



Befaring utført 03.11.2025

KRÅKERØYVEIEN 80 A, 1673 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt

 GNR 439 BNR 461 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS
 MØLLERODDEN

Meglers verdivurdering

3 190 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

3 190 000

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m ²	-	-	5 m ²	-	-
Tomt					512,9 m ²	

Byggeår	1929
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	1150

 Balkong  Parkering  Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSdato	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.				
		PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
1 Rødsveien 4A, 1671 Kråkerøy	16.03.2024	3 600 000	382 000	3 982 000	2003	105 m ²
2 Svenskeberget 15, 1673 Kråkerøy	27.02.2025	3 450 000	167 000	3 617 000	1986	102 m ²
3 Liv Molvigs Allé 1, 1671 Kråkerøy	20.01.2025	4 050 000	2 742 323	6 792 323	2024	83 m ²

Leiligheten ligger i et svært attraktivt område på Kråkerøy Nord med nærhet til både natur og bymessige kvaliteter.

Leiligheten har egen direkte inngang med trapp opp til boligarealet. Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet. Bad med dusjkabinett og en naturlig løsning for vaskemaskin og utslagsvask, 2 vedovner hvorav den ene er plassert på ett av de totalt 3 romslige soverommene. Et av soverommene har i tillegg utgang til balkong.

Under ervervelse er følgende arbeider utført:

- Byttet vinduer mot veien
- Sparklet og malt/ tapetsert overflater
- Delvis nye gulv

Seksjonen disponerer 2 parkeringsplasser på felleseiet tomt.

Nærområdet er populært med sine turstier langs Glomma. Byfergen tar deg til sentrum fra Isegran. Det er også gangavstand til både sentrum av Fredrikstad og Glommen brygge- et lokalt nærsenter med matbutikker, apotek og Sats.

Eiendommen ligger også i kort avstand til den omfattende og moderne utviklingen på Værste- området.

Anne Margrete Jonassen

Eiendomsmeglerne AS

jonassen@eiendomsmeglerne.no

+47 484 44 646

Ansvarlig megler: Per Henrik Rolfsen Tlf: +4791372835 E-post: per@eiendomsmeglerne.no

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Belèven Eiendom Oslo	
Oppdragsnr.	
1250048	

Selger 1 navn
Edvard Gihle Brataas

Gateadresse	
Kråkerøyveien 80A	
Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1673

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvard Gihle Brataas	ab74d7627db7aa4ce4d3 b362ed2ad00d36ed2ab 0	26.05.2025 20:47:31 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Kråkerøyveien 80 A, 1673 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 439, bnr. 461, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3823

Referansenummer: PC4298

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

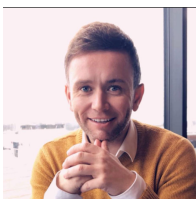
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig oppført i 1929.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i småhus.

Seksjonen disponerer ikke målbar bod på 10 kvm i kjeller.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Se forøvrig eget punkt inn under «Andre innvendige forhold». Det understrekes videre at det observeres at det er etterslep på vedlikehold av bygningsmassen. Selv om dette ikke omhandles av aktuell rapport bemerker takstmannen at sameiere i fellesskap bør gå sammen for å lage en felles vedlikeholdsplan.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1929

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmepumpe i stue.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Peisovn med glassfelt på det ene soverommet og på kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2009 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra nyere dato. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget

oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejen.
Varmepumpe fra 2020.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

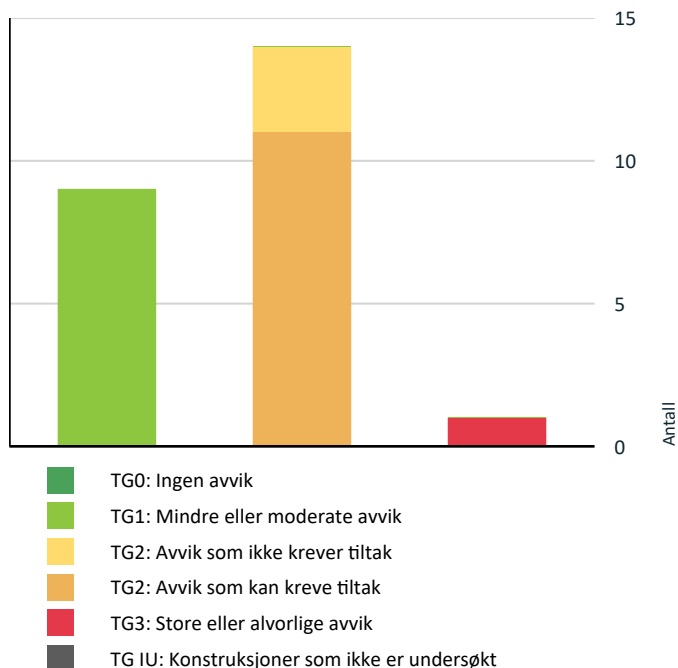
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

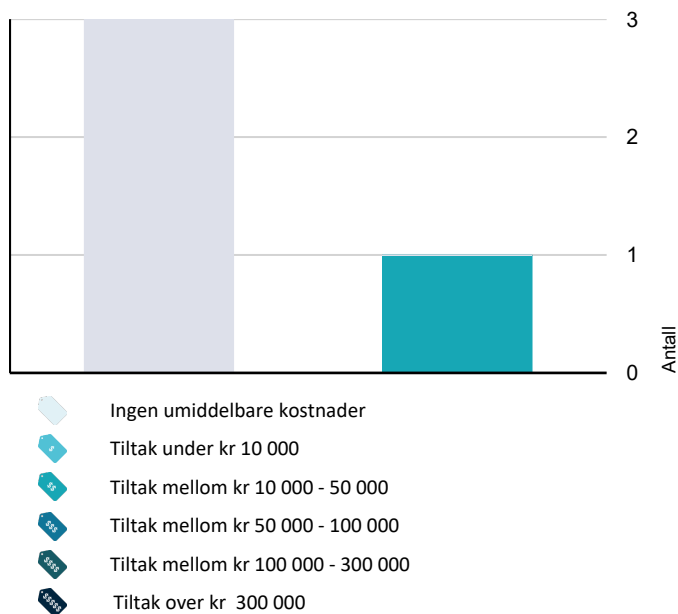
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i PVC med isolerglass fra nyere dato.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2019.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra det ene soverommet er det adkomst til balkong på 5 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løst laminatbord ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sees i sammenheng med avvik under «Etasjeskillere/gulv mot grunn».

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte svikt i laminatbord og 1 er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Lokal utbedring av løst laminatbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt på det ene soverommet og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

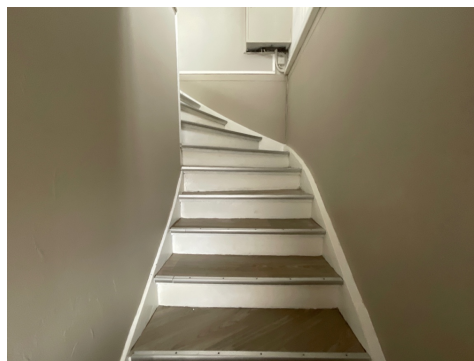
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da dette er et sameie med flere seksjoner undersøkes ikke felles bygningsdeler. Det opplyses allikevel om at det observeres fuktinnsig i bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjøre tiltak og gå sammen med øvrige seksjonseiere for å kartlegge og undersøke årsak og vurdere mulige tiltak.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2009 i følge tidligere prospekt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebeholder. Det måles tørre og normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere dato.

Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysescap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2020.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2009.
Montert i felles kjeller.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Takstmannen hadde ikke adgang til sikringsskapet da nøkkel har knekt.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i alder på enkelte komponenter anbefales det en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

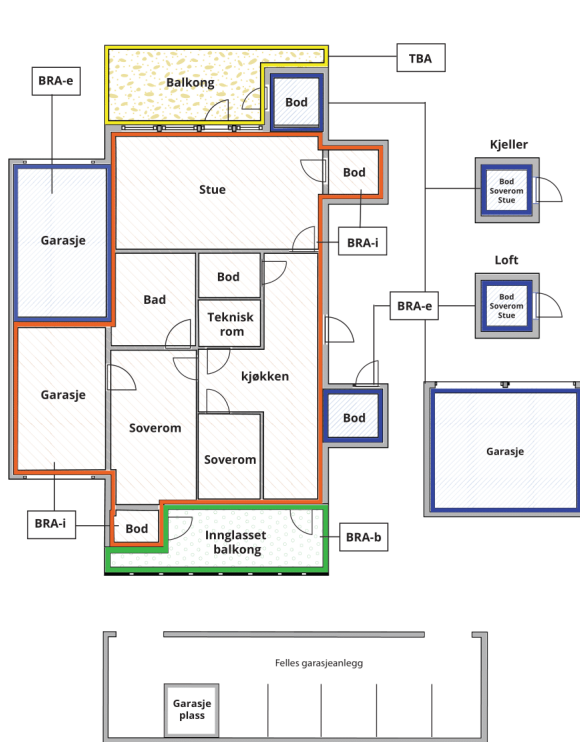
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	3			3			3
2. etasje	91			91	5		91
Bod i kjeller						10	10
SUM	94				5	10	104
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré		
2. etasje	Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Bod i kjeller		Bod	

Kommentar

Ikke målbar bod på 10 kvm i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	94	0

Kommentar

Selveierleilighet

P-rom i 1. etasje - 3 kvm
P-rom i 2. etasje - 91 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	439	461		3	513 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Kråkerøyveien 80 A

Hjemmelshaver

Edvard Gihle Brataas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på østsiden av Kråkerøy, nær Glomma. Kort gang- eller sykkelavstand til Fredrikstad sentrum. Turveien Kyststien passerer like nedenfor eiendommen. I sentrum av Kråkerøy finner du flere tilbud som dagligvarebutikker, bensinstasjon, legekantor, treningssenter og Høyskolen i Østfold. Fredrikstad sentrum ligger rett på andre siden av Kråkerøybrua. Byferge med avganger til sentrum, Gressvik og Gamlebyen nord for Isegran. Det er kort vei til barnehage og skole. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fra eiendommen er det relativt kort vei til flotte turområder på Kråkerøy.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Asfaltert biloppstillingsplass og gruset parti foran inngangsparti. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt leire. Grunnmur av antatt granittblokker. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av reisverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av stål. Vinduer i PVC med isolerglass. Balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC4298>

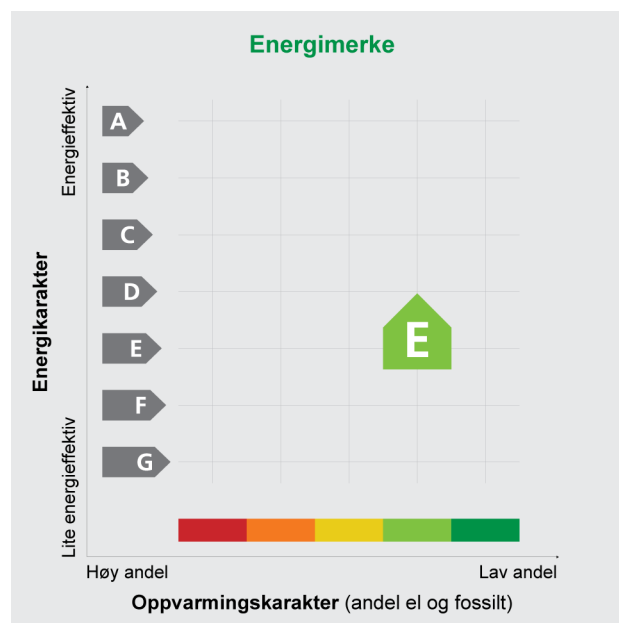
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Krårøyveien 80 A
Postnr	1673
Sted	KRÅKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	439
Bnr.	461
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	147804075
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1335939
Dato	17.11.2021

Innmeldt av Elmostafa Ettajani



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 13 830 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Firemannsbolig

Byggeår: 1929

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 91

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra jord/grunn/fjell

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kråkerøyveien 80 A
Postnr/Sted: 1673 KRÅKERØY

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 17.11.2021 22:25:36

Energimerkenummer: A2021-1335939

Ansvarlig for energiattesten: Elmostafa Ettajani

Energimerking er utført av: Elmostafa Ettajani

Gnr: 439

Bnr: 461

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Byggnr: 147804075

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

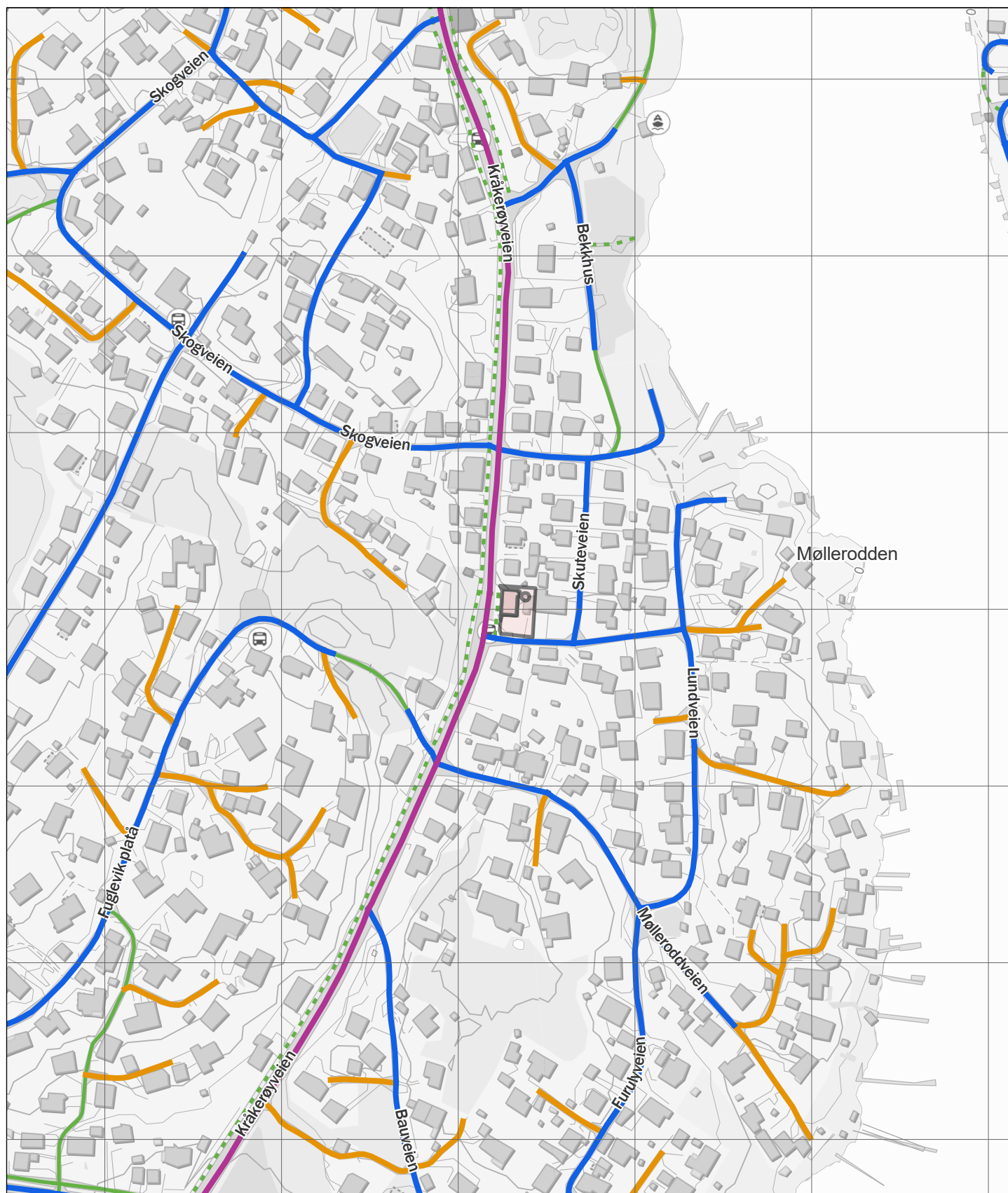
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Europaveg

Riksveg

Fylkesveg

Kommunal veg

Privat veg

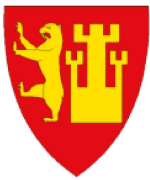
Gang- og sykkelveg

Tunnel,
EuropavegTunnel,
riksvegTunnel,
fylkesvegTunnel,
kommunal vegTunnel,
privat veg

Annet gangareal

Bilferje

Annet



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H310	Hensynssone ras- og skredfare
	H320	Hensynssone flomfare
	H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsebyg	1163		Helsebyg		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Utskylt	1171		Utskylt		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefullenning	1200		Rastefullenning	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Næringsutstilling	1320		Post		
Bevilling	1330		Bevilling		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Berolingsanlegg/vegvesen	1360		Berolingsanlegg/vegvesen		
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skolebygg	1410		Skolebygg		
Skoleplass	1420		Skoleplass		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	666600	102-152-0
Skytebane	1470		Skytebane		
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	40-60-0-0
Godeiser	1501		Godeiser		
Godeiser	1502		Godeiser		
Energi	1510		Energi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjon		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153
Løypeplass	1610		Løypeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggformål	1800				
Bebyggelse	1801		FFCC00	255-204-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1802		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse	1803		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1804		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse	1805		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1806		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1807		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1808		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1809		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1810		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1811		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1812		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1813		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1814		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1815		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1816		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1817		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1818		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1819		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1820		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1821		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1822		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1823		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1824		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1825		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1826		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1827		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1828		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1829		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1830		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1831		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1832		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1833		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1834		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1835		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1836		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1837		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1838		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1839		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bebyggelse	1840		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-50-50-0
Veg	2010		CCCC00	204-204-204	0-50-50-0
Kjernegang	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-50-50-0
Torg	2013				
Gatelu	2014		FFCC00	204-204-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-50-50-0
Annen veggrunn - granittast	2019		999999	153-153-153	0-50-50-0
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-50-40-0
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - granittast	2029		999966	153-153-102	0-50-40-0
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-50-50-0
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CC00	153-204-204	20-0-50-0
Kal	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-50-50-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-50-40-0
Trasse for vannrør anlegg	2061				
Kollektivnett	2070				
Kollektivnett	2071				
Kollektivnett	2072				
Kollektivnett	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B88888	188-188-188	0-50-50-0
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-50-40-0
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Avløpsanlegg	2150				
Telekommunikasjon	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2200				

GRØNNSTRUKTUR

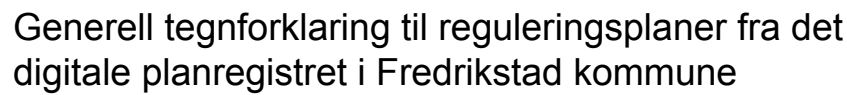
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friskog	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonskjerne	3008				
Kombinerte grønnstruktur	3009				
Angitt grønnstruktur	3010				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-50-20-0
Uten- og innvandrings	4002				
Uten- og innvandrings	4003				
Uten- og innvandrings	4004				
Uten- og innvandrings	4005				
Uten- og innvandrings	4006				
Uten- og innvandrings	4007				
Uten- og innvandrings	4008				
Uten- og innvandrings	4009				
Uten- og innvandrings	4010				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5002				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5003				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5004				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5005				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5006				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5007				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5008				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5009				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5010				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5011				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5012				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5013				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5014				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5015				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5016				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5017				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5018				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5019				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5020				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5021				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5022				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5023				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5024				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5025				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5026				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5027				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5028				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5029				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5030				
Landbruks- natur- og friluftsfomål	5031				



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/461/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26

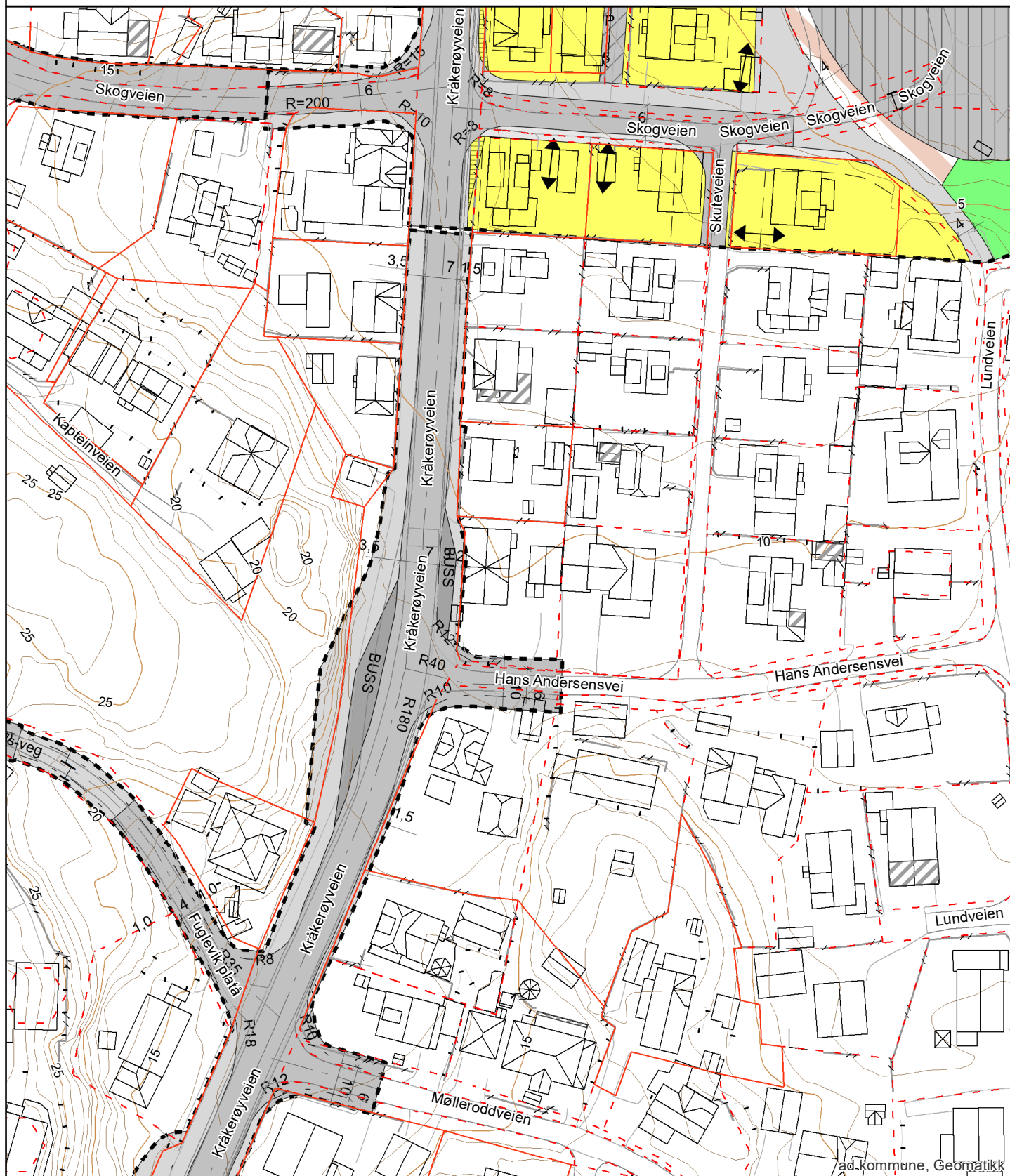


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/461/0/3

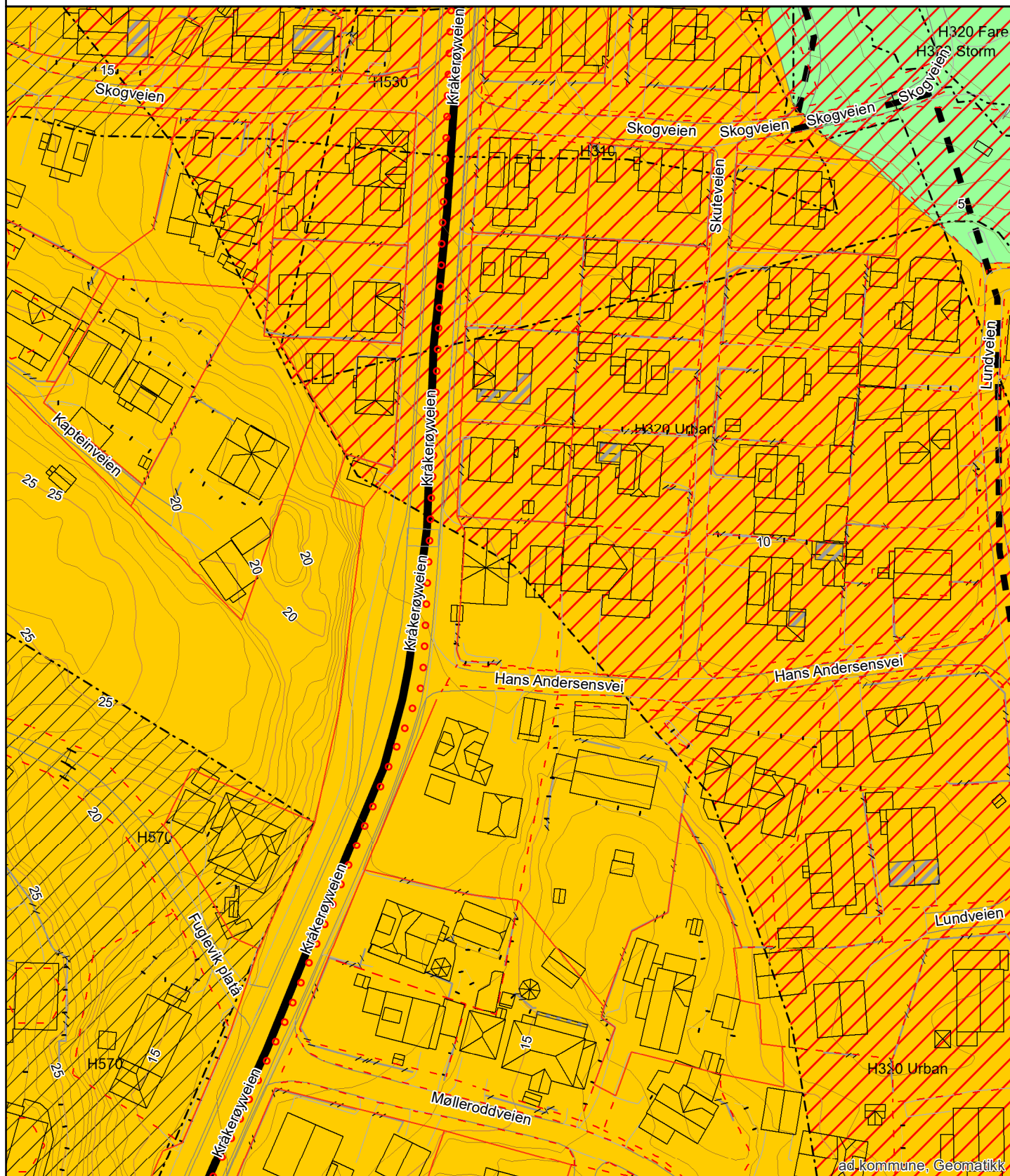
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-439/461/0/3, Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt områder	17.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	17.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.67 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.9 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.11 km
Forurensset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	104.6 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt områder

Sist sjekket: 17.02.2025

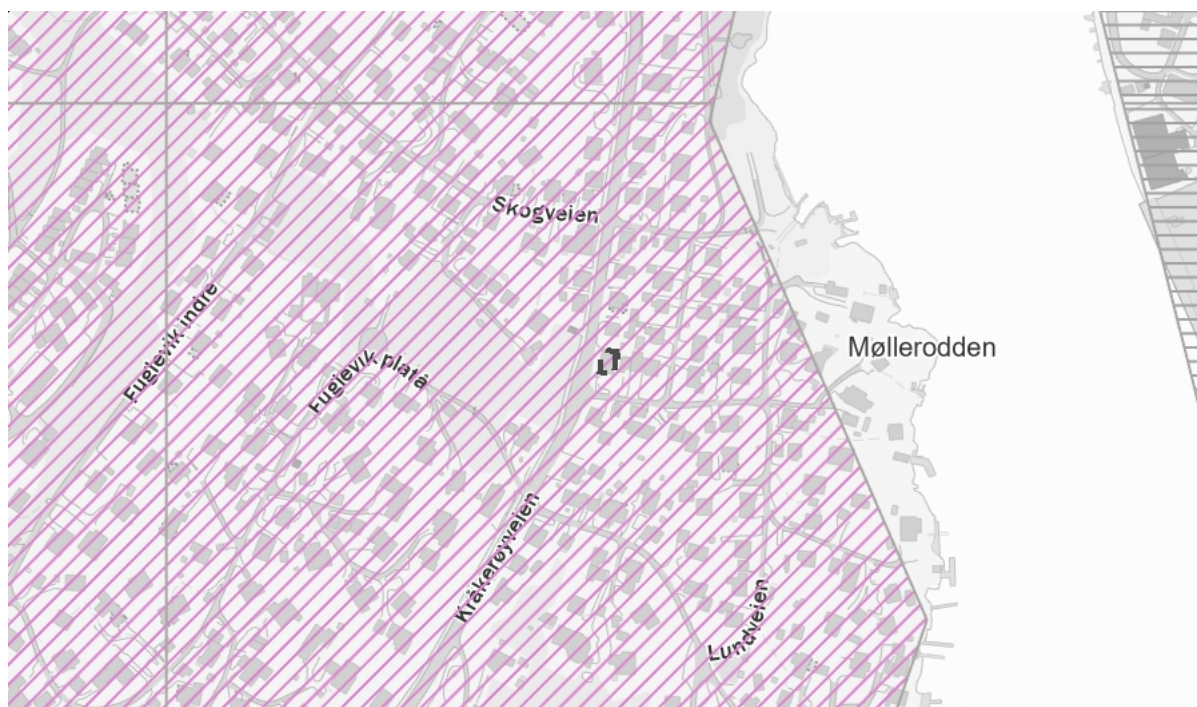
Aktsomhetsgrad for radon p
eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker
aktsomhet



Middels til lav
aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy
aktsomhet

Beskrivelse

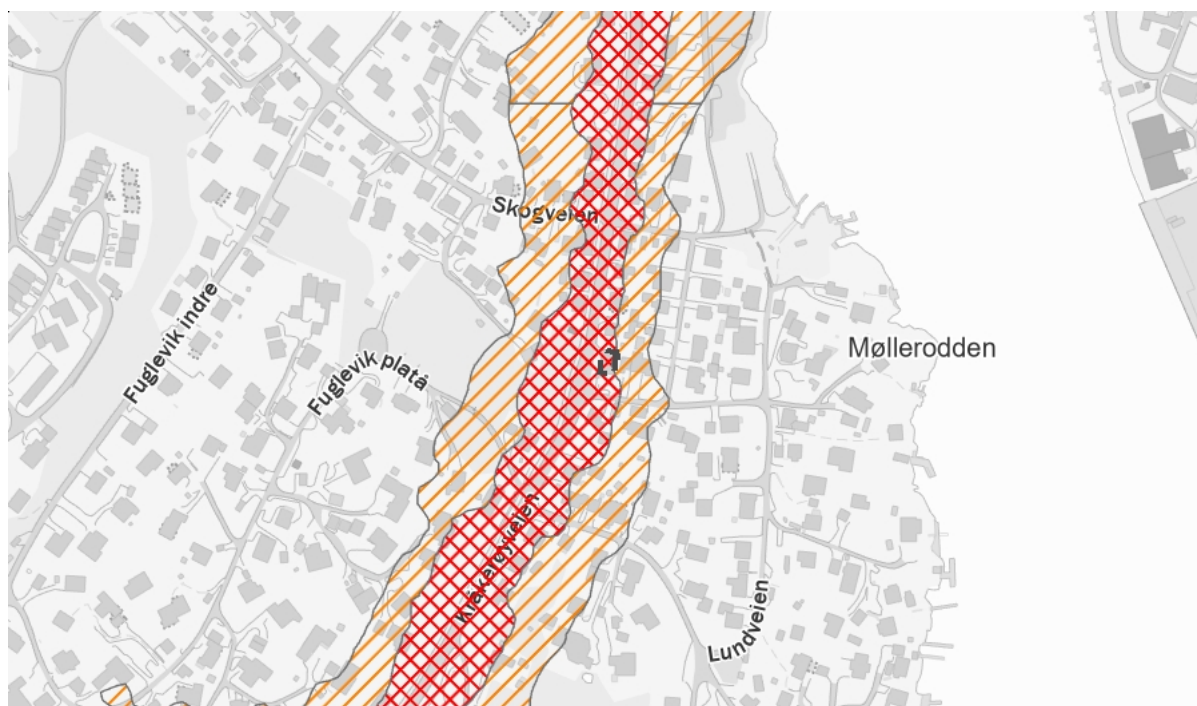
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 17.02.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-439/461/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	18.11.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EDVARD GIHLE BRATAAS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	06.04.2009	06.04.2009	Jnr 2/2009	
RS - Reseksjonering	04.03.2009	04.03.2009	Jnr 2/09	
SE - Seksjonering	18.11.2005			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☒	☒	☒			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147804075	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 147804075: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.04.1997	25.11.2005
IG - Igangsettingstillatelse	22.04.1997	25.11.2005
TB - Tatt i bruk	29.09.1999	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	08.11.2022	08.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kråkerøyveien	80A		1673 KRÅKERØY

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/461/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/461/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26



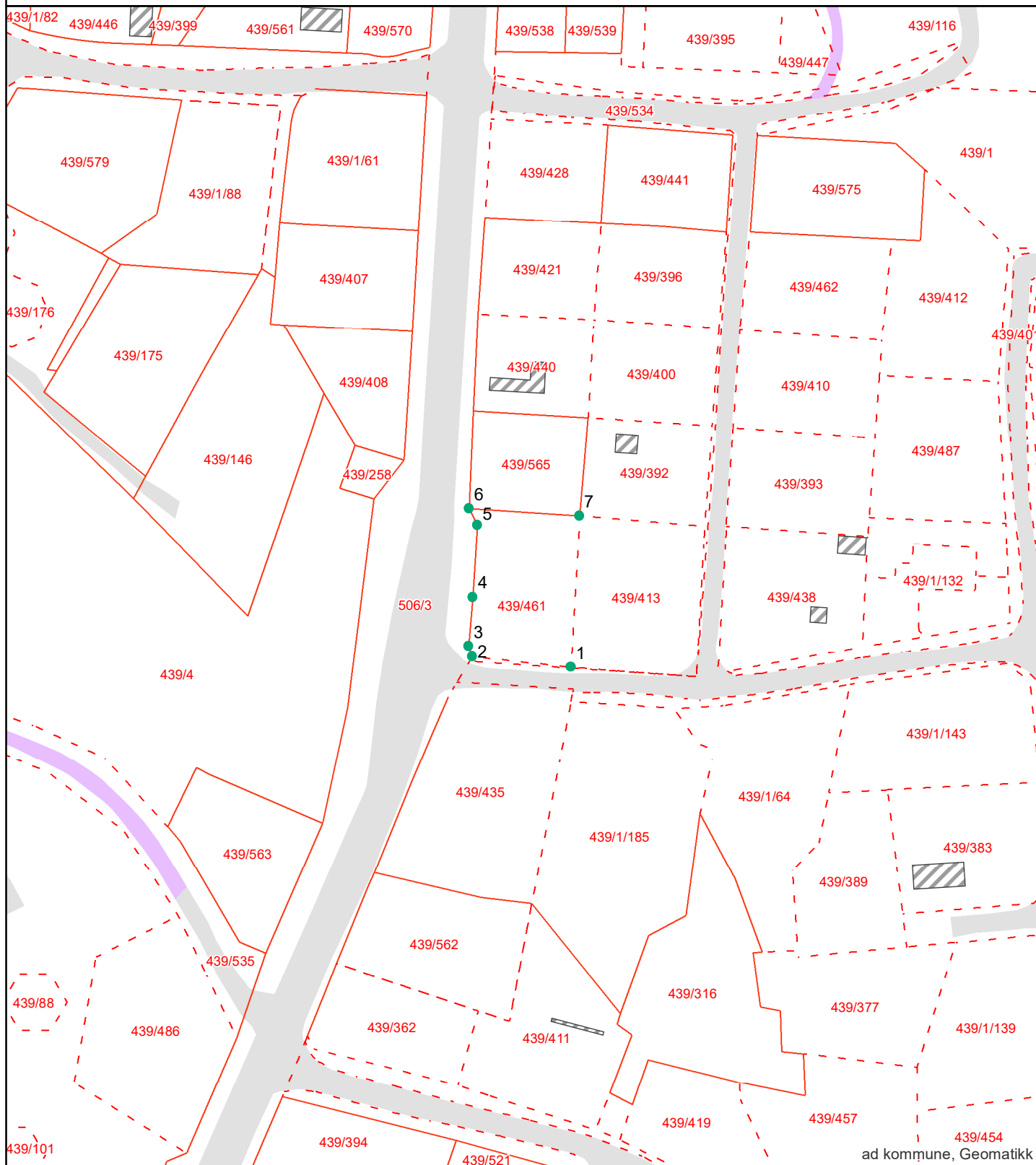
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563384.28136	610942.188362	Ikke spesifisert	18.17	Geometrisk hjelpепunkt		Beregnet	200	0
2	6563386.25554	610924.13699	Ikke spesifisert	1.96	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6563388.10199	610923.468629	Mur	9.07	Murhjørne		Totalstasjon	14	0
4	6563397.13235	610924.229497	Mur	13.25	Murhjørne		Totalstasjon	14	0
5	6563410.35415	610925.063815	Mur	3.34	Murhjørne		Totalstasjon	14	0
6	6563413.34044	610923.570063	Ikke spesifisert	20.24	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
7	6563411.99009	610943.752898	Jord	27.77	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. februar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 461 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 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.



Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687909/25836358
Bestilling: C3 2025-02-27 29

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304209	86	26.9.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	6	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

26 SEPT. 1975

Dagb. nr. 4209

Onsøy Sørenskriverembete

TR/GEN

Servitutttavtale.

Mellom på den ene side Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet og på den annen side som grunneiere frk. Ingri Fuglevik som eier av gnr. 39 bnr. 1, Sameiet Holte v/Svein Holte som eier av gnr. 26 bnr. 1 og Reinert Røeds arvinger som eiere av gnr. 24 bnr. 6, alle eiendommer i Kråkerøy, er inngått slik avtale om begrensning av eiernes rådighet over deler av de nevnte eiendommer:

1. De områder avtalen gjelder begrenses i nord av grensen mellom gnr. 39 bnr. 1 og Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 39 bnr. 112, i vest av Solliveien, i syd av nordgrensen for Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 79 og i øst av Riksvei 108 samt innmarken tilhørende gnr. 39 bnr. 1. Områdets grenser er inntegnet på kart i målestokk 1:5000, hvilket kart vedlegges nærværende avtale som en del av denne.
2. I det foran under 1 beskrevne område begrenses grunneiernes rådighet som bestemt i det etterfølgende slik at området stedsevarig kan stå til rådighet for almenheten som friareal.

Innenfor området skal preget av uberørt natur bevares og tilsynet hermed tilligger Kråkerøy Kommune.
3. Innretninger eller tiltak som er ønskelig for bruken av området til friluftsmål kan etableres i den utstrekning det er forenelig med bestemmelsen i punkt 2. I området skal det ikke under noen omstendighet plasseres bygninger eller anlegges kjøreveier utover de allerede eksisterende.

Hvis trær må felles av hensyn til innretninger eller tiltak som skal etableres, tilhører virket grunneierne.

Kråkerøy Kommune må ikke ved arbeider i området skade eksisterende grøfter. Grøfter som skades ved almenhetens bruk av området må repareres av Kommunen. Hvis tiltak eller innretninger som etableres medfører ansamling av vann som kan være til skade for skogsdriften, skal Kommunen sørge for at dette grøftes ut.

- 2 -

4. Partene kan ikke innenfor det område som omfattes av avtalen sette i verk drift eller tiltak som kan hindre områdets bruk som friluftsansen eller endre områdets karakter, som f.eks. drift av stenbrudd eller grustak, uttak av skjell-sand eller lignende.
5. Registrerte oldtidsfunn skal beskyttes.
6. Grunneierne forplikter seg til ikke å utøve sin jaktrett eller la andre få benytte retten til jakt i området.
7. I den utstrekning det er forenelig med punkt 2 foran kan grunneierne foreta drift av skogen i området. Felling skal dog begrenses til hugstmodent virke og virke som må felles i forbindelse med nødvendig tynning eller vindfall. All drift skal skje i samråd med herredsskogmester og en av Kommunen oppnevnt representant. Ingen form for flatehugst må finne sted.
8. Som vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet i fellesskap til grunneierne et beløp stort kr. 1.000,00 pr. dekar for det område som omfattes av overenskomsten. Områdets størrelse spesifisert for de enkelte eiendommer er beregnet av Kråkerøy Kommunes tekniske etat ved planimeter og utgjør av gnr. 39 bnr. 1, 370 dekar, av gnr. 26 bnr. 1, 131 dekar og av gnr. 24 bnr. 6, 20 dekar. Denne beregning legges til grunn og vederlaget utgjør således til eieren av gnr. 39 bnr. 1 kr. 370.000,00, til eieren av gnr. 26 bnr. 1 kr. 131.000,00 og til eieren av gnr. 24 bnr. 6 kr. 20.000,00.
Vederlaget betales til de enkelte grunneiere med 50% innen 31.12.1974 og de resterende 50% innen 1.3.1975.
9. Nærværende avtale, som skal tinglyses på de berørte eiendommer, skal ha prioritet foran alle pengeheftelser og foran alle for denne avtale sjenerende heftelser. Det påligger grunneierne å sørge for nødvendige prioritetsvikelses og bekreftelse fra tinglysningskontoret om avtalens prioritet.
10. I tillegg til det foran nevnte vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet alle omkostninger ved avtalens inngåelse som stempelavgift og tinglysningsgebyrer og grunneiernes utgifter til juridisk bistand, alt etter oppgave fra h.r.advokat Wilhelm Mordt.

- 3 -

Stempelavgift og tinglysningsgebyrer betales ved avtalens tinglysning og resten innen 1. mars 1975.

...

Avtalen er opprettet i 5 eksemplarer, ett til Kommunen, ett til Staten og ett til hver av grunneierne.

Oslo/Kråkerøy, 30. desember 1974.

Eier av gnr. 39 bnr. 1

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Ingri Fuglevik /s/

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Avdelingen for naturvern og friluftsliv
Etter fullmakt

Helge Kragem /s/
Ove Tue /s/

For eierne av gnr. 26 bnr. 1
etter fullmakt
Svein Holte /s/

Eiere av gnr. 24 bnr. 6

Ingeborg Haabeth /s/

Margit Carlsen /s/

For Else Marie Åkesson iflg.
fullmakt

Ingeborg Haabeth /s/

Ovenstående servituttavtale skal også omfatte Kråkerøy kommunes eiendom, gnr. 25 bnr. 79, og begjæres tinglyst på denne eiendom.

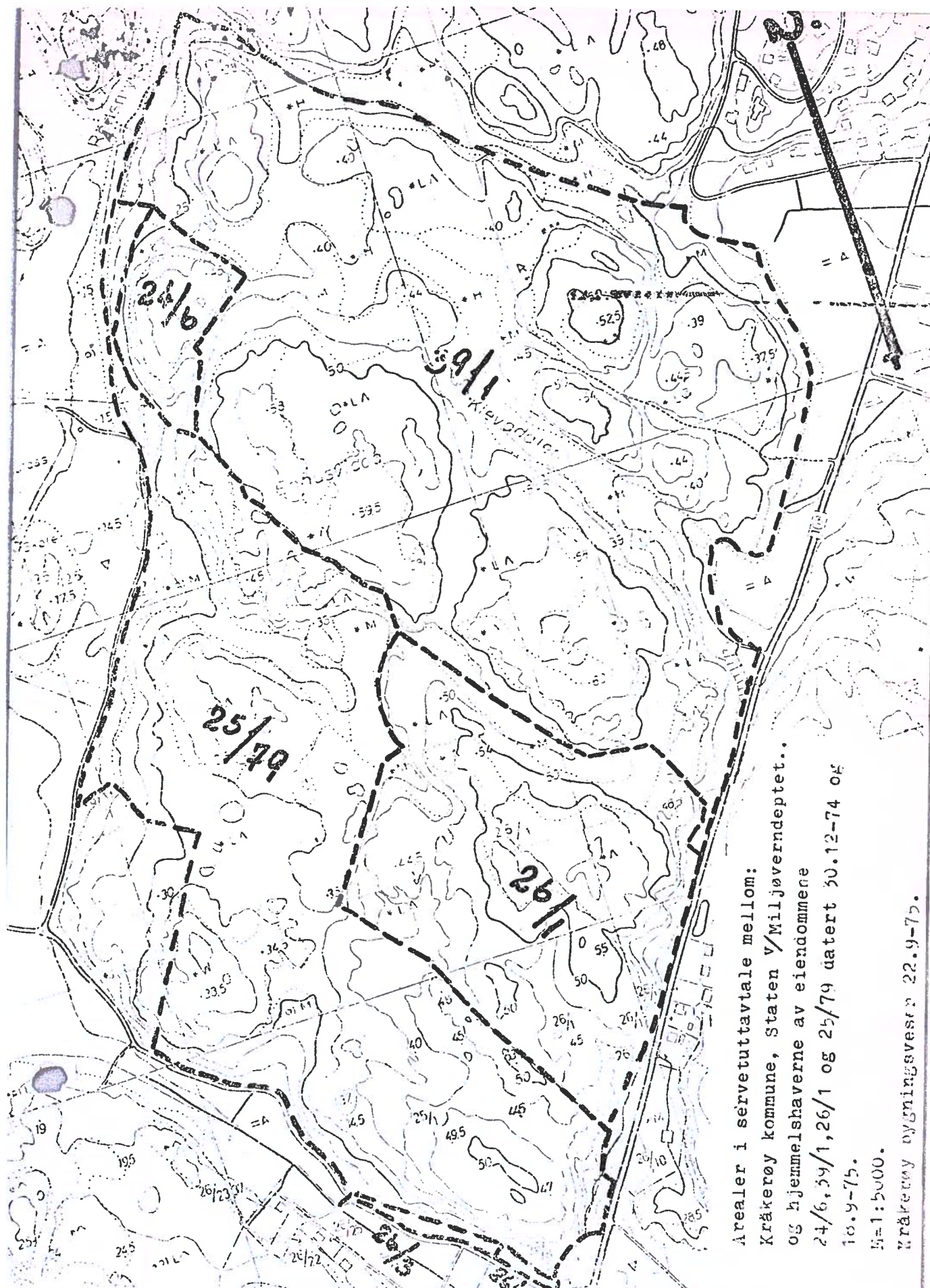
Kråkerøy, den 19. sept. 1975.

KRÅKERØY KOMMUNE

Rudolf Olsen /s/

Lagt til hjelpedok.

5 fullmakter.



Arealer i servetuttavtale mellom:
Kråkerøy kommune, Staten v/Miljøverndepetet..
og hjemmelshaverne av eiendommene
24/6, 24/1, 26/1 og 25/79 datert 30.12-74 og
10.9-75.
M=1:5000.
Kråkerøy bygningssaker 22.9-75.



Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687901/25836318
Bestilling: C3 2025-02-27 30

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13400	86	26.10.2001	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune
Fredrikstad

MÅLEBREV	uten grensejustering x med grensejustering
J.nr.	296/99
Målebrev nr.	1920
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gar.	506	Bnr.	3	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					Parsell av rv. 108. (Side 1)
Areal (m ²)						

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken så snart 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	21.03.01
Rekvirent	Statens vegvesen, Østfold
Bestyrer	Jens Johnsen
Forretning	Kartforretning over gnr 506 bnr 3. Grensejustering av følgende eiendommer mot gnr 506 bnr 3: Parsell 1: Del av 440/189 80.2 m2 " 2: " 439/116 1551.1 " " 3: " 439/1 22.5 " " 4: " 439/1-258 13.9 " " 5: " 439/1-90 4.1 " " 6: " 439/138 83.3 " " 7: " 439/269 20.3 " " 8: " 439/1-186 23.3 " " 9: " 439/1-62 15.5 "

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	19.09.2001	<i>In Anne</i>	<i>Jens Johnsen</i>

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 13400 Tinglyst 26.10.2001 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel


Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Kommune
Fredrikstad

MÅLEBREV	uten grensejustering x med grensejustering
J.nr.	296/99
Målebrev nr.	1920
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gar.	Bar.	Festear.
	506	3	
Bruksnavn/adresse			
Parsell av rv. 108. (Side 2)			
Areal (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 klagefrister 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	21.03.01		
Rekvirent	Statens vegvesen, Østfold		
Bestyrer	Jens Johnsen		
Forretning	Parsell 10: Del av 439/1-61	10.6 m2	
	" 11: " 439/407	11.3 "	
	" 12: " 439/408	26.3 "	
	" 13: " 439/4	352.4 "	
	" 14: " 439/1-109	42.1 "	
	" 15: " 439/461	114.3 "	
	" 16: " 439/1-176	66.6 "	
	" 17: " 439/4	341.5 "	
	" 18: " 439/87	7.9 "	
	" 19: " 439/1-167	23.8 "	
	" 20: " 439/155	2.0 "	

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	19.09.2001	<i>Inge Kvern</i>	<i>Jens Johnsen</i>


GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Kommune
Fredrikstad

MÅLEBREV	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	296/99
Målebrev nr.	1920
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	506	3	
Bruksnavn/adresse			
Parsell av rv. 108. (Side 3)			
Areal (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 klagefrister 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	21.03.01		
Rekvirent	Statens vegvesen, Østfold		
Bestyrer	Jens Johnsen		
Forretning	Parsell 21: Del av 439/81		23.5 m2
	" 22: " 439/1-160		57.7 "
	" 23: " 439/1		4.9 "
	" 24: " 439/468		132.2 "

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	19.09.2001	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>



GAB

Registreringsstempel

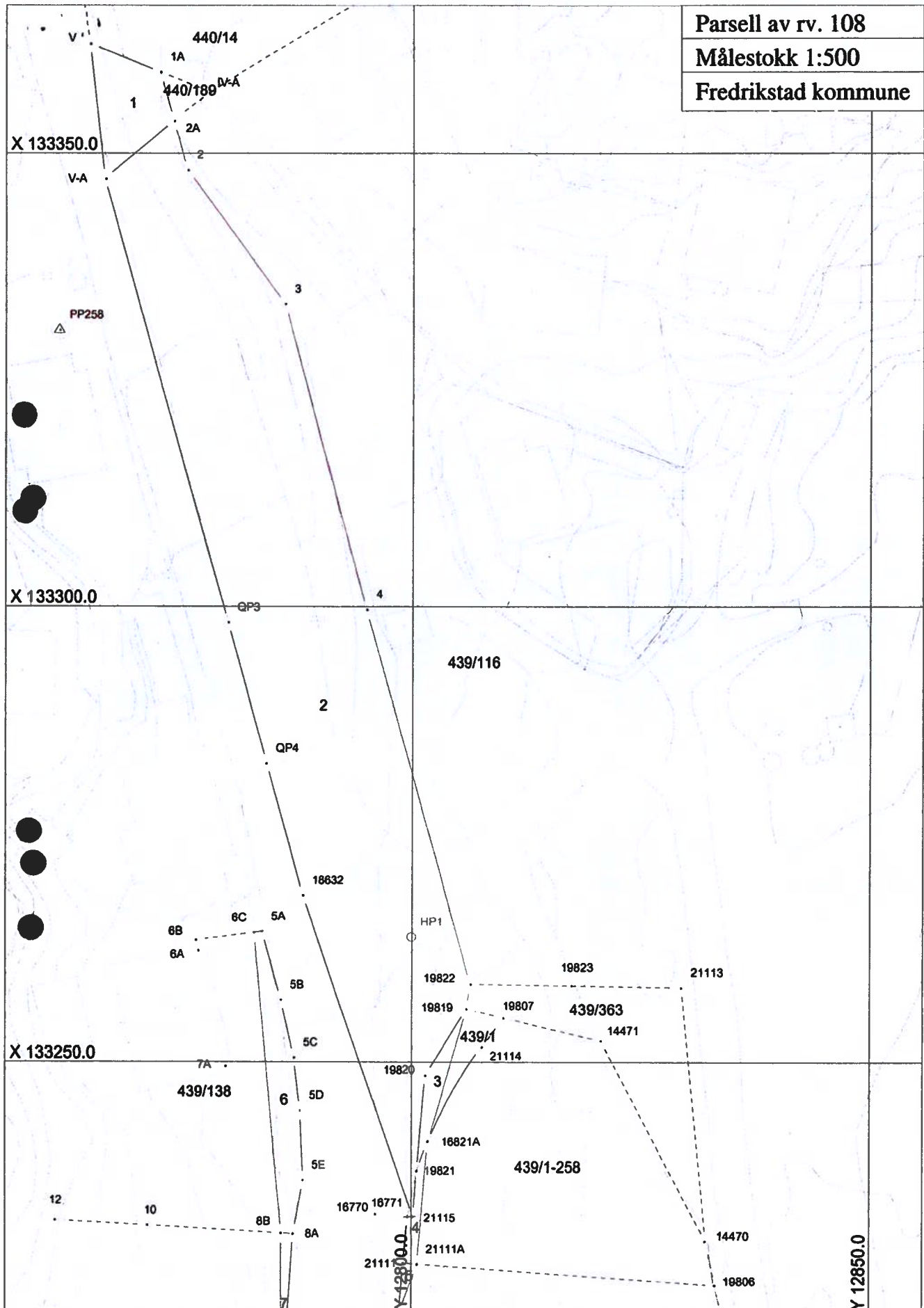
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
26 OKT. 2001
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 13400

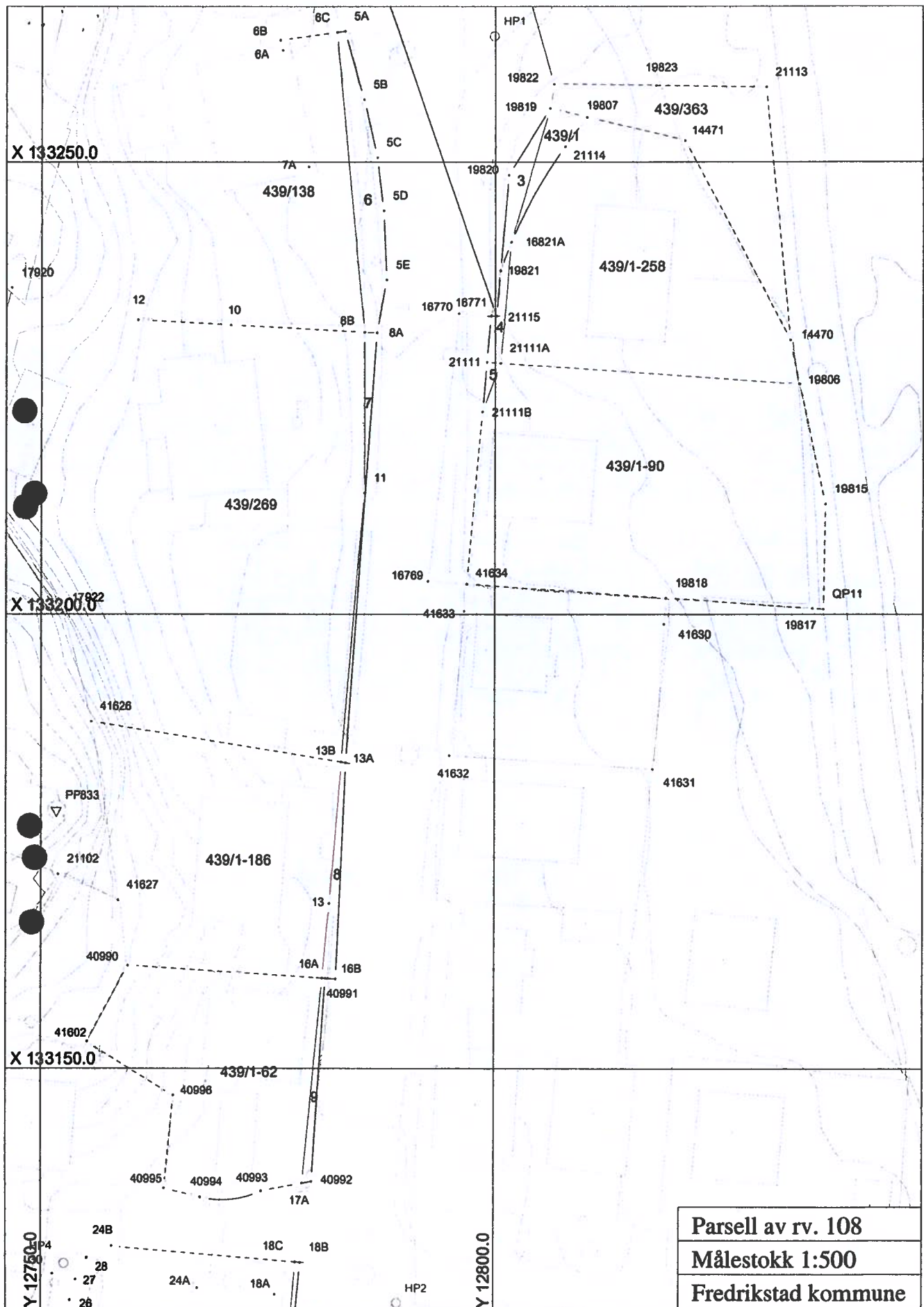
Påtegninger (rettelser o.l.)

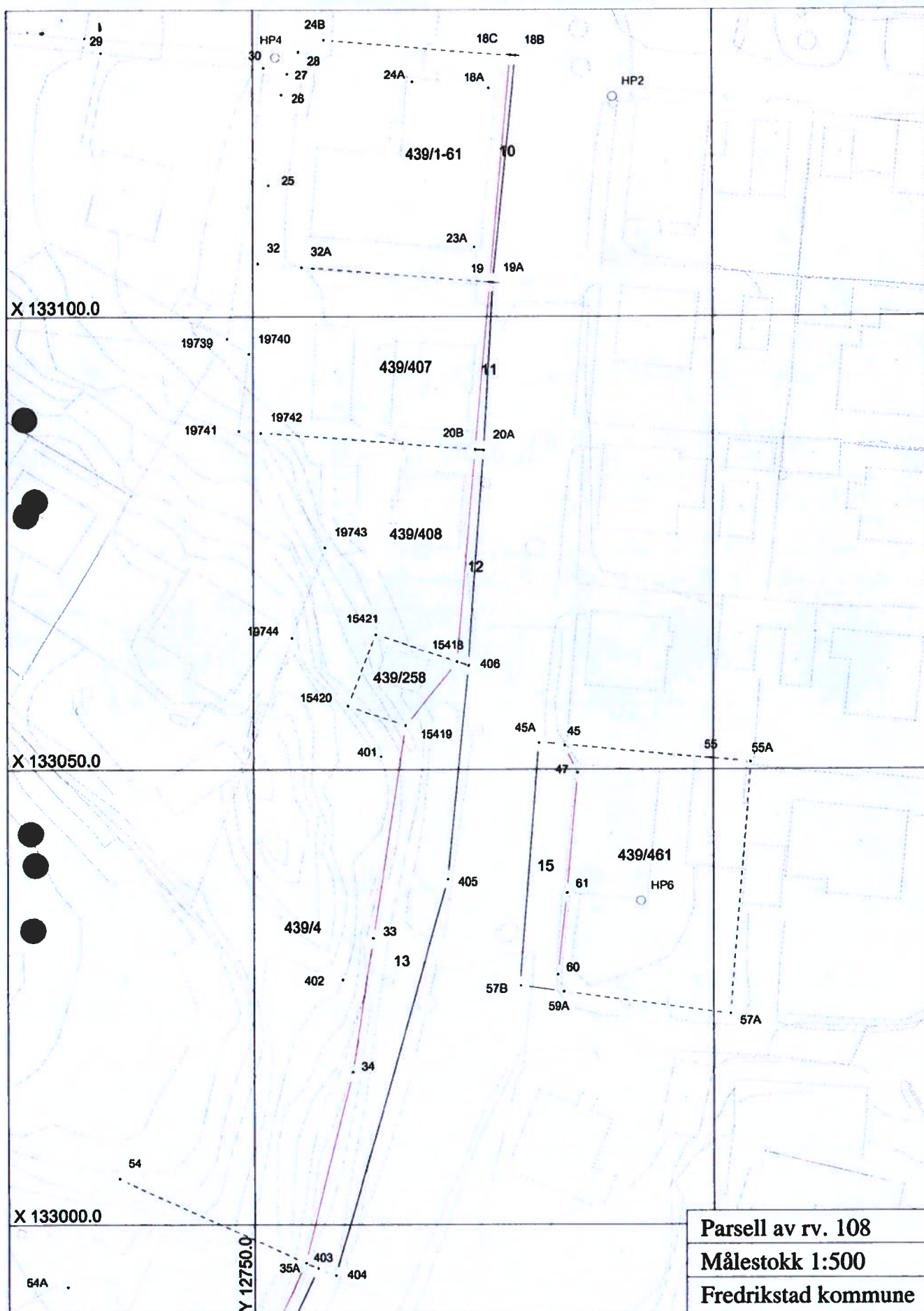
--

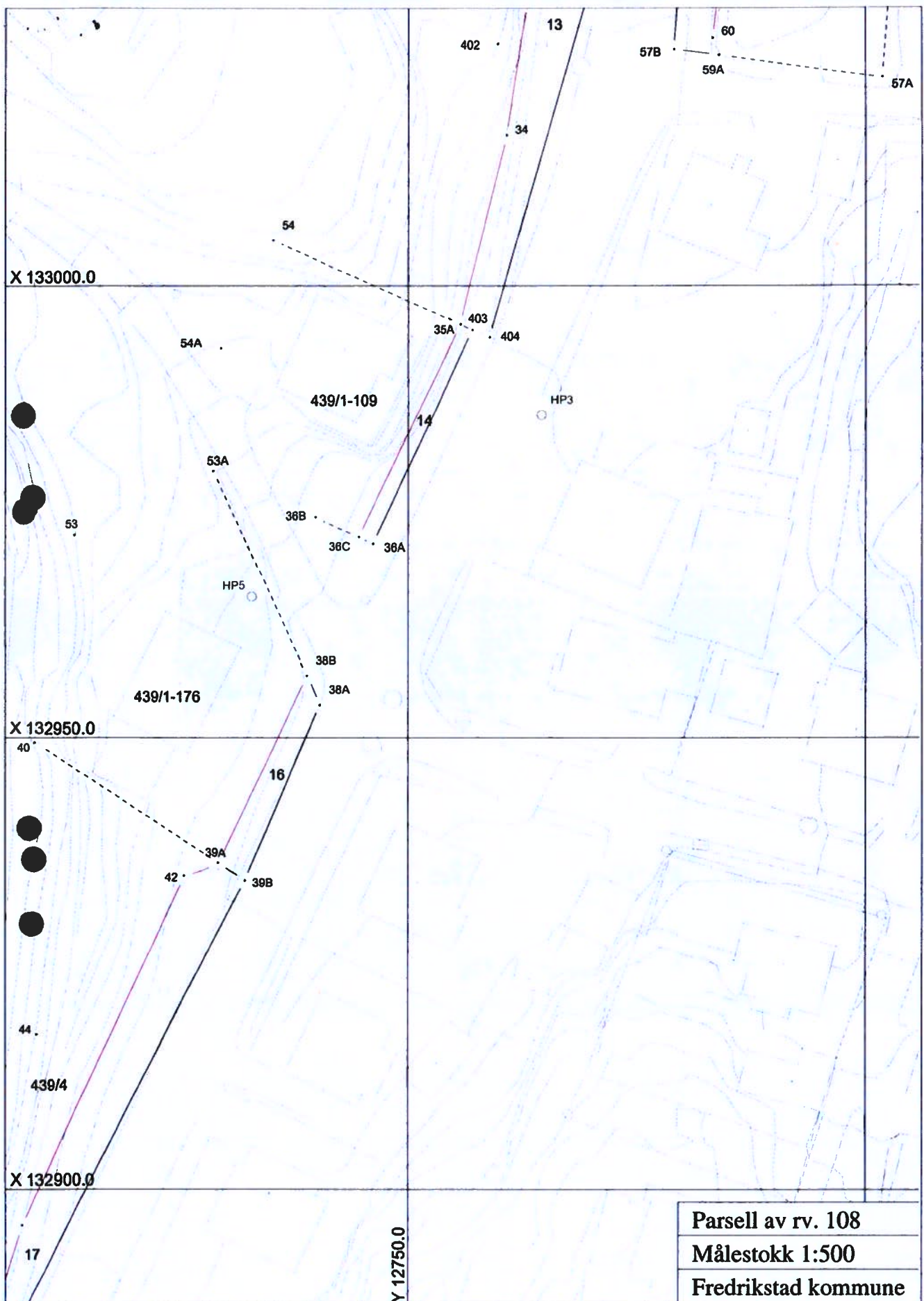


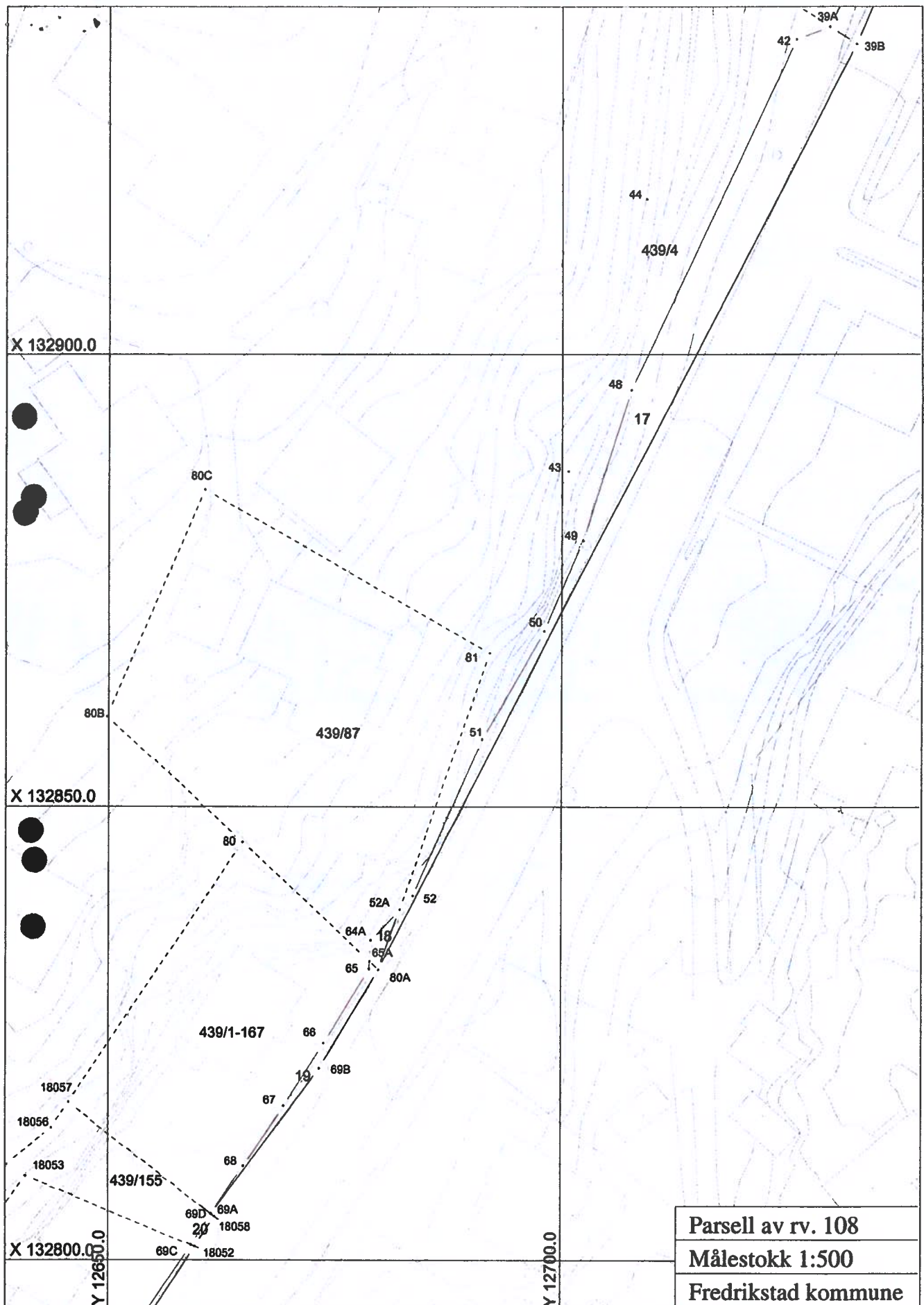


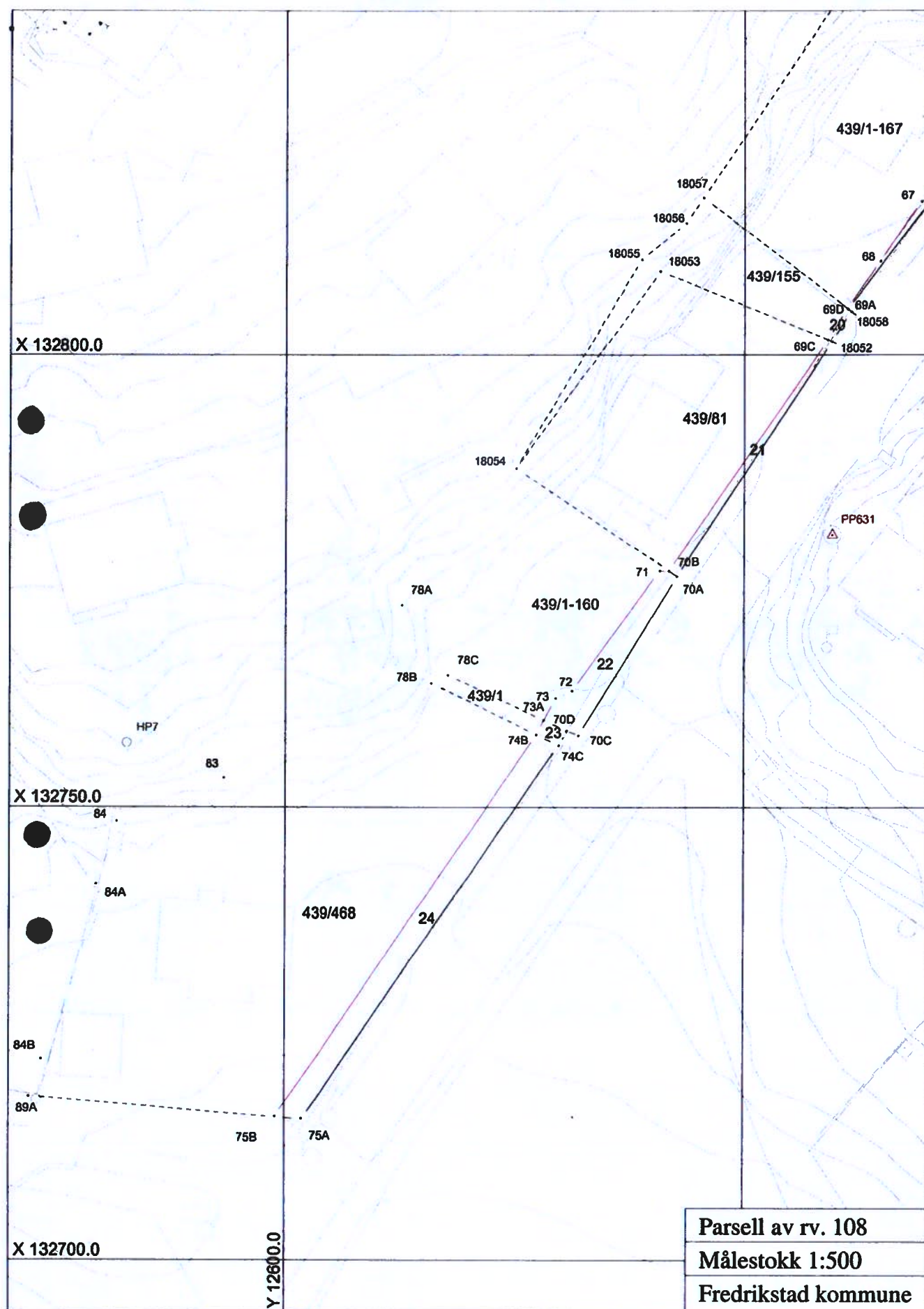












13





Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687902/25836323
Bestilling: C3 2025-02-27 31

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9475	86	14.10.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	461	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

VIG

ON

05.10.93 00957

774.33

Søknad/Erklæring

Undertegnede Erling Johansen søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs/til Krøy vei

riks

veg

108

ved (min) eiendom(men)¹⁾

festenr. 73

g.nr. 39

b.nr. 1

i Krøy

kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lytter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,60 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.²⁾
Krøy

den

4/10 93

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Fristed. 4/10 93

den

Erling Johansen

270653

Sidsel G. Johansen
¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Doknr: 9475 Tinglyst: 14.10.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til FRE. STAD ← R.v. nr. 108 → HVALER Til

Dekketype: Asfalt ~~Asfalt~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold
Jnr.: 93/00957-1
Ark.: 774.33
AK

Tillatelse

Herr Erling Johansen, Lisleby Alle 31, 1619 Fredrikstad

Etter Deres søknad av 4. oktober 1993 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning/
kloakkledning under ~~vegg~~/til riks veg 108

ved eiendommen festenr. 73 g.nr. 39 b.nr. 1 i Borge kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer.
To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes
tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret
kr. _____ samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____
må innbetales til postgiror. Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i Østfold

Vister vegstasjon _____ den 7. oktober 1993
W. Prangerød
vegmeister

Sendes ~~som vedlegg~~ Fredrikstad byrett til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 712,00 sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Østfold

Vister vegstasjon _____ den 7. oktober 1993
W. Prangerød
vegmeister

Gjenpart for vegmeister/opsynsmann _____

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må
kontrolleres som nevnt før arbeidet settes i gang.

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687905/25836338
Bestilling: C3 2025-02-27 32

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9296	86	11.10.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



TINGLYSINGEN

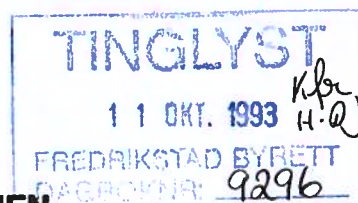
Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 9296 Tinglyst: 11.10.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



AVTALE VEDRØRERENDE FUGLEVIKDAMMEN

Partene Ingrid Fuglevik som eier av eiendommen Fuglevik gnr/bnr 39/1 i Kråkerøy kommune, nedenfor kalt grunneieren, og Kråkerøy kommune v/ordføreren, nedenfor kalt kommunen, har idag inngått slik avtale:

Formålet med avtalen er å sikre (jfr. brønnloven), restaurere og bevare en dam med zoologiske verneverdier (særlig amfibier) og med kulturhistoriske verdier.

Det er ikke adgang til å fylle igjen dammen.

Kommunen skal sette opp gjerde rundt dammen og ha ansvar for kontroll og vedlikehold av gjerdet slik at det til enhver tid tilfredsstiller brønnlovens krav til sikring. Gjerdet eies av kommunen.

Dammen med angivelse av hvor gjerdet skal gå er inntegnet på kart datert 10.7.93 og undertegnet av partene.

Kommunen har ansvar for vedlikehold av dammen, herunder evt. vedlikehold av steinsettinger/jordvoll.

Kommunen har rett til å renske opp i dammen og foreta hogst, tynning og regulering/rydding i en avstand av inntil 20 meter fra dammen. Eventuelt nyttbart virke tilfaller grunneieren.

Kommunen forvalter utløpskran og vannstandsregulering. Grunneieren har således ikke adgang til å tappe ut eller regulere vannstanden i dammen. Dammen kan ikke benyttes til jordvanning.

Grunneier har ikke anledning til å sette ut dyre-, fiske- eller plantearter i dammen. Kommunen har anledning til å sette ut amfibier.

Straks avtalen er undertegnet, kan kommunen sette igang arbeider i henhold til denne avtale.

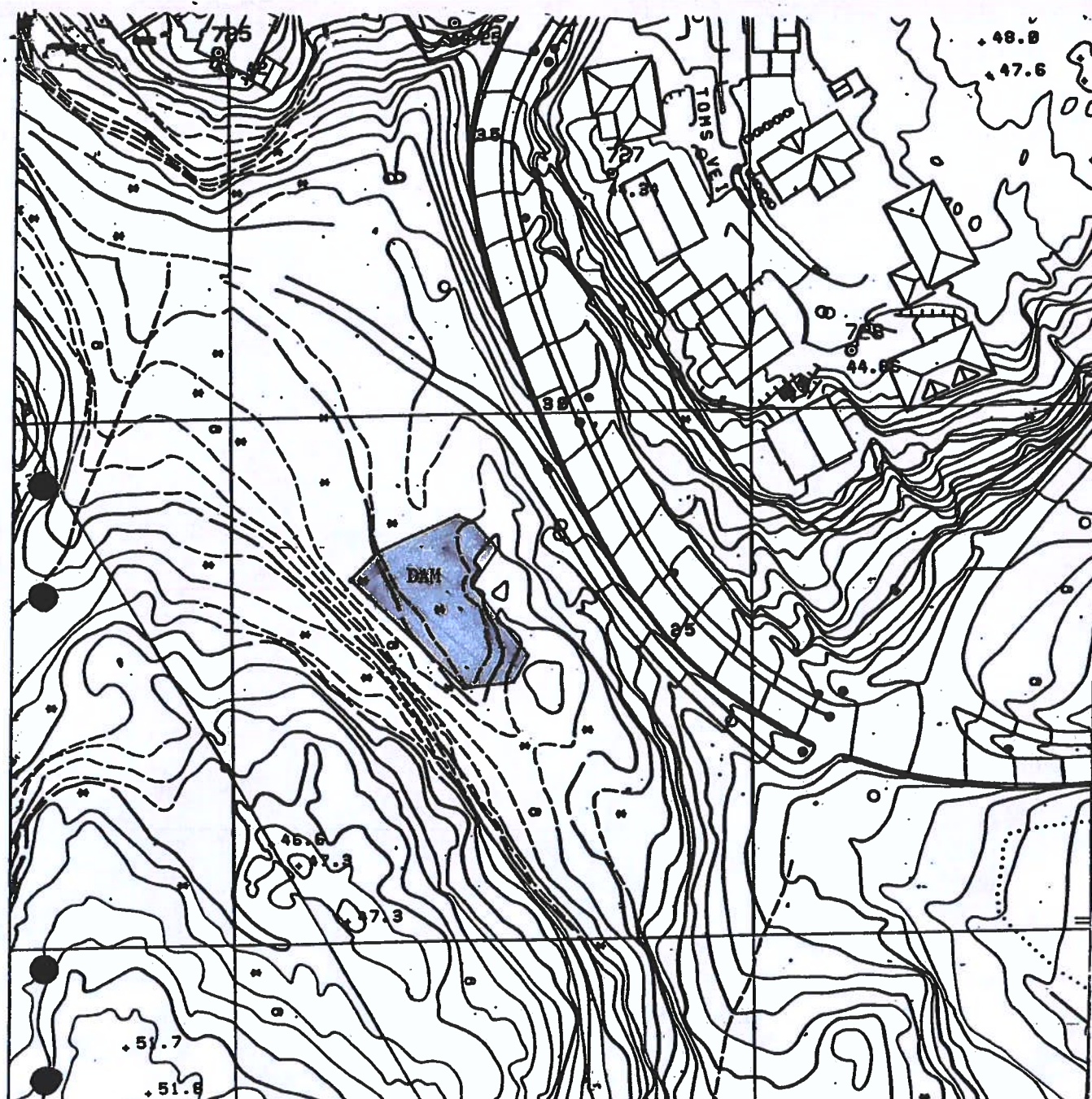
Avtalen gjelder i 50 år.

Avtalen ^{skal} ~~kan~~ tinglyses på eiendommen. Kommunen bærer omkostningene med slik tinglysning.

Kråkerøy den 29/9 - 93

.....
Grunneier

.....
Kråkerøy kommune



REV.	ANT.	DATO	SIGN.
MALESTOKK 1:1000			
DATO 10.09.93		TEGN. E.Holte	
PROSJ.LEDER			
SAKSBEH.			
DATO		KONTR.	
GODKJENT			
FUGLEVIK DAMMEN			
Attestert kartgrunnlag: <i>Knut Fuglevik</i> <i>Olav Holte</i>			
O.NR.			TEGN.NR.
29/9-93			REV.





Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687907/25836348
Bestilling: C3 2025-02-27 33

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5224	86	1.6.1992	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	438	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**FORSKRIFT OM VERN AV FUGLEVIKBUKTA NATURRESERVAT I
KRÅKERØY KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE****I**

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er et våtmarksområde i Østerelva i Kråkerøy kommune, Østfold fylke, vernet som naturreservat ved kgl. res. av 8. mai 1992 under betegnelsen "Fuglevikbukta naturreservat".

II

Det vernete området berører følgende gnr./bnr.: 38/2, 39/1, 39/203, 39/214.

Reservatet dekker et areal på ca. 368 dekar, hvorav ca. 40 dekar er landareal.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5 000, datert Miljøverndepartementet januar 1992. Kartet og verneforskriften oppbevares i Kråkerøy kommune, hos fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med vernet er å bevare et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Viktigste funksjon for fuglelivet er som overvintringssted og rasteplass under trekket. Fuglevikbukta inngår i våtmarkssystemet i Glommas munningsområde.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. All vegetasjon i vann og på land er vernet mot enhver form for skade og ødeleggelse. Nye plantearter må ikke innføres.
2. Alt vilt, hi, reir og egg er vernet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Jakt, fangst og bruk av skytevåpen er forbudt. Hunder skal holdes i bånd i tiden f.o.m. 1. april - t.o.m. 31. oktober. Utsetting av vilt er ikke tillatt.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold, som f.eks.



RECEIVED
91 MAR 1992
NORWEGIAN ARMY

oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, brygger og båtfester, opplag av båter, hensetting av campingvogner o.l., framføring av nye luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

4. Motorisert ferdsel til lands og på isen samt lavflyging under 300 m over reservatet, er forbudt. Bruk av modellbåter og modellfly er forbudt.

Camping, teltslagning og oppsetting av kamuflasje - innretninger er forbudt.

V

Bestemmelsene i punkt IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i rednings-, ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Vedlikehold av tidligere etablerte grøfteavløp som drenerer tilgrensende jord- og skogbruksarealer, etter at forvaltningsmyndigheten er varslet.
3. Vedlikehold av eksisterende veier, kraftlinjer og andre anlegg.
4. Sanking av bær og matsopp.
5. Motorferdsel til lands i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift.

VI

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

1. Felling av vilt som forårsaker vesentlig skade.
2. Etablering av nye grøfteavløp for drenering av tilgrensende arealer.
3. Fjerning av vegetasjon som er vertsplanter for skadeorganismer i landbruket.
4. Kontrollert uttynning/høydereduksjon av skog og kratt som er til ulempe for jordbruket.
5. Hogst av ved til eget bruk.

6. Rydding av vegetasjon m.m. i henhold til godkjent forvaltningsplan eller når formålet med vernet krever det.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre forvaltningstiltak i samsvar med verneformålet. Det kan utarbeides forvaltningsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av forvaltningstiltakene.

VIII

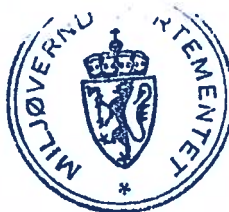
Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften når formålet med vernet krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med vernet.

IX

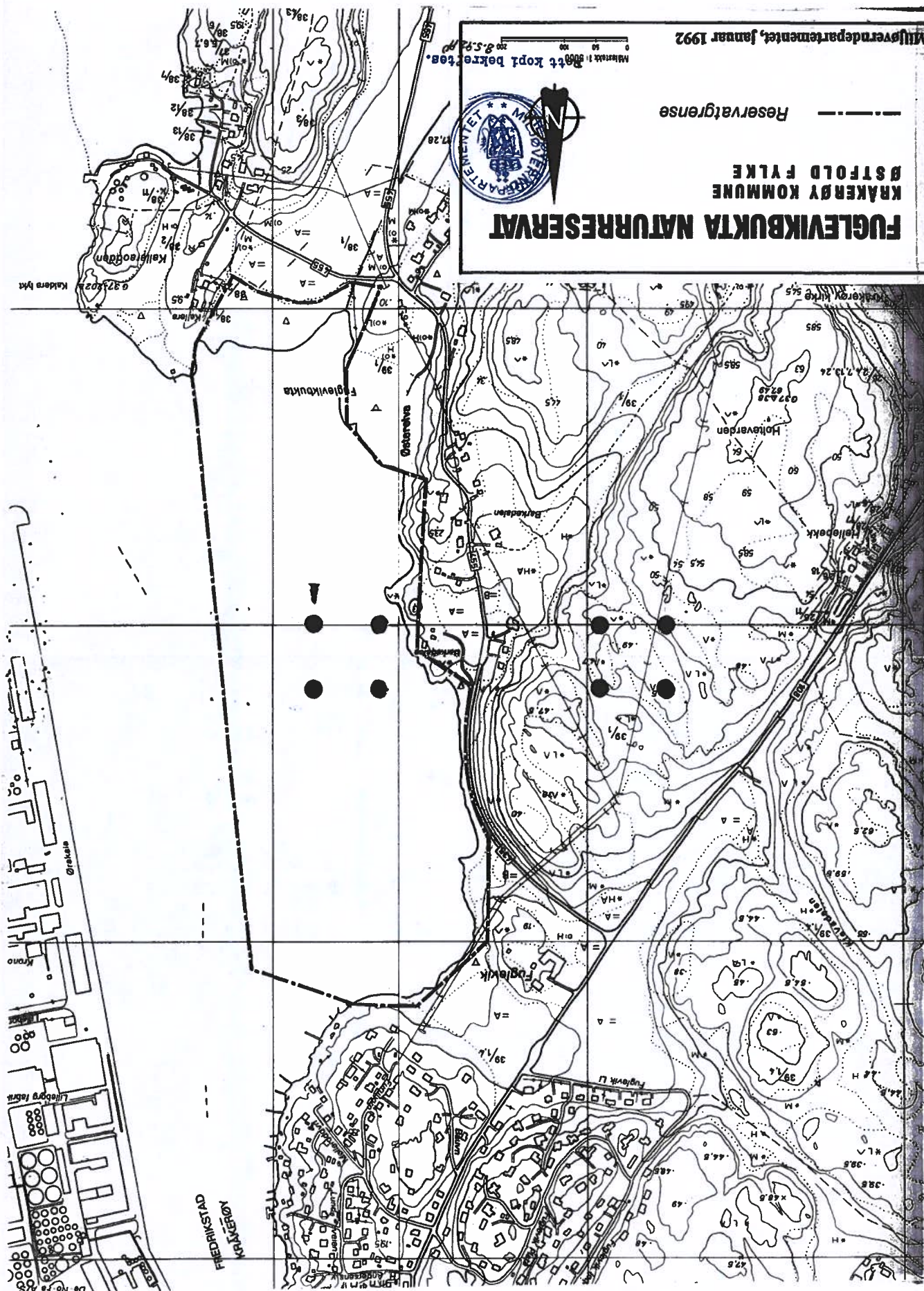
Forvaltningen av verneforskriften tillegges fylkesmannen i Østfold.

X

Denne forskriften trer ikraft straks.



Rett kopi bekreftes.
8.5.92 98





Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687910/25836363
Bestilling: C3 2025-02-27 34

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303592	86	28.9.1955	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	107	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

A-49

Kf P.S. /

Dok. nr. 3592/1955
Omby Samfunnskriverombud

Jnr. 2302 D 55.
GL/KG.

Det Kgl. Kirke- og undervisningsdepartements vedtak av
2. juli 1955.

1. De store eiketrær tilhørende Jenny Fuglevik, beliggende på gården Fuglevik, gnr. 39, bnr. 1, Kråkerøy herred i Østfold fylke, fredes i henhold til Lov om naturvern av 1. desember 1954 § 1, 2. ledd.
2. Fredningen blir å kunngjøre i Norsk Lysingsblad, i den lokale dagspresse og ved oppslag på stedet.



Kartverket

BELÈVEN OSLO
LANDGANGEN 8
0252 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Margrete Jonassen 1250048
Vår referanse: 3687899/25836308
Bestilling: C3 2025-02-27 35

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16044	86	22.11.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	461	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring om ¹⁾ ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Rødningen Eiendom ANS	
Adresse Dyrefaret 17	
Postnr. 1615	Poststed Fredrikstad
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 986074678	Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel TINGLYST 22 NOV. 2005 FREDRIKSTAD TINGRETT DAGBOKNR.: 16044
--

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gnr. 439	Bnr. 461	Festensr. 0
		Snr. 0		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 986074678	Navn Rødningen Eiendom ANS	Ideell andel 3) 1/1
 Doknr. 16044 Tinglyst: 22.11.2005 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	60	B	13				25				37			
2	B	40		14				26				38			
3	B	90	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				190				= nevner:				190			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 24.10.2005	Rekvirentens underskrift <i>Kare Rødningen Erik Rødningen</i>
---------------------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utdelt til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato	Rekvirentens underskrift
24.10.2005	Vare Redningen Eirik Redningen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

8. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
439	461
FREDRIKSTAD	
Dato	Stempel og underskrift
10.11.05	Asbjørn Bør

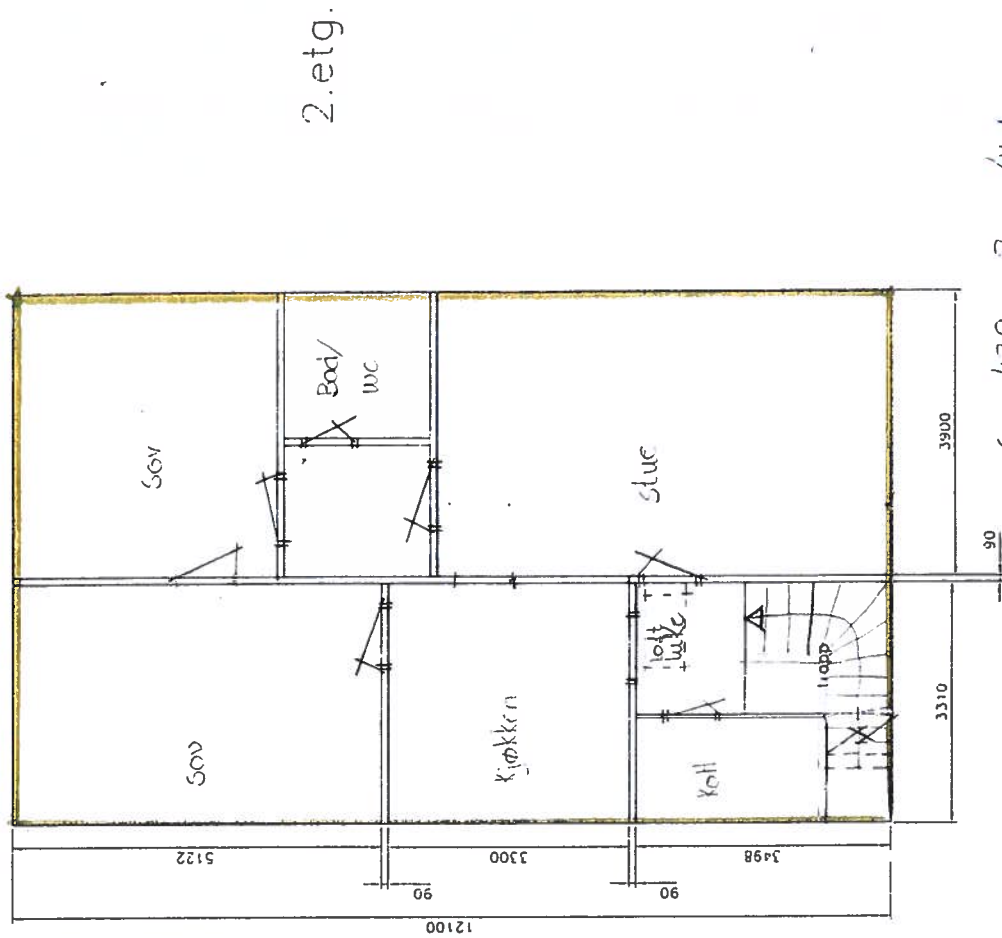
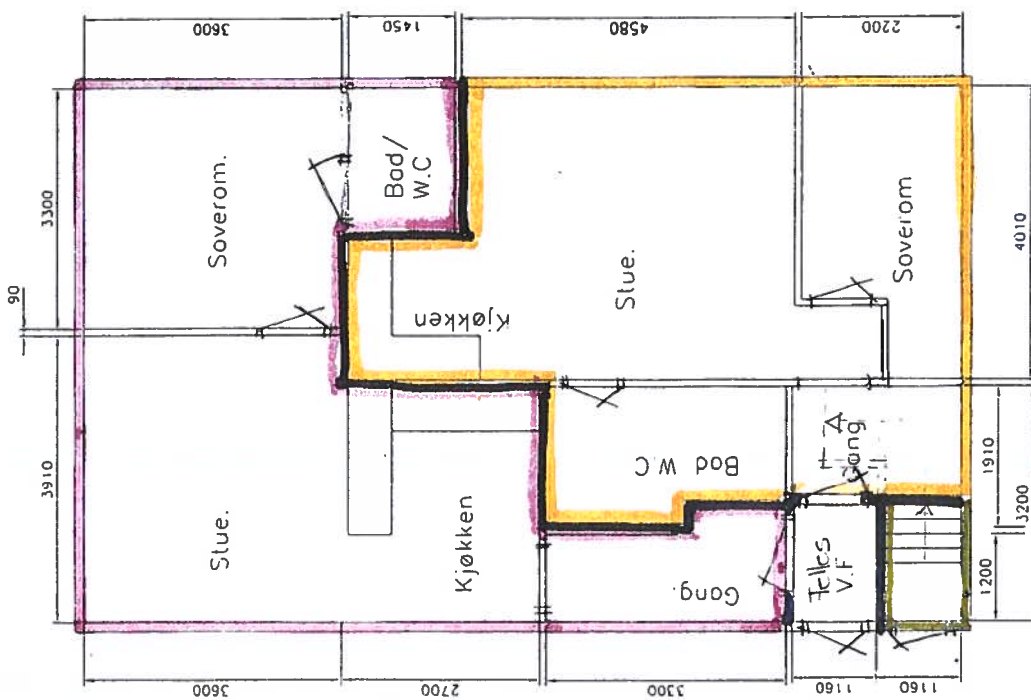
Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
24.10.2005	Kåre Rødningen Erle Rødningen

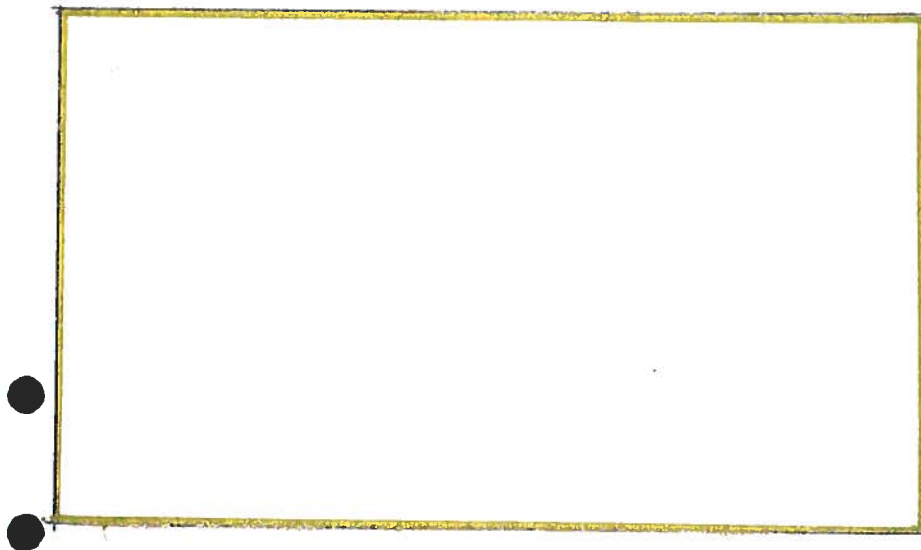




Ant.	Pos	Navn, type, dimensjon	Materiale
Dato	06.05.94	Konstr./Tegnet	Godkjent
		Målestokk	1:100



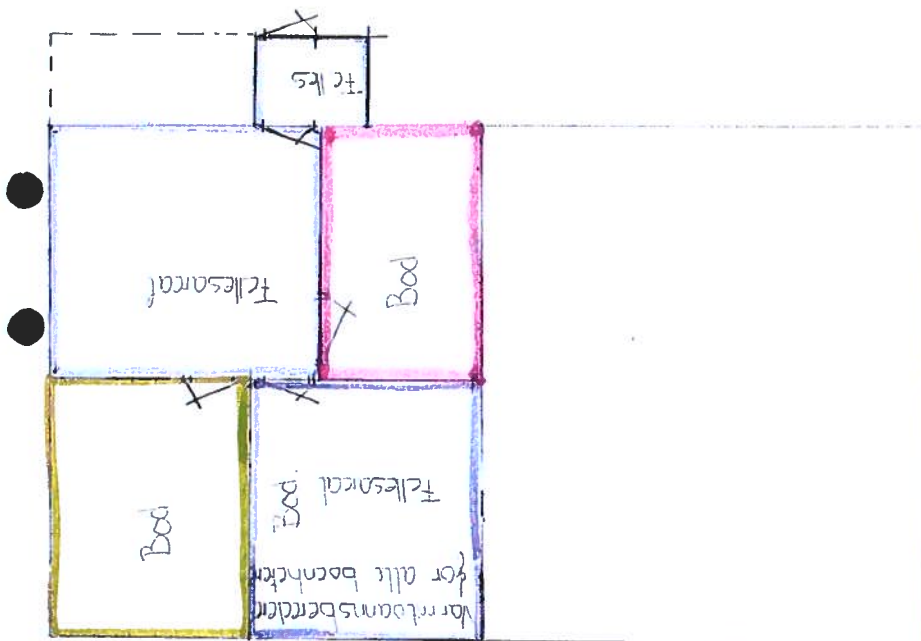
Gnr 439 Bnr 461



Loft

Gnr 439 Bnr 461

Map 1:100



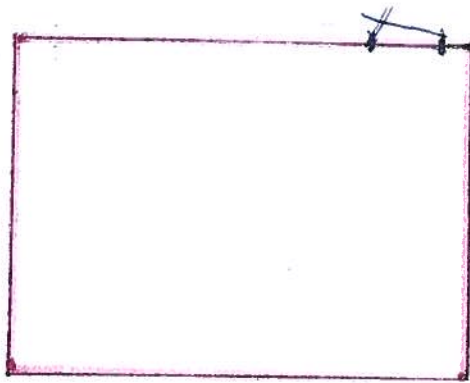
Kjeller

■ = tillegg seksjon 3

■ = tillegg seksjon 1

■ = felles

FREDRIKSTAD



SE KØYEN 1

RIKULSTIK 1:100



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/461/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-26



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26



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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Skatteetaten

Dato
27.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 439 Bnr 461 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Kråkerøyveien 80A, 1673 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 941 414
Som sekundærbolig:	kr 3 765 654

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 439 / 461 / 0 / 3

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

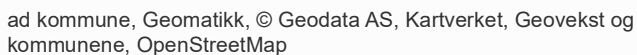
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 439/461/0/0

Eierrepresentant: SAMEIET KRÅKERØYVEIEN 80

Regningsmottaker: SAMEIET KRÅKERØYVEIEN 80

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	461	Oppgitt areal	513 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	512,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Kråkerøyveien 80A 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Møllerodden	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Kråkerøyveien 80B 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Møllerodden	Valgkrets	Kråkerøy

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	4,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 6 395,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	4,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 10 410,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/1	0	kr 7 068,00
60	ESkatt Bolig	750 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 2 400,00
350	AKONTO AVLØP	330,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 13 274,00
250	AKONTO VANN	330,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 6 930,00
							kr 46 943,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25085792	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2024	2024	332	6771



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 03.03.2025

Til informasjon!

Eiendom: 439/461/0/3 Kråkerøyveien 80 A

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

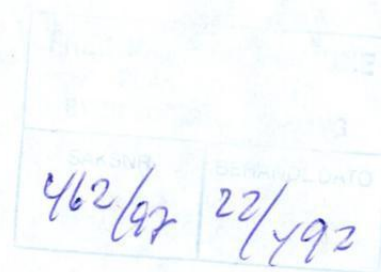
Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

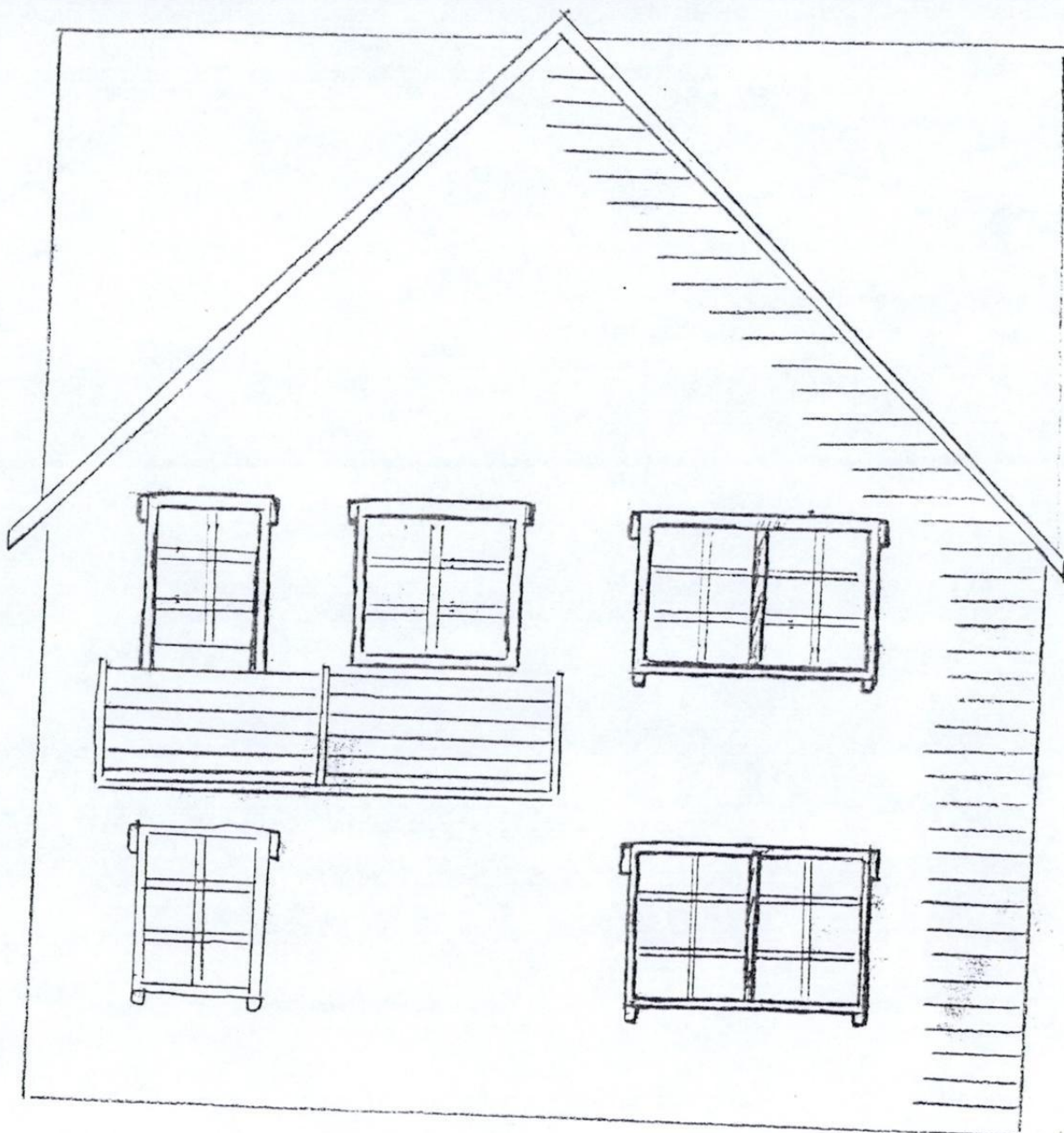
Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



0 7. APR 97

MOT FREDRIKSTAD

My fasade



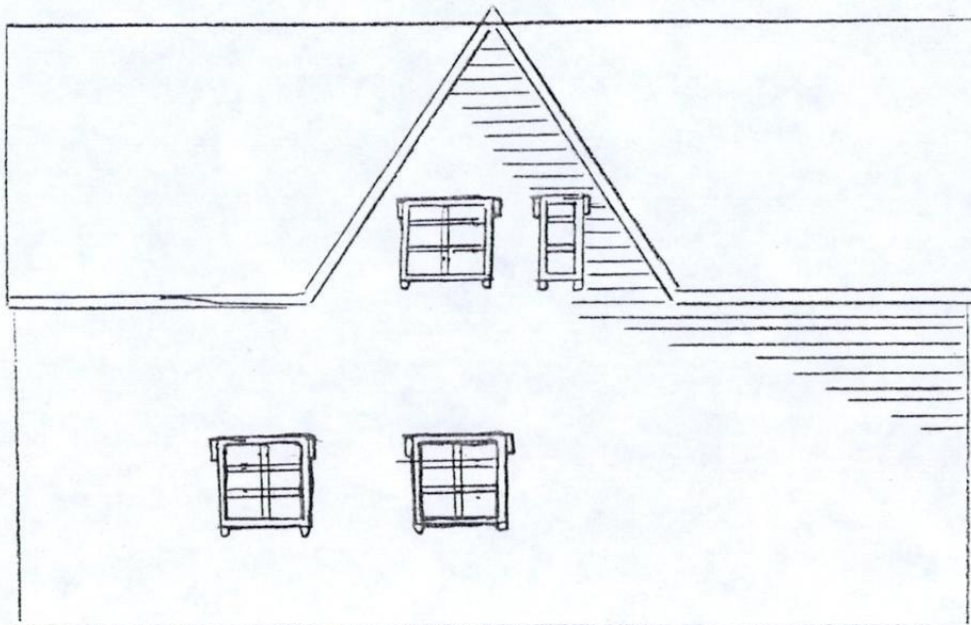
MOT HVALER

Ny fasade

FREDSTATTEN 1000	
FJELL OG BILJA	
BYGN. OG REKONSTR. NG	
SAKSNR	BEHANDL. DATO
462/92	22/4/92

07. APR 97

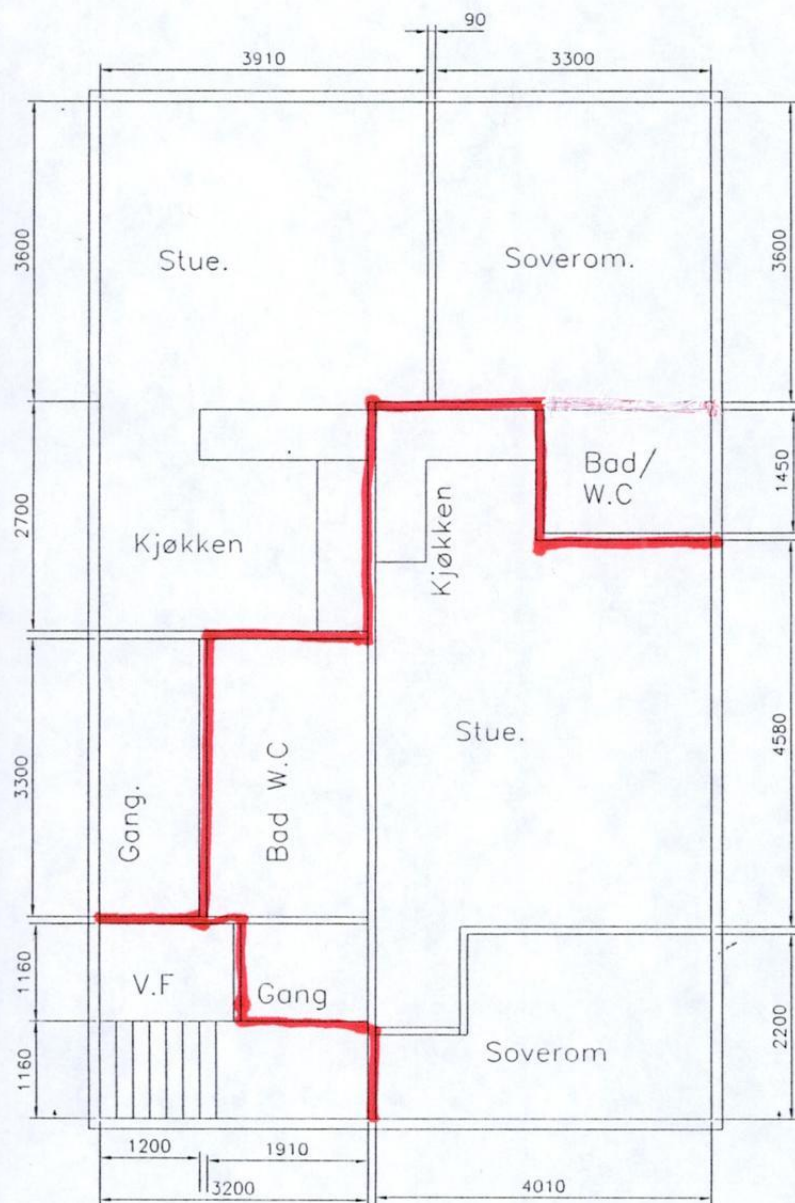
0 7. APR 97



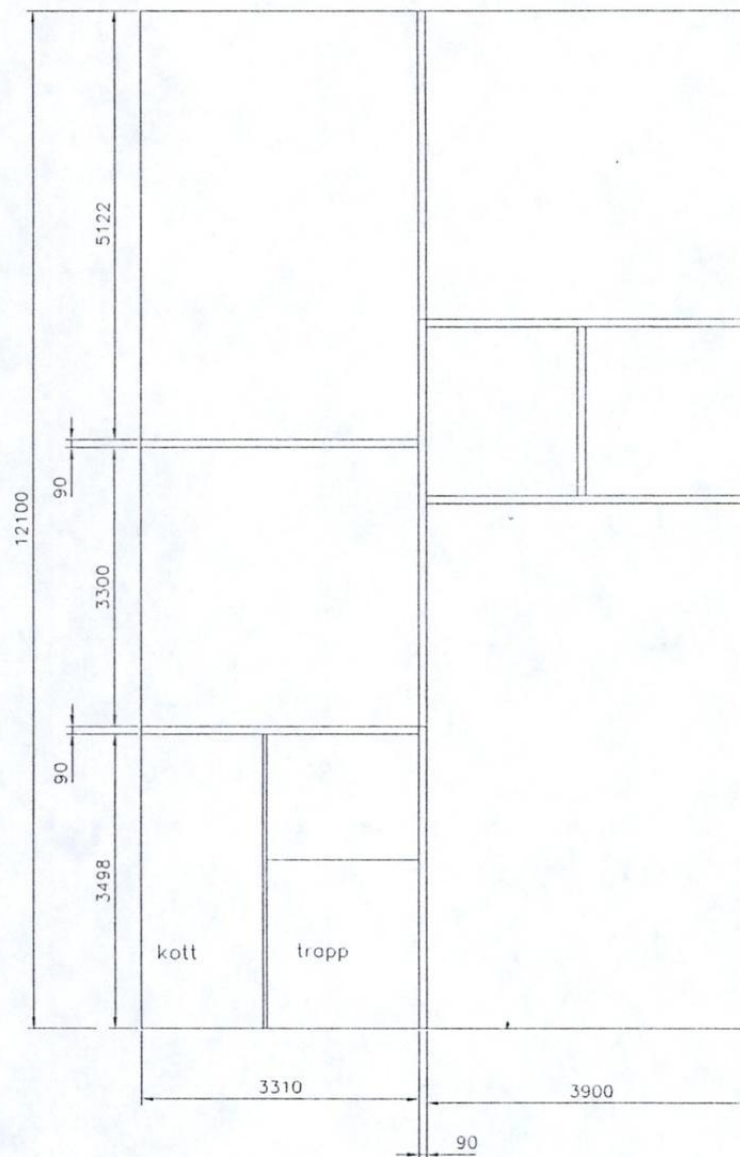
MOT KRÅKERØYVEIEN

ny fasade

FASADE	
S. 1000	
S. 1000	BEHÅNDLING DATO
4/62/97	20/4/97



1.etg.

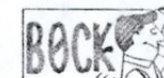


2.etg.

ingen
forandring.

FIRMA/STED	
SAKSNR	
BEREKNEDATO	
462/92	22/492

Ant.	Pos	Navn, type, dimensjon			Materiale	/
Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk			
06.05.94			1:100			





Arild Helgesen
Steinrøysa 19
1658 TORP

439/461 *Scanned*

BRUKSTILLATELSE

Etter Plan og bygningslovens av 14. juni 1985 § 99 nr.2 og 3

Ansvarlig Søker

Arild Helgesen
Steinrøysa 19
1658 TORP

Byggherre

Arild Helgesen
Steinrøysa 19
1658 TORP

Eiendom/Byggested

Kråkerøyveien 80

Gnr. Bnr. TNR

439 1 73

Søknadsdato

02.04.97

Arbeidets art

Bruksendring

Byggets art

Til Leiligheter

Vedtaks dato

22.04.97

Behandling /vedtak

Delegasjonssak

Saksnr.

97/462

Jornalnr.

97/06494

Saksbehandler

Ture Nilsen

Besiktigelsen av arbeidet er foretatt i medhold av PBLs § 99 – gis det herved imidlertid brukstillatelse for:

For 2 nye hybelleiligheter i Kråkerøyveien 80.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

Leilighet syd:

1. Bad må få forskriftsmessig ventilasjon i dør og vegg. (Vanlig luke er ikke i hht forskriftene)

Leilighet nord:

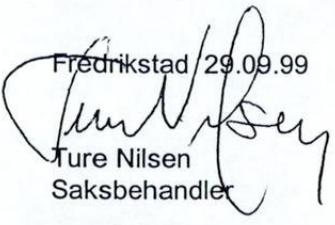
- 1. Ventilasjon inn i bad mangler.**
- 2. Dør inn fra Vf skal være selvlukkende.**

Boder i kjeller er noe fuktige – dette bør utbedres

Dører inn til disse er ikke innmurt.

De gjenstående arbeidene må være utført innen: Omgående

Fredrikstad 29.09.99


Ture Nilsen
Saksbehandler

Kopi: Teknisk drift.



PLAN- OG MILJØSEKSJONEN BYGNINGS- OG REGULERINGSTJENESTEN

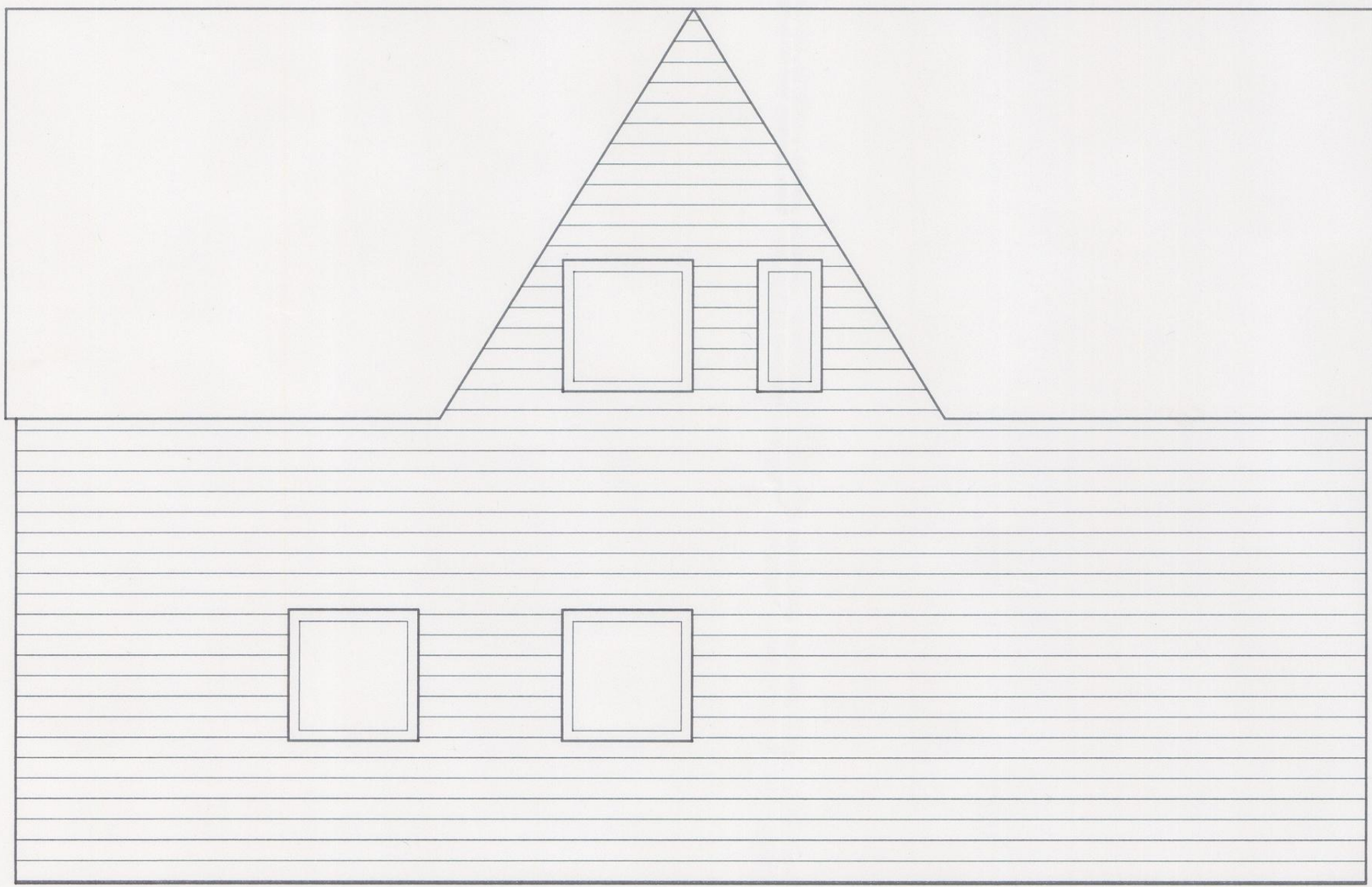
Besøksadresse: Storgata 4, 1607 Fredrikstad

Telefon: 69306000

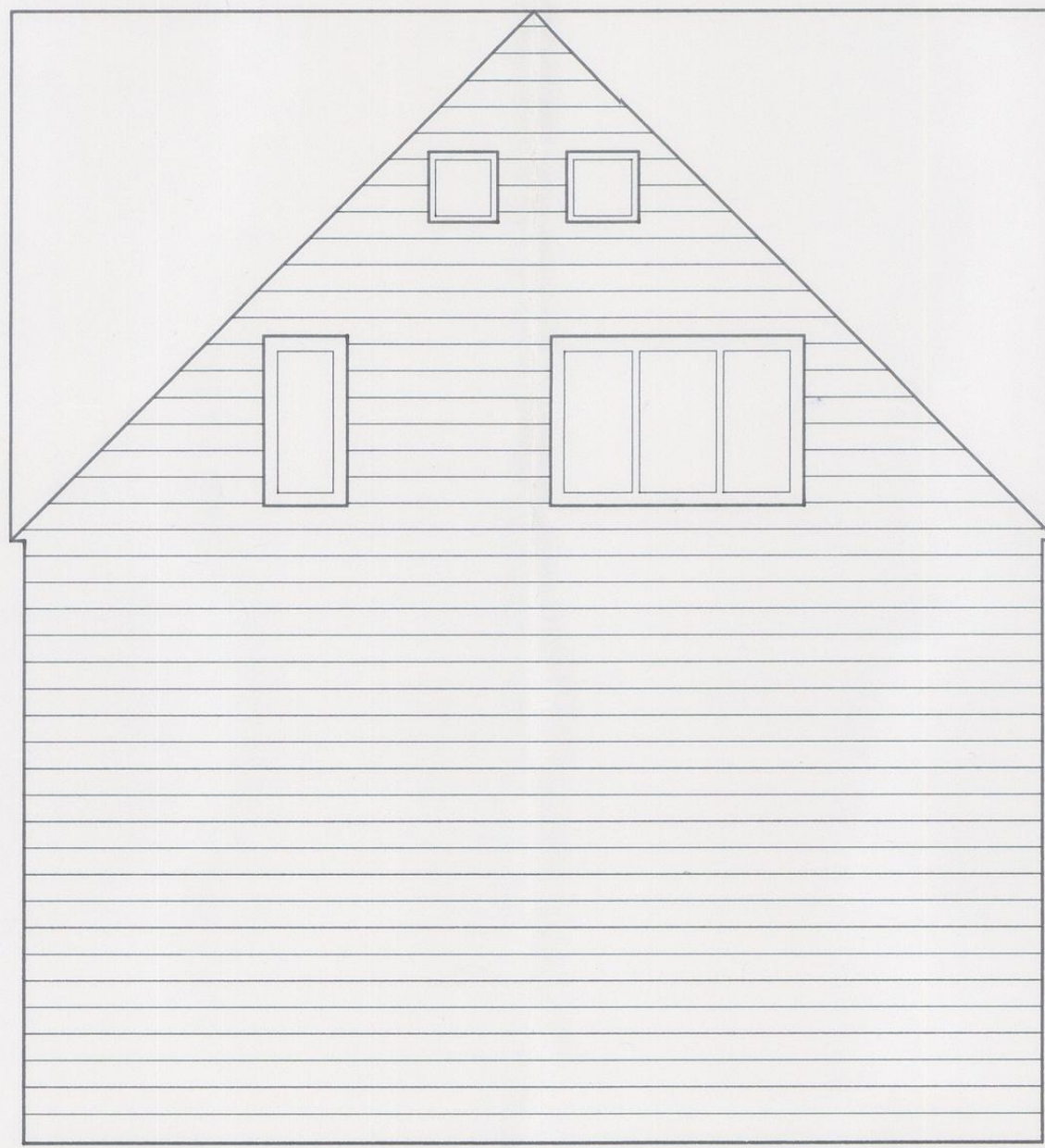
Telefax: 69305605

Postadresse: 1602 Fredrikstad

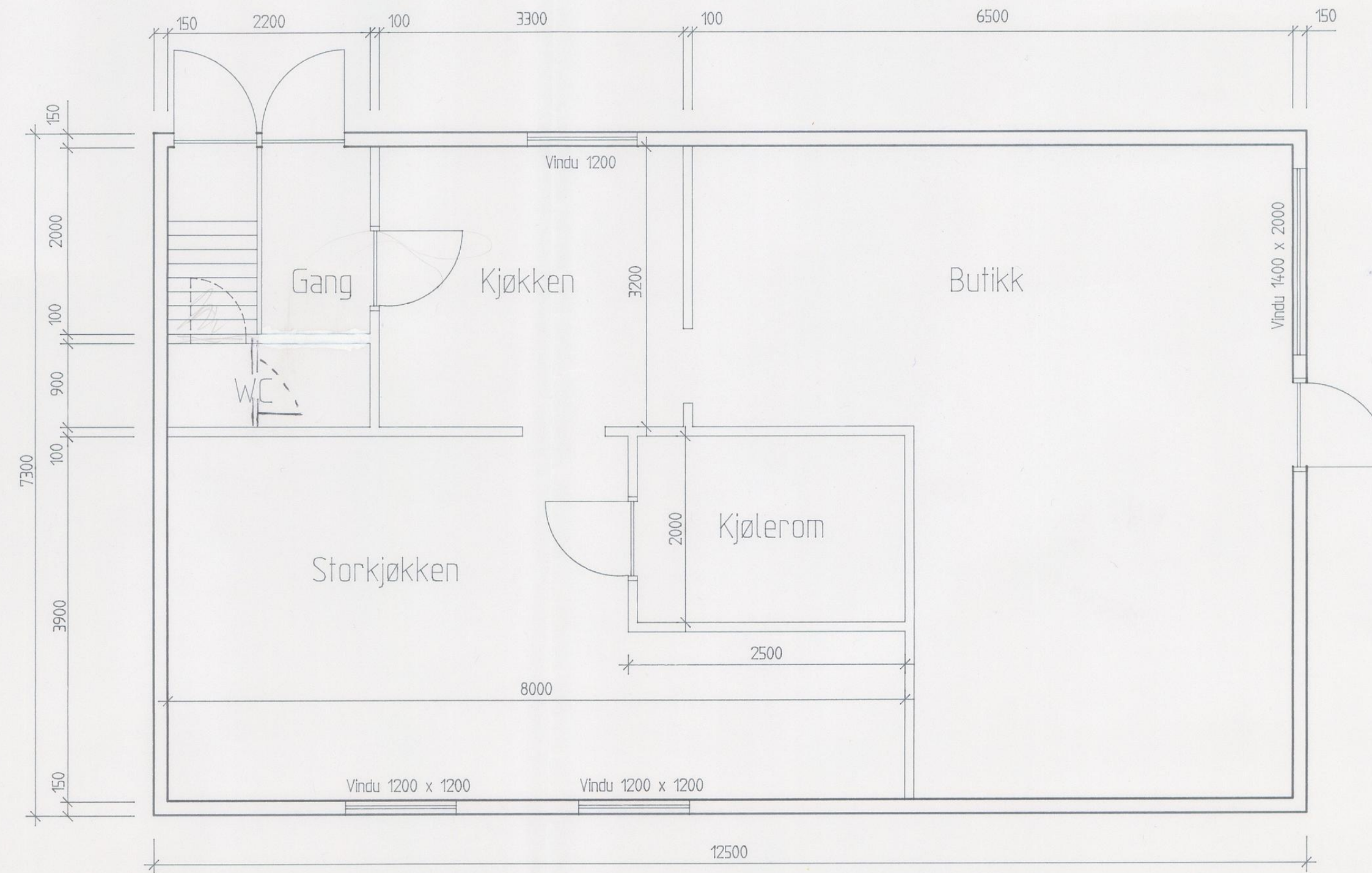
Telefon saksbehandler: 69305624



MOT KRÅKERØYVEIEN



MOT FREDRIKSTAD



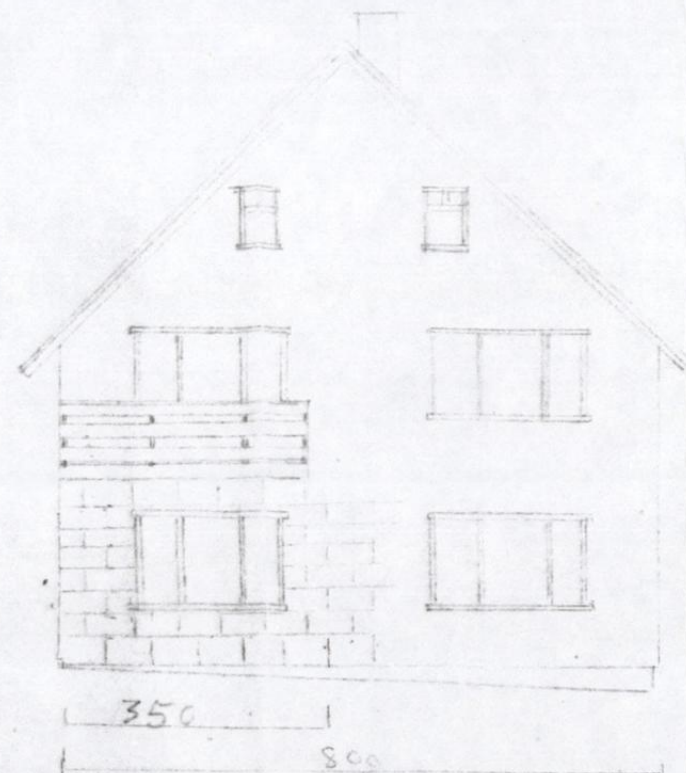
MOT ØST



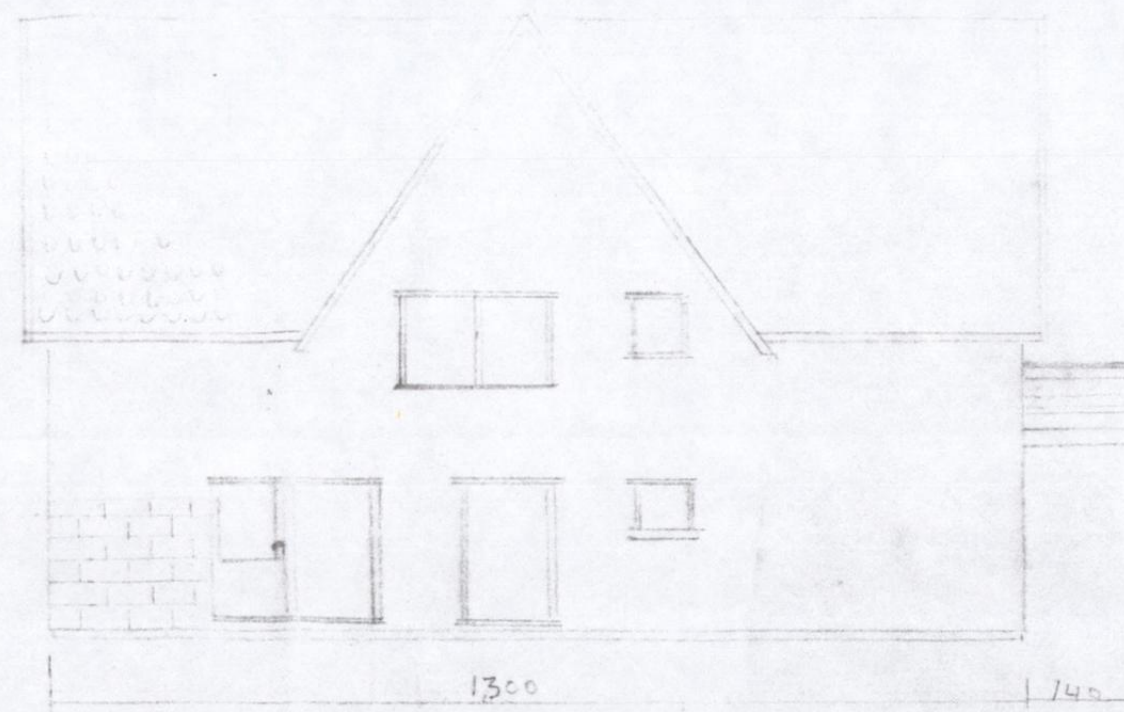
MOT HVALER

Bygningssjefen i Kråkerøy
07.05.92.

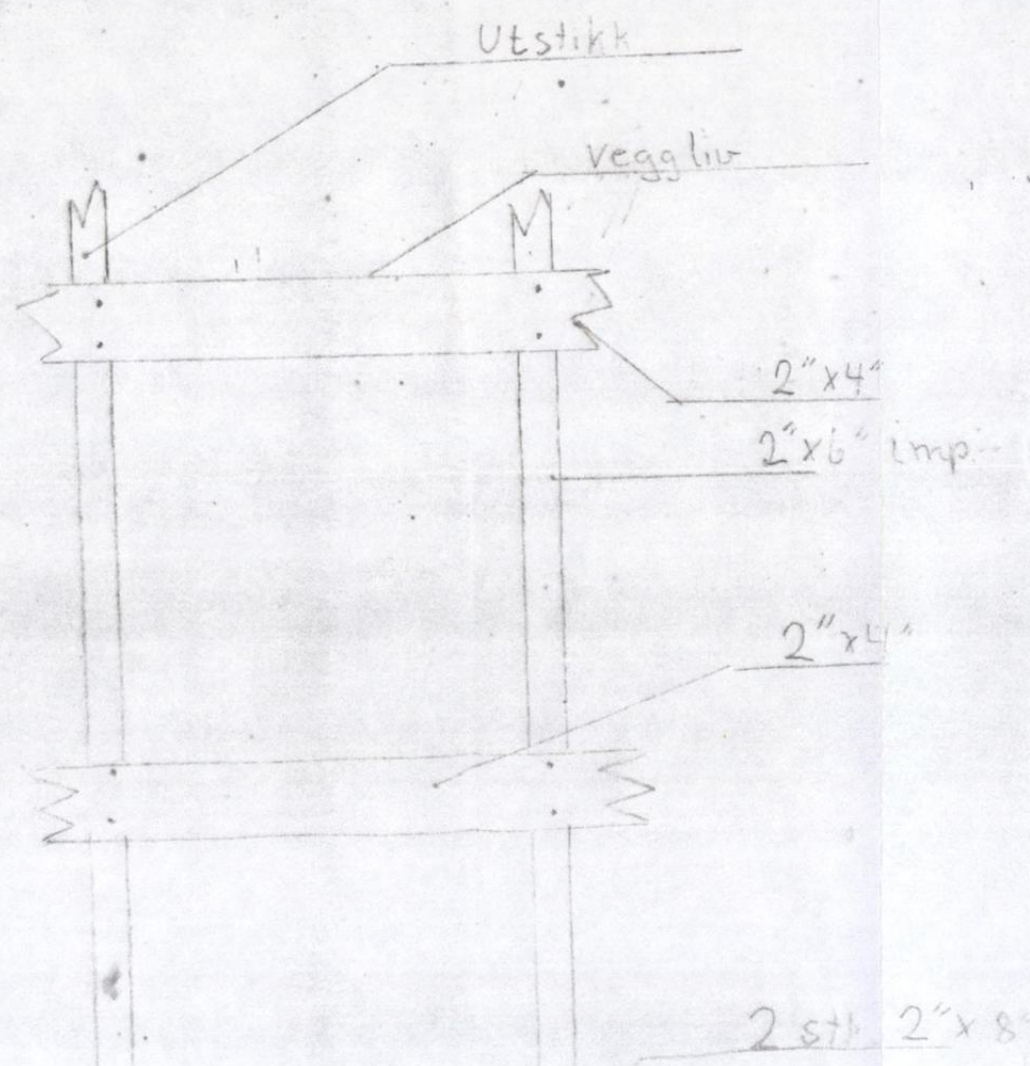
MÅLSTOKK	1 : 50	ERLING JOHANSEN	O.NR.
DATO	13.04.92	KRÅKERØYVEIEN 80	TEGN. J.G.
PROSJEKTER		1670 KRÅKERØY	
SAKSBEH.		FASADER/PLAN	
DATO		DAK-Konsulentene	TEGN.NR.
GODKJENT		Veumveien 123 1600 Fredrikstad	REV. A
		Tlf : 09-390044 Fax : 09-390700	



Fasade syd

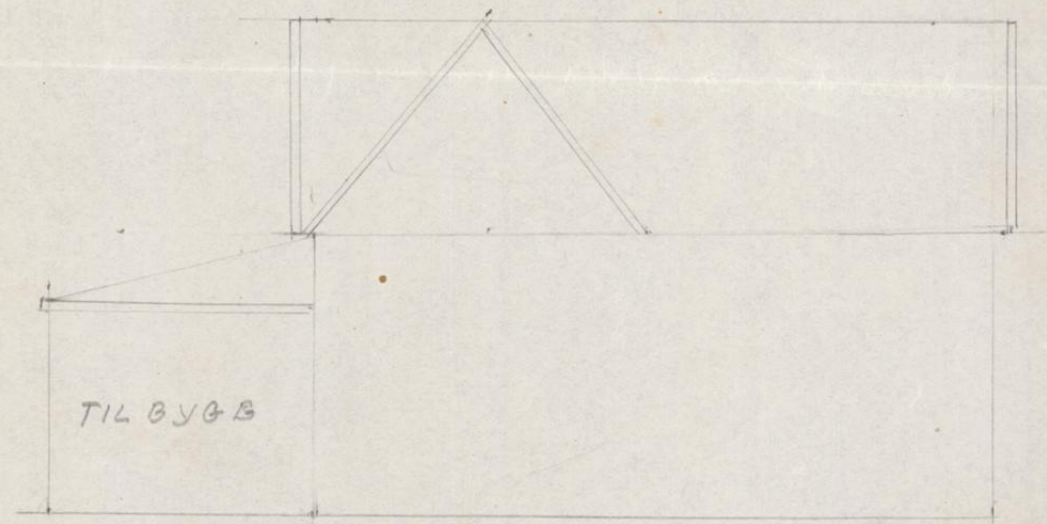
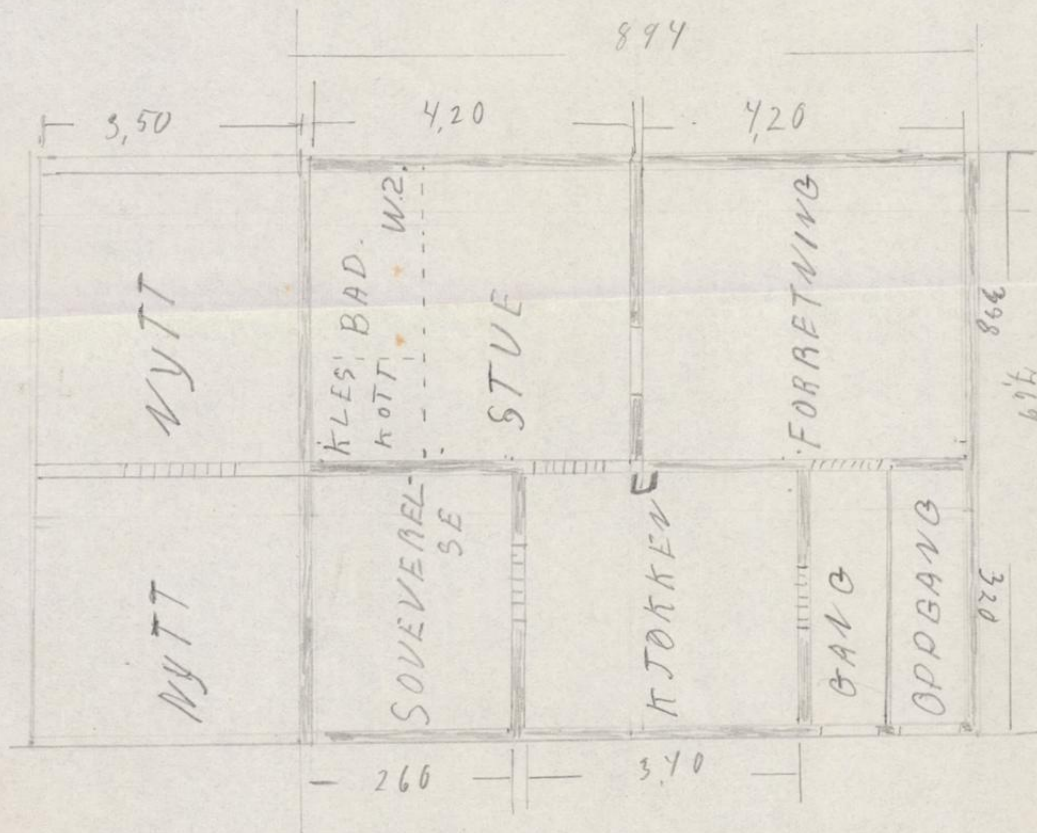


Fasade vest

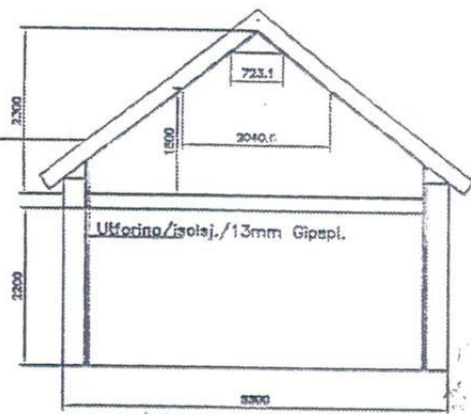


Tilbygg av verand for
Harry Mjelner, kr.-byg. 80.
Mål fasader 1:100
Mål detalj 1:10

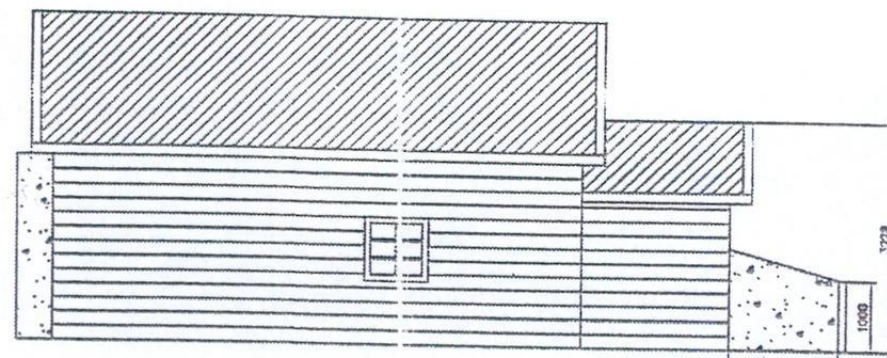
KRÅKERØY. VEIEN 80



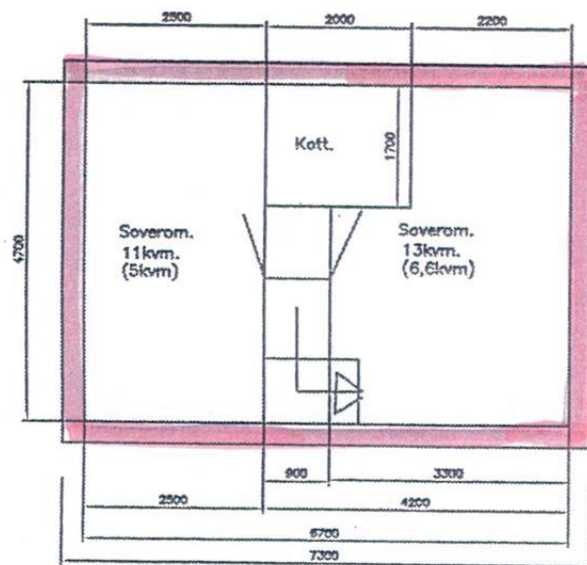
13mm GU plater innvendig i tak og vegger.
Innv.himling dekket med furupanel.



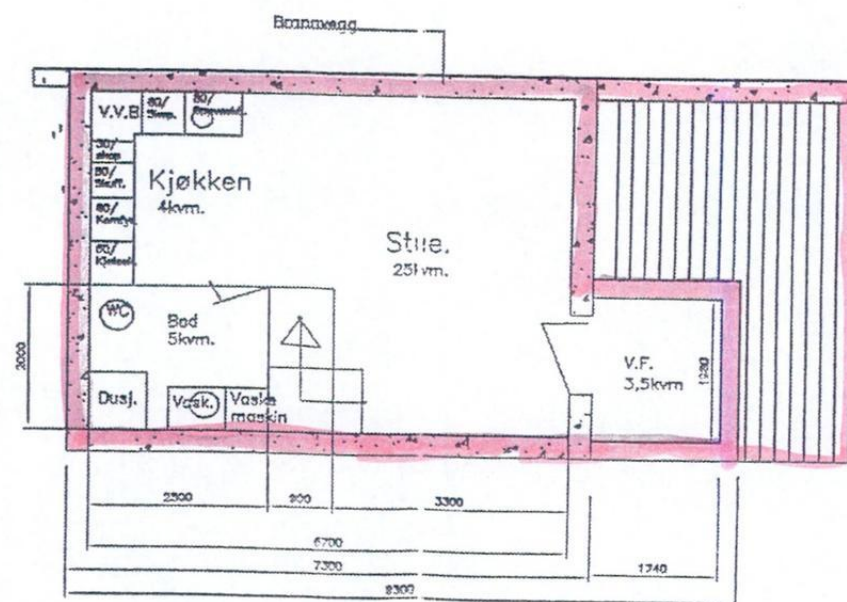
Fasade øst.



Fasade vest.



2. Etasje.



1. Etasje.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 439	Bnr: 461	Fnr: 0	Snr: 3 ▼
Adresse:	Kråkerøyveien 80A ▼		
Areal:	512.9 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 160 G/s-vei Bekkhus - Kråkerøy kirke	Formål/Hensynssone: 310 - Kjørvevei	Godkjent/vedtatt: juni 30, 1982
Reguleringsbestemmelser: Regbest160_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

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.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Nabolagsprofil

Kråkerøyveien 80A - Nabolaget Fuglevik/Bekkhush - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bekkhush fergeleie	4 min
Linje 806	0.3 km
Fredrikstad stasjon	4 min
Linje RE20, RX20	2.5 km
Fredrikstad bussterminal	5 min
Totalt 29 ulike linjer	2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 43 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.)	4 min
300 elever, 17 klasser	2.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	5 min
434 elever, 24 klasser	2.3 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	4 min
264 elever, 14 klasser	3.5 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
335 elever, 21 klasser	3.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	5 min
180 elever, 6 klasser	2.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	3 min
180 elever, 6 klasser	2.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

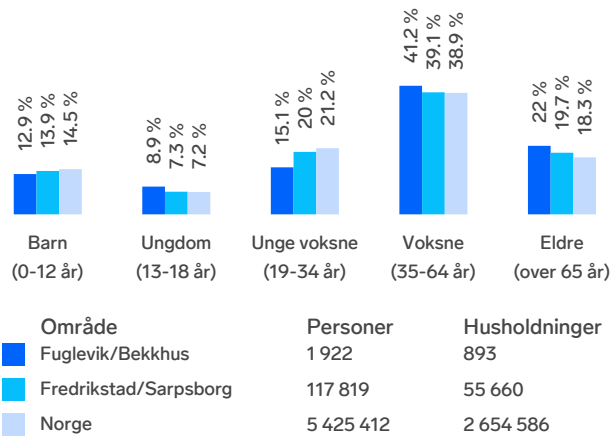
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år)	13 min
49 barn	0.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	3 min
29 barn	2 km
Kråkeby barnehage (1-5 år)	4 min
90 barn	2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	16 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Kiwi Kråkerøybrua	18 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport



Skogveien balløkke
Ballspill

6 min
0.5 km



Smertuparken
Ballspill

13 min
1 km



SATS Fredrikstad

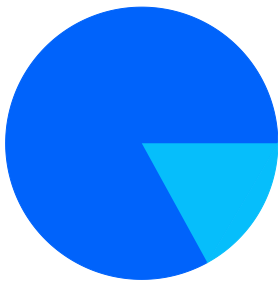
16 min



SKY Fitness Fredrikstad

4 min

Boligmasse



83% enebolig
17% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Værstetorvet

3 min



Boots apotek Kråkerøy

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Fuglevik/Bekkehus
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

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

