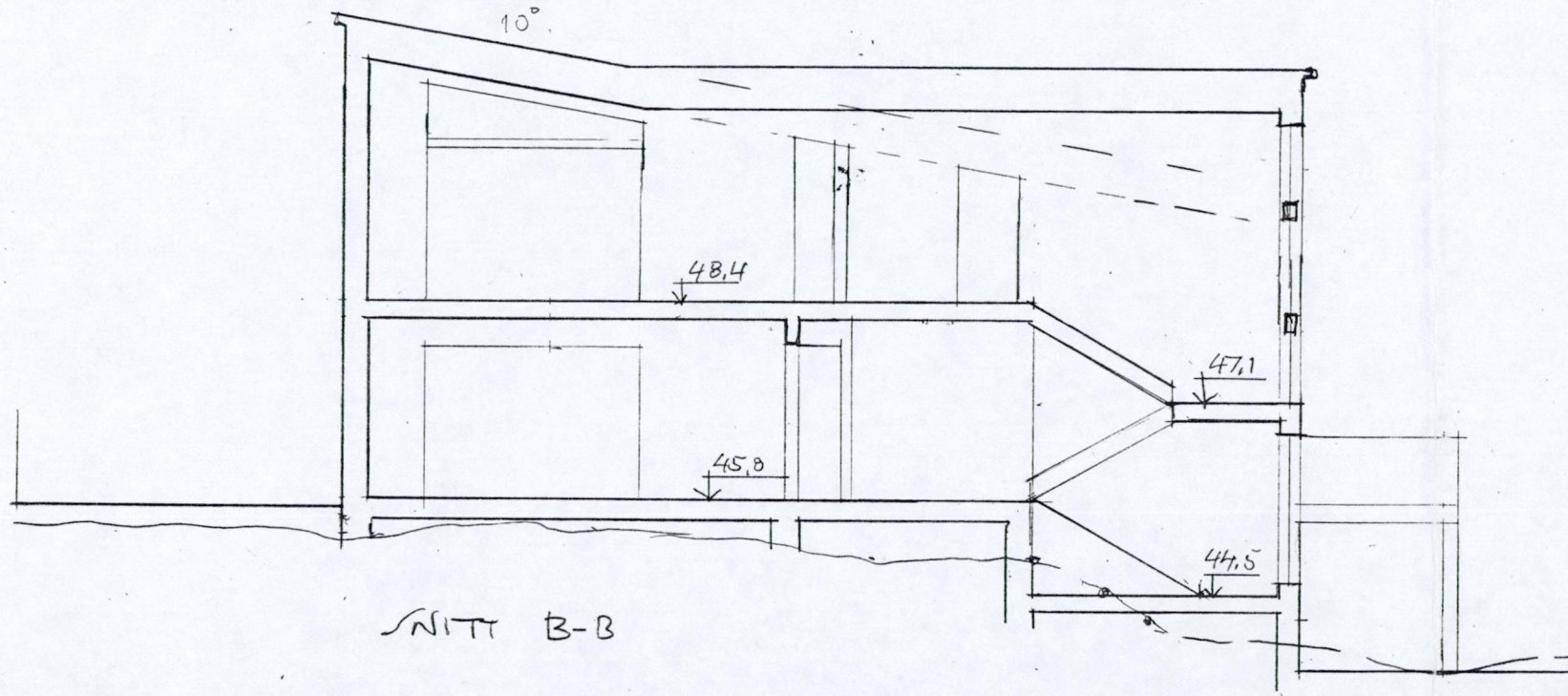
Date
 20.08.1999

Tegning nr/Rev
 10005, 10

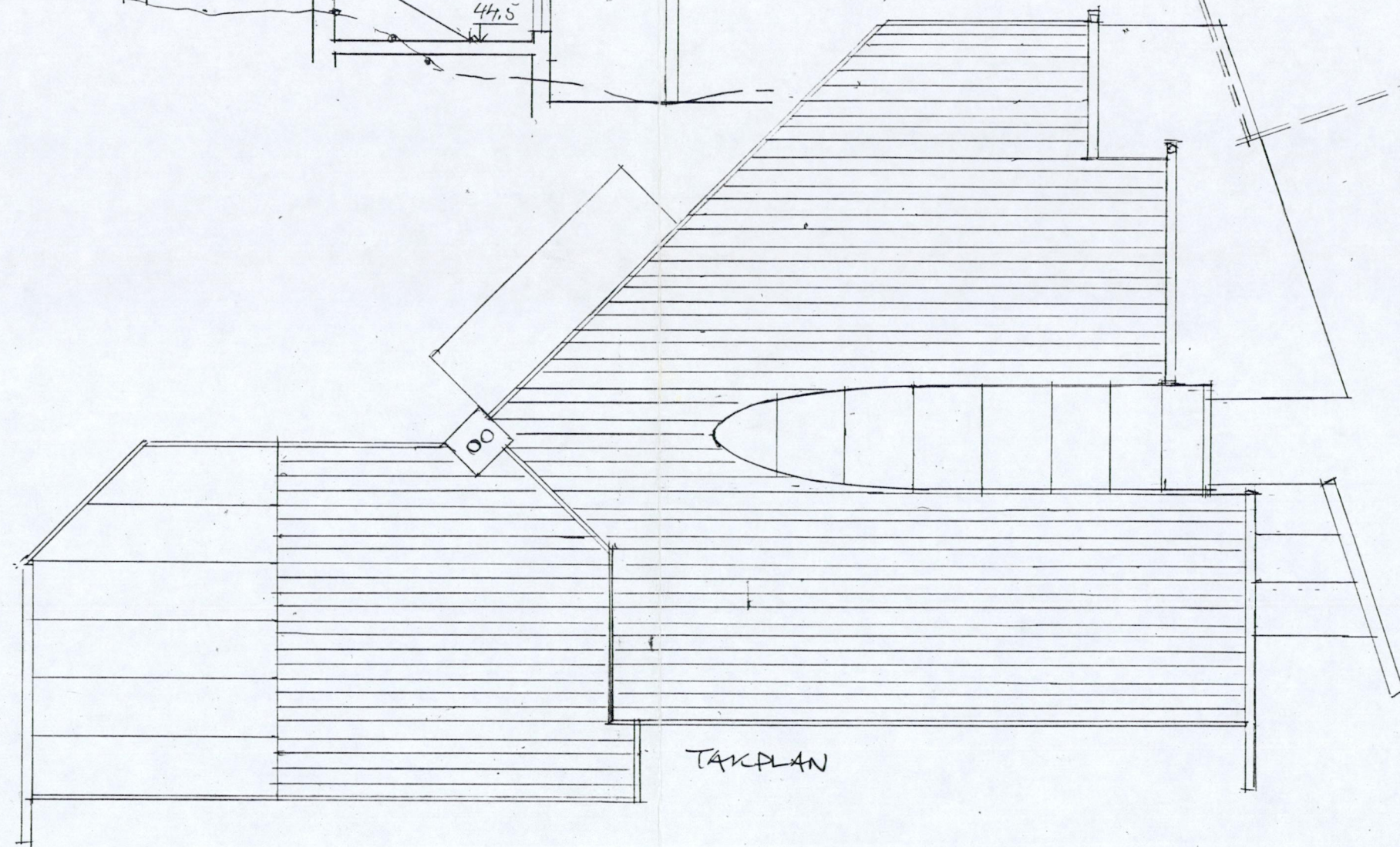
C: 20. 9. 99

09

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOP:	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



SNITT B-B

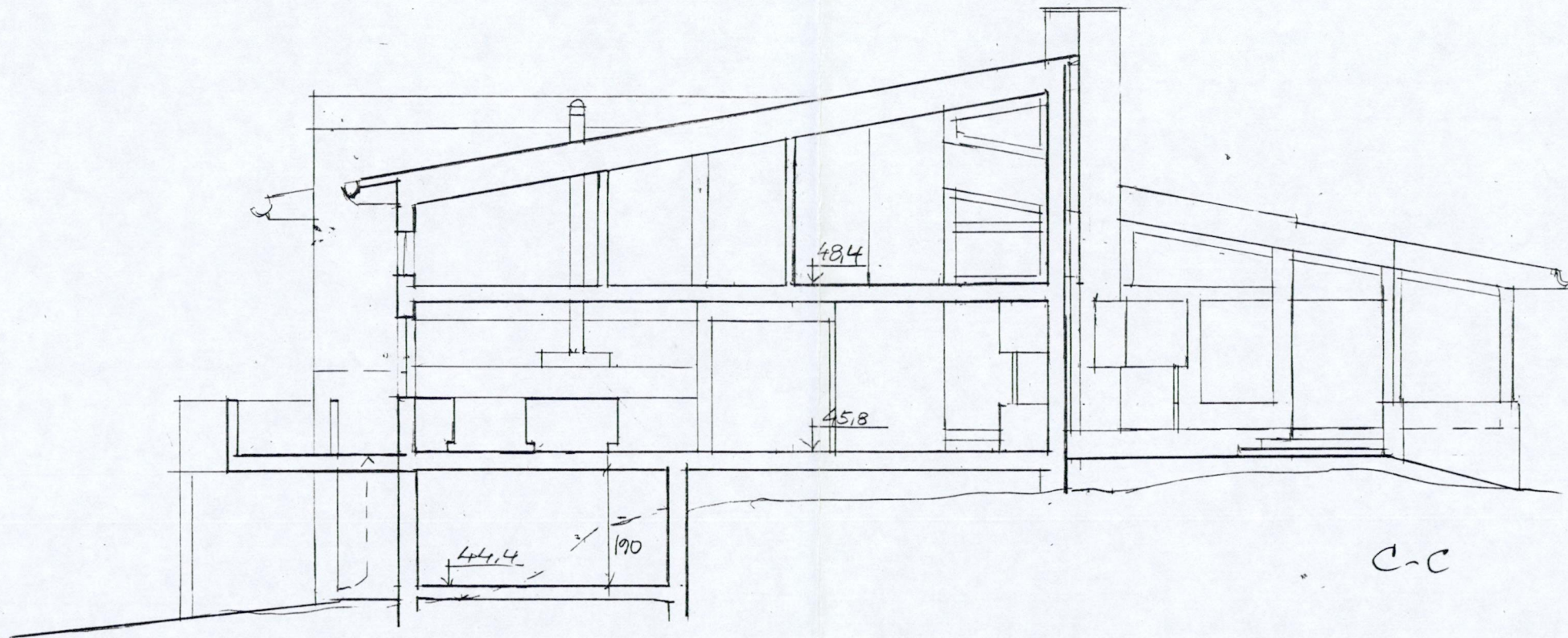


TAKPLAN

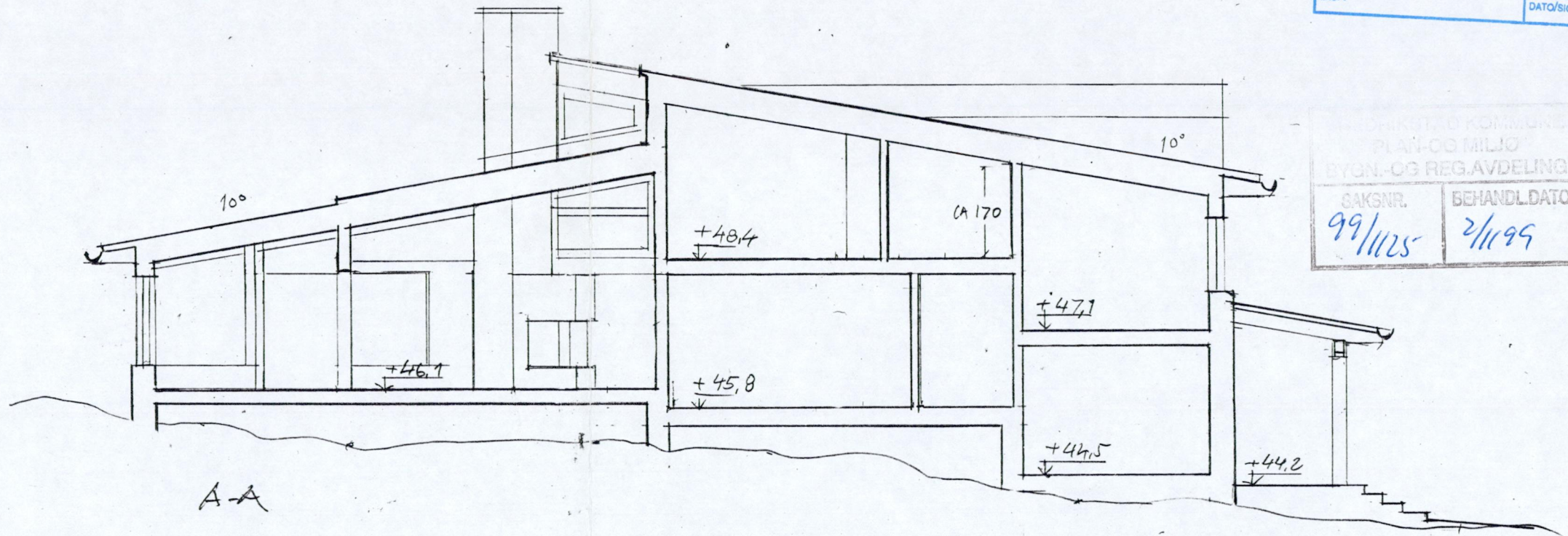
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 99/1125	BEHANDL.DATO 2/11 99

B
↑

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDES TOMT G 27, HØLTE-BUSKOGEN - NY ENEROLIG	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf 69 32 12 06 Fax 69 32 36 39 Mobil 90 11 60 69 E-post hofgaard@online.no	Fase FOR PROSJEKT Dato 20. 08. 1999 Tegning nr/Rev 10005-08 A: 14. 9. 99
Tegning/målestokk PLAN TAK SNITT BB 1:100	GH	



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN			
SAKSNR.	DOK.NR.	LØPENR.	
KASS.AR.	KOPI		
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999		ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P			
ARKIVKODE S			
EKSP.			DATO/SIGN



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ BYGN. OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/1125	2/11/99

Prosjekt
 ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDEZ:
 TOMT G 27, HOLTE - BULKØGEN -
 NY ENEROLIG

Tegning/målestokk
 SNITT A-A, C-C 1:100

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD

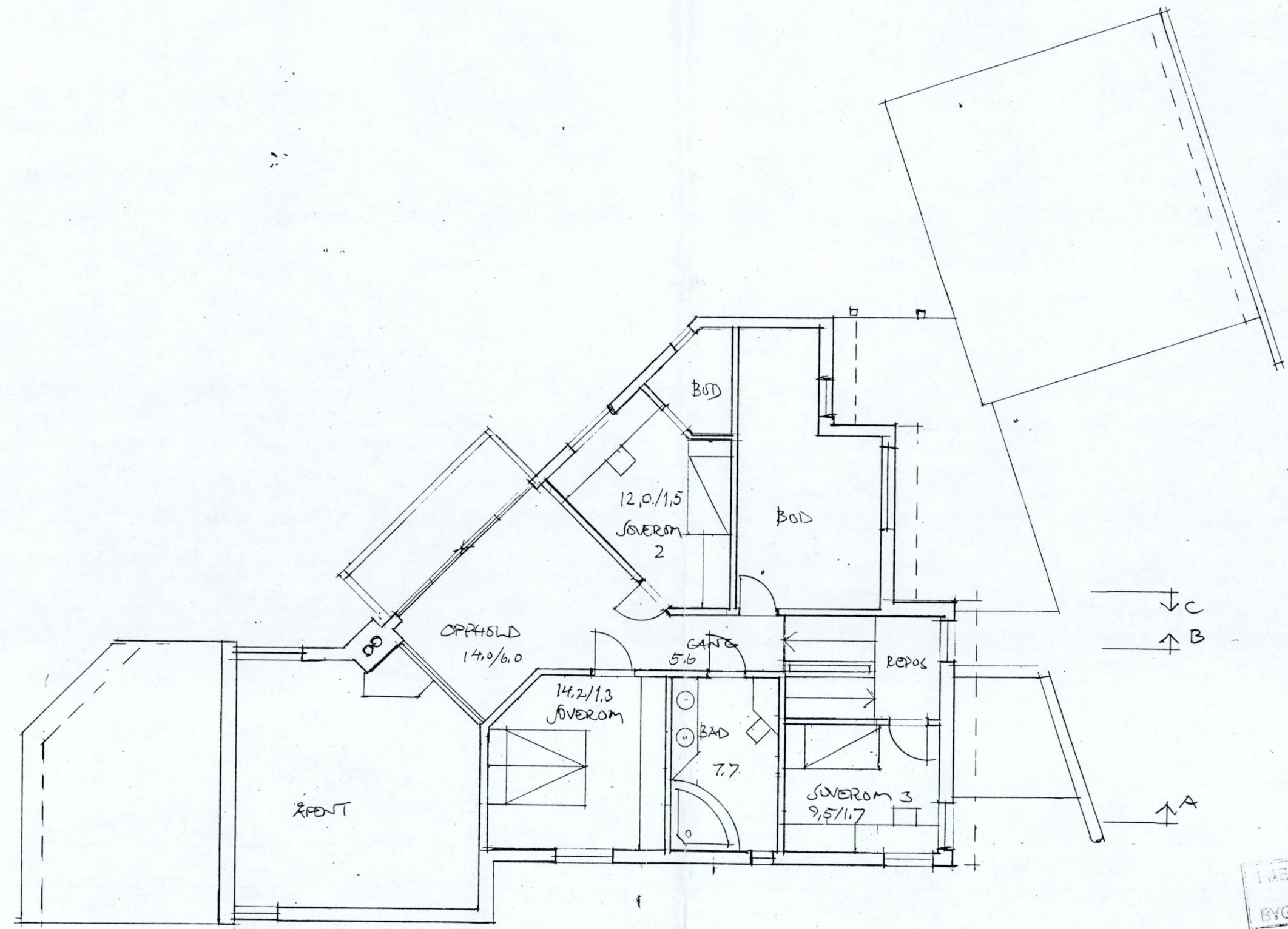


Kirkegaten 31
 1632 Gamle Fredrikstad
 Tlf 69 32 12 06
 Fax 69 32 36 39
 Mobil 90 11 60 69
 E-post hofgaard@online.no

Fase
 FØRPROSJEKT
 Dato
 20.08.1999
 Tegning nr/Rev
 10005.09
 B:22.9.99

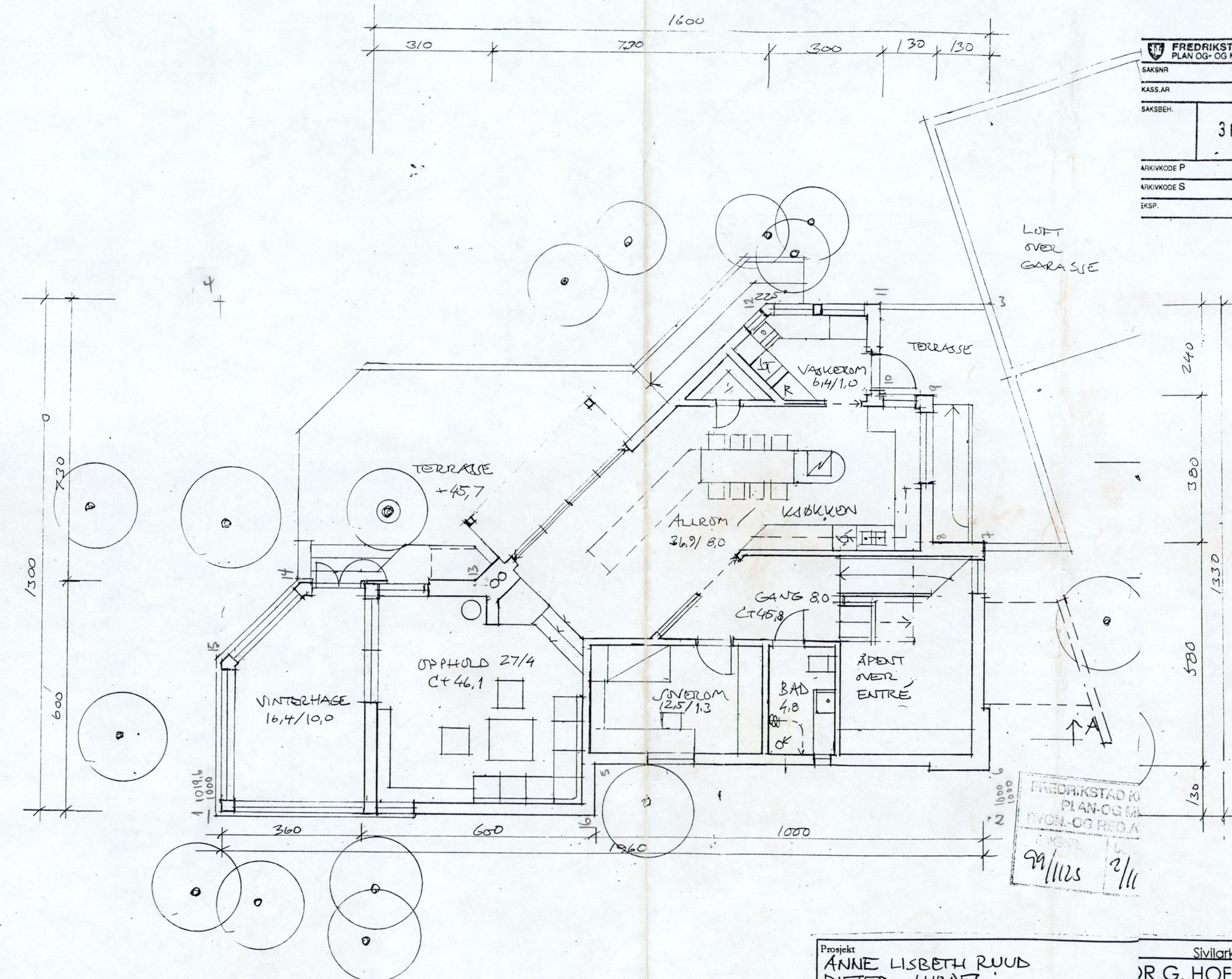
08

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOP:	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 99/1125	BEHANDL.DATO 2/11 99

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD, DIETER HIRDES: TOMT G 27, HOLTE - BUSKOGEN - NY ENEROLIG	Sivilarkitekt MNAL TOR G. HOFGAARD Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf 69 32 12 06 Fax 69 32 36 39 Mobil 90 11 60 69 E-post hofgaard@online.no	Fase FORPROSJEKT Dato 20.08.1999 Tegning nr/Rev 10005.07 B:20.9.99
Tegning/målestokk PLAN MELLOMETG./2.ETG. 1:100		



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK. NR	LØPENR
KASS. AR	KOPI	
SAKSBEH.	30 SEPT. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.		DATO/SIGN

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
BYGN. OG REG. A
SAKSNR 99/1125
DOK. NR 2/11

Prosjekt ANNE LISBETH RUUD DIETER HIRDES TOMT G 27, HOLTE-BUSKOGEN NYENERBOLIG	Sivilarkitekt MNAL R G. HOFGAARD Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf 69 32 12 06 Fax 69 32 36 39 Mobil 90 11 60 69 E-post hofgaard@online.no	Fase FØR PROSJEKT Dato 20. 08. 1999 Tegning nr/Rev 10005.06 B:22.9.99
Tegning/målestokk PLAN 1. ETG 1:100		



Adresse

Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY

Dato for energimerking

15.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312220

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

16314811

Gårdsnummer

426

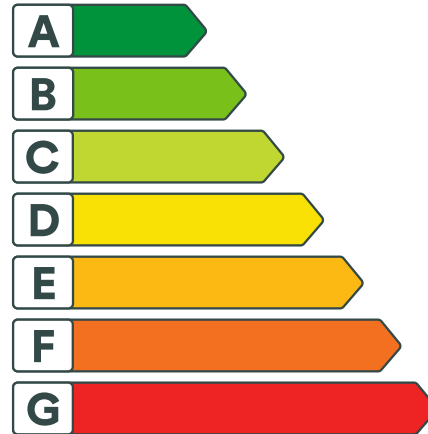
Bruksnummer

138

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

219,0 m²

Oppvarmet bruksareal

219,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,79 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

141,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 618 kWh



Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY



Detaljering

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



Holteåsen 22, 1675 KRÅKERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Holteåsen 22 - Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holte vest Linje VY6, 117, 171, 199	7 min 0.6 km
Bekkhus fergeleie Linje 806	5 min 2.9 km
Smertu fergeleie Linje 805	6 min 3.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 5.1 km

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	6 min 4.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	9 min 4.9 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	9 min 5.1 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	6 min 4.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

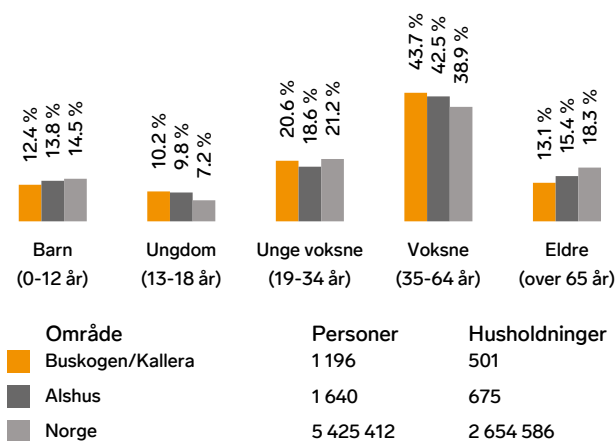
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling





Barnehager

Buskogen barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.5 km
Lunde barnehage (0-6 år) 29 barn	5 min 3.9 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3.8 km

Dagligvare


Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	6 min 3.8 km
Kiwi Kråkerøybrua	6 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

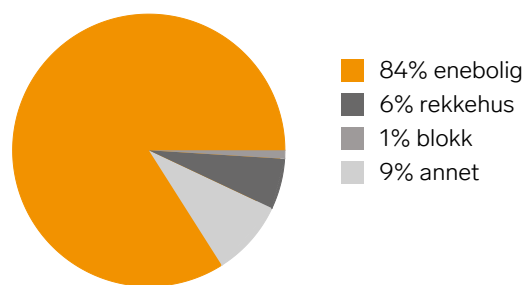
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Buskogen balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Alshus lekeplass/skøytebane 4 min 
Ballspill 2.7 km
-  SATS Fredrikstad 6 min 
-  SKY Fitness Fredrikstad 9 min 

Boligmasse



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

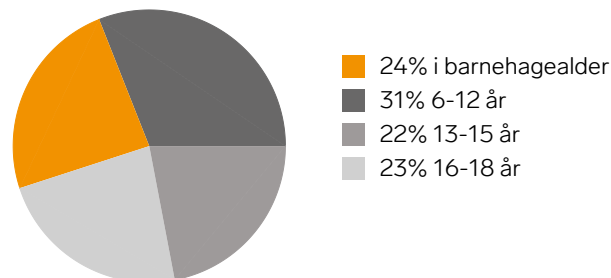
Sitat fra en lokalkjent



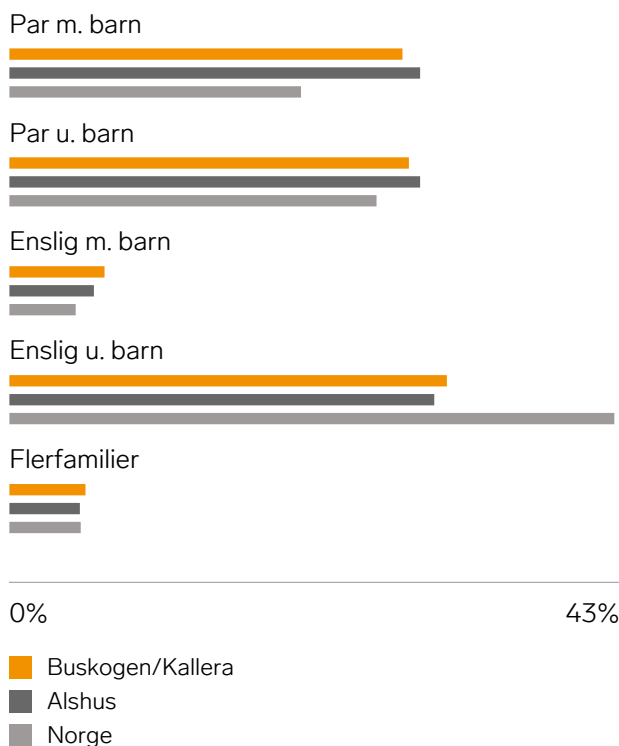
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 9 min 
-  Boots apotek Kråkerøy 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

