Vedlegg til Salgsoppgave

Amalie Skrams vei 3

Vår ref.: 192250051 FREDRIKSTAD 30.04.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik, 28. april 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår datert 21.03.2025
3. Servitutt datert 02.11.1988 bestemmelse om vann-kloakk ledninger mv vedlikehold av disse mv
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om midlertidig brukstillatelse datert 12.03.1990
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Morten Enok Stene>
Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Amalie Skrams vei 3
1619 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 204/322
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 267 m²
Bod.
Bruksareal: 9 m²

Totalt bruksareal (BRA): 276 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.04.2025
Referansenummer	15069190
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0051
Hjemmelshaver/selger	Trond Heming Jensen/Liss-Mona Karlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Trond Heming Jensen/Liss-Mona Karlsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	28.04.2025 12:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Amalie Skrams vei 3
Postnummer/sted	1619 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	204/322
Tomt	Eiet tomt: 1177 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1990		
Bod.	2011		

Byggemåte

Enebolig og carport beliggende i Amalie Skrams vei i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer delt opp i fire halvplan, samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig forblendet med pussede lettklinkerblokker og kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Skyvedører med to-lags glass fra byggeår og fra 2006. Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2010. Glassfasader i kjøkken, stue og soverom i første etasje ble skiftet i 2006. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Underetasjen består av stue, hall, bad, to soverom og fire boder. Utgang fra stue til nordvest og sydvestvendt terrasse. Første etasje består av hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom og omkledningsrom. Terrasse/veranda vendt mot sydøst, sydvest og nordvest.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad 1. etg.		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Avløpsrør	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon	12	
		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Annet	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetsmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk		Annet	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	144			144	110
	Hall, vaskerom, toalettrom, omkledningsrom, bad, soverom, stue, kjøkken og spisestue.				Inngangsparti (7 m2) og veranda/terrasse (103 m2).
Underetasje.	123			123	72
	Hall, bad, to soverom, stue og fire boder.				Terrasse.
SUM	267			267	182
	Total bruksareal: 267 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		9		9	
		Bod.			
SUM		9		9	
	Total bruksareal: 9 m²				

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 232 m2 P-ROM og 35 m2 S-ROM. S-ROM omfatter boder i underetasjen.

Carport dekker et areal på ca. 27 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra byggeår.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
Det er registrert sprekker i gulvflis under servantinnredning. Utettheter i underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.

Det er registrert bomlyd i flis. Bomlyd indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne eller sprekke.

Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Dørbladet til innerdør i rommet har kontakt med gulvflaten ved åpning, noe som fører til at døren ikke åpnes fullstendig.

Sluket er ikke inspisert grunnet plassering under badekar.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår fornyet med overflater, membran og innredning i ca. 2005 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Servantinnredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
2 stk. ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer.
Speil, belysning og stikkontakter over innredningen.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne med dusjvegg av glassbyggerstein.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,1 %, temperatur 21 grader C og duggpunkt 8,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Vannrør	Vannrør i rommet er vurdert til å hovedsakelig være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis manglende vedheft. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Med bakgrunn i dette kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 25 mm. Nivåforskjellen er isolert sett vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. TG2 Gjelder: Lokalfall til sluk er målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i teknisk forskrift som var gjeldende på tidspunktet for fornying.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør i rommet er vurdert til å hovedsakelig være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling i malt, slett flate.
Skapinnredning med slette fronter.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.

TG 2 | Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Overflate gulv ved døråpning mot kjøkken ligger ca. 7 mm lavere enn overflate gulv ved sluk. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er registrert stedvise riss/sprekker i gulvfliser. Utettheter i underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.

Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rommet har ikke direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fra byggeår fornyet med gulvflate i 2015.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegg og himling i malte, slette flater.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap med isbitmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin er fra 2023. Kjøleskap og stekeovn er fra 2012. Mikrobølgeovn fra 2007. Platetopp er fra 2022.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

TG 2 | Vannrør

Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv

Gulvflaten har noe knirk. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.

Toalettrom fra byggeår.
Gulv, vegg og himling i malte, slette flater.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Vannrør	Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett.
Elektrisk gulvvarme.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Parkettgulv i stue (nedre halvplan) har generell slitasje. Det er registrert noe knirk og enkelte riper i gulvoverflaten i hall.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med parkett, tepper og steinheller.
Elektrisk varme i gulv med unntak av boder.
Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Overflater vegger	Det er registrert riss i yttervegg bod 3. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
Overflater himling	Himlingsoverflate i etasjen har stedvise riss.
Overflater gulv	Det er registrert stedvis fugesvinn i gulvflate i stue. Gulvflater i boder har stedvise riss.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i soverom 2. Det ble registrert høye fuktverdier. Måling av trefukt viste vektprosent mellom 16 og 20. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Mulige årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn. Høy fuktighet i treverk kan føre til muggvekst og skader. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Innerdører	Dørbladet til enkelte boddører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i hall.

TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

TG 2

Overflater vegger/undertak	Det er registrert noe misfarging i undertak ved gjennomføring av ventilasjonsrør. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Plater som danner luftespalter mellom taksperrene er stedvis presset opp mot undertaket. Dette fører til redusert ventilering av takkonstruksjonen og kan føre til skader. Tiltak for å holde luftespaltene åpne anbefales.
Annet	Det ble registrert spor etter mus på kaldtloftet. Når sporene har oppstått er ikke kjent.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein med to pipeløp fra byggeår.
Vedovn fra 2006 plassert i stue i første etasje. Peis fra byggeår plassert i stue i underetasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 2	Innvendige trapper	Innvendige trapper har stedvis kun rekkverk/håndløper på en side. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Trapp mellom stue og spisestue har noe knirk.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm i soverom 2. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som ble målt (soverom 1).

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det ble kun registrert mindre skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm i stue og ca. 4 mm i entré.

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

Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår, hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert bod 1 og bod 2 i underetasjen.
Varmepumpe fra 2014 plassert i stue i første etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er i følge opplysninger fra eier ikke utført service på varmepumpen.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Beskrivelse av El-anlegg:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 iht. NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon utvendig forblendet med pussede lettklinkerblokker og kledd med liggende trekledning.

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

Konstruksjon

TG 2 Fasader ink. kledning

Det er registrert stedvise riss i fasaden.
Det er registrert noe pussavskalling ved hjørne mot nordøst.

Kledning på gavlvegg mot syd har malingsslitasje.

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Skyvedører med to-lags glass fra byggeår og fra 2006. Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2010. Glassfasader i kjøkken, stue og soverom i første etasje er fra 2006.

TG 2 Vinduer

TG2 Gjelder vinduer fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det er registrert sprekker i himlingsglass i stue. I følge eier er dette en reklamasjonssak som er planlagt utbedret.

Dører

TG2 Gjelder skyvedør i stue i underetasjen. Døren er fra byggeår og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp av stål. Taktekkingen er fra byggeår.

TG 2 Helhetsvurdering

Taket er inspisert fra bakkeplan, fra toppen av stige og fra kaldtloft. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende.

TG2 er valgt for hele bygningsdelen med bakgrunn i følgende hovedpunkter:

Taktekking og konstruksjon har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Taksteinen bærer generelt preg av slitasje. Takflate mot nordvest har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt.

Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket.

Med bakgrunn i alder og slitasjegrad bør behov for tiltak kunne forventes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Terrasse/veranda tilknyttet første etasje. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Veranda/terrasse har generell slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i terrassebord.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse tilknyttet underetasjen.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrasse og tilhørende trapp har generell slitasje og stedvise råteskader. Tiltak bør påregnes.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 1

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

Byggegrunn - Fundamenter - Grunnmur

Drenering

Drenering fra byggeår.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er målt høye fuktverdier i utlektet vegg i underetasjen. Dette kan indikere funksjonssvikt. Se avsnitt "Rom under terreng". Ytterligere undersøkelser anbefales. Grunnmursplast mangler stedvis avsluttende list i overkant.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk

Carport og bod.
Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i pussede lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon i pulttaksform.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Frittstående byggverk		
	Frittstående byggverk	Carport/bod har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler. Takflaten er ikke inspisert.	
TG 2	Annet	Himling over carport har noe svertesopp/misfarging. Overflatebehandling bør påregnes.	

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,34 og 2,39 meter takhøyde i underetasjen.
Det er målt mellom 1,71 og 4,56 meter takhøyde i første etasje.

Soverom i underetasjen oppfyller ikke dagens forsikriftskrav med hensyn til dagslysinnslipp.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 1988.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring, datert 20.12.2006, gjeldende mindre utvidelse av anlegg. Fremlagt samsvarserklæring, datert 13.11.2006, gjeldende mindre utvidelse av anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, utført 07.09.2011. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 21.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

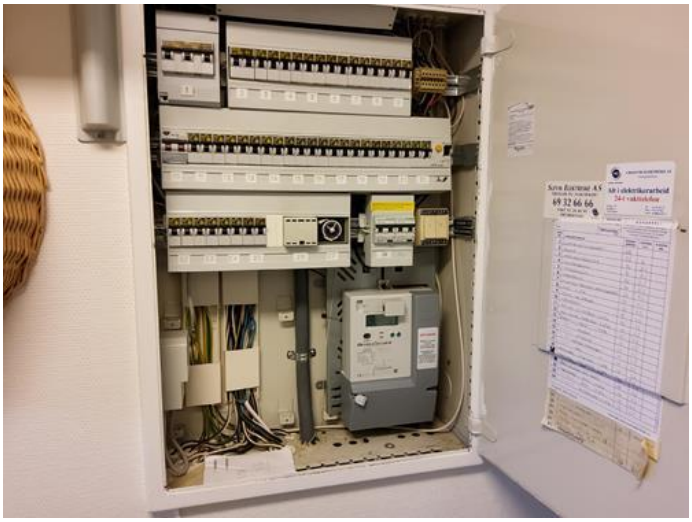
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



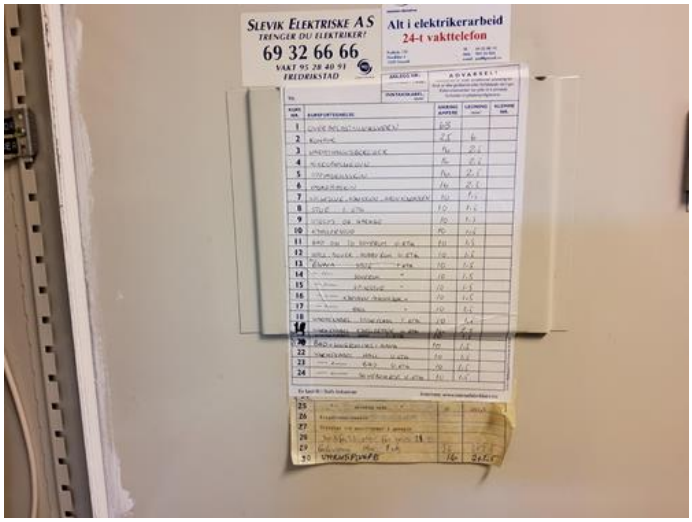
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250051		
Adresse	Amalie Skrams vei 3				
Postnr.	1619	Sted	FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	35 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Storebrand Forsikring	Polise/avtalenr	8825378	
Selger 1 Fornavn	Trond	Etternavn	Heming Jensen		
Selger 2 Fornavn	Liss-Mona	Etternavn	Karlsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Murermester Kjell Stuerød, Gressvik

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rehabilitering av baderom med flislegging gulv og vegg. Bygget dusjnisje med glassbyggersten. Vanntett sjikt på vegger. Oppgradert sluk.
Ca. 20 år siden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Murermester Kjell Stuerød, Gressvik

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se spørsmål 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Fant ikke faktura for utført arbeid.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Dammyr Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygget ut terrassen. Ca. 15-20 år siden.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Lemtun Sarpsborg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utskifting av avtrekksvifte på loft. Oktober/november 2024.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kontroll foretatt av kommunalt e-verk.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Skal bygges hus på naboeiendom.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 21/03/2025 10:53:09 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 204 Bnr.: 322 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Amalie Skrams vei 3
Gatenr:	1650
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1619 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.03.2025 kl. 16.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/754062-1/200 04.10.2010 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
JENSEN TROND HEMING
F.NR: [illegible] IDEELL: 1/2
KARLSEN LISS-MONA
F.NR: [illegible] IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

921413-1/86 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3107 GNR: 204 BNR: 280
IDEELL: 2/162

PENGEHEFTELSER

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

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

1988/12417-2/86 02.11.1988 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

2006/431-1/86 10.01.2006 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216

2009/500972-1/200 08.07.2009 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
1988/12417-4/86 02.11.1988 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE

GRUNNDATA

1987/4324-1/86 06.05.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 204 BNR: 280

2020/459106-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 204 BNR: 322

2024/763053-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 204 BNR: 322

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dok. avg. kr 1050,-

DAGBOKFØRT
02.11.88 12417
FREDRIKSTAD BYRETT

FALCHÅSEN
Eneboligtomter
2. delfelt
FREDRIKSTAD KOMMUNE

S K J Ø T E

Fredrikstad Bryggeri A/S

skjøter og overdrar herved tomt Amalie Skramsvei 3 g.nr. 4 b.nr. 322, på boligområdet Falchåsen til:

Navn Trond Heming Jensen Personnr. 260253-[redacted]

.....Personnr. .....

Adresse Kringsjå 17, 1600 Fredrikstad

for en skjøtesum stor, kr 42.750,-

Beløpet er avgjort på en mellom partene omforenet måte.

For ovrig gjelder følgende vilkår:

1. Eieren må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledninger, samt veigrofter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.

2. Eieren er kjent med at de anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold, vil måtte bekostes vedlikeholdt og drevet av brukerne av anleggene.

3. Eieren er kjent med og aksepterer at kommunen og andre i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal, så vel som privat grunn.

   Eventuell skade som påføres eiendommen i forbindelse med reparasjonsarbeid eller vedlikehold gjøres opp i henhold til vanlige erstatningsregler.

4. Andre bestemmelser

Det er videre en forutsetning at byggearbeidene starter innen 18 måneder fra kontraktsdato, og at det leveres bolig fra G. Block Watne A/S.

Eieren er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar og rette seg etter de vedtak og bestemmelser som gjøres av velforeningen.

Fredrikstad, den 11. august 1987
sted og dato

Fredrikstad Bryggeri A/S

Det bekreftes at .....Jahn Kiønig og Wilhelm Mordt.. har undertegnet i mitt nærvær og at han er over 18 år.

D.u.s.

RETT GJENPART BEKREFTES

Camillo Mordt

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	**Bnr:** 322	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Amalie Skrams vei 3		
Areal:	ca. 1176.7 m² *		
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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 184 Falchåsen syd	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** september 11, 1984
Reguleringsbestemmelser: Regbest184_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.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

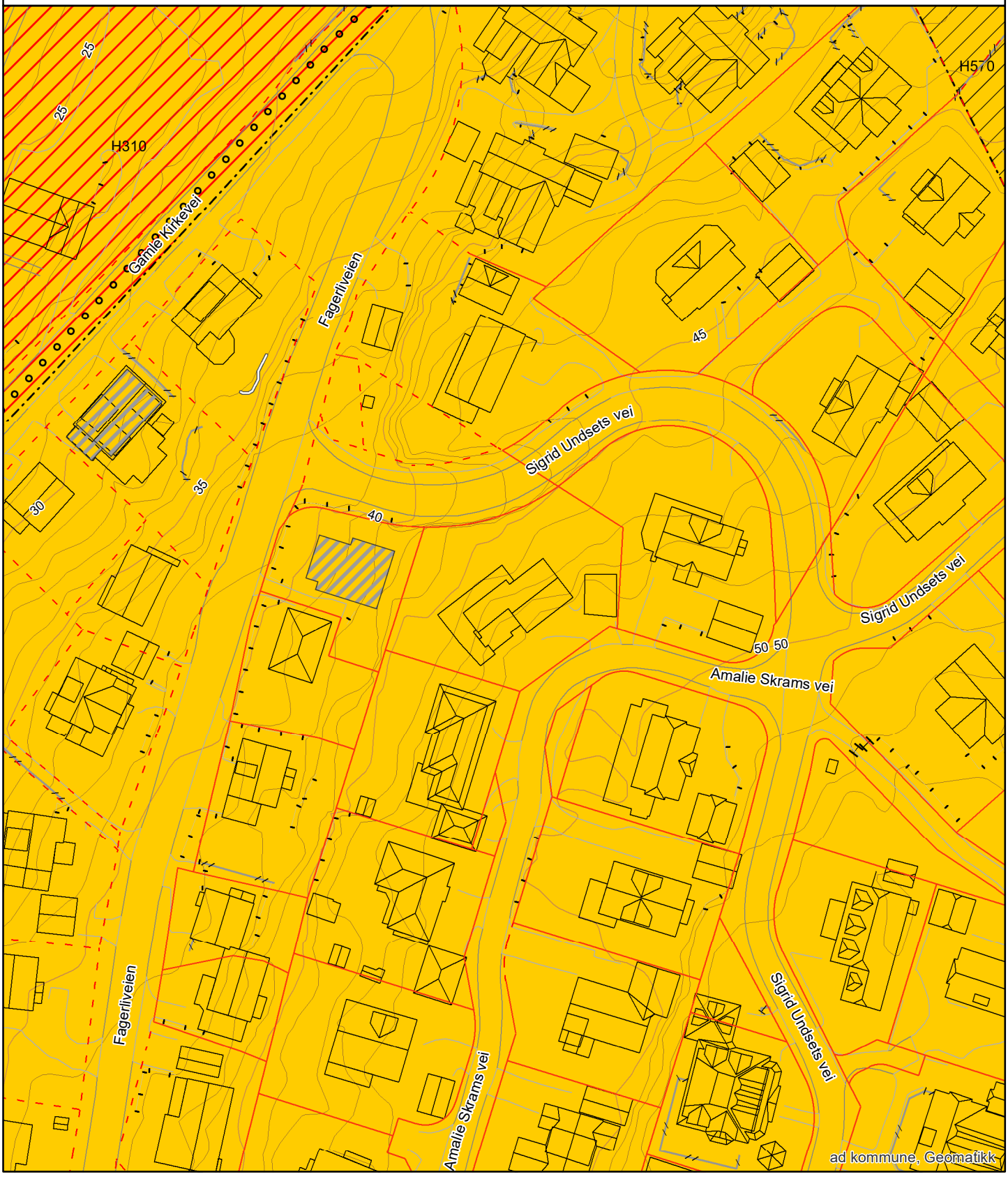
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

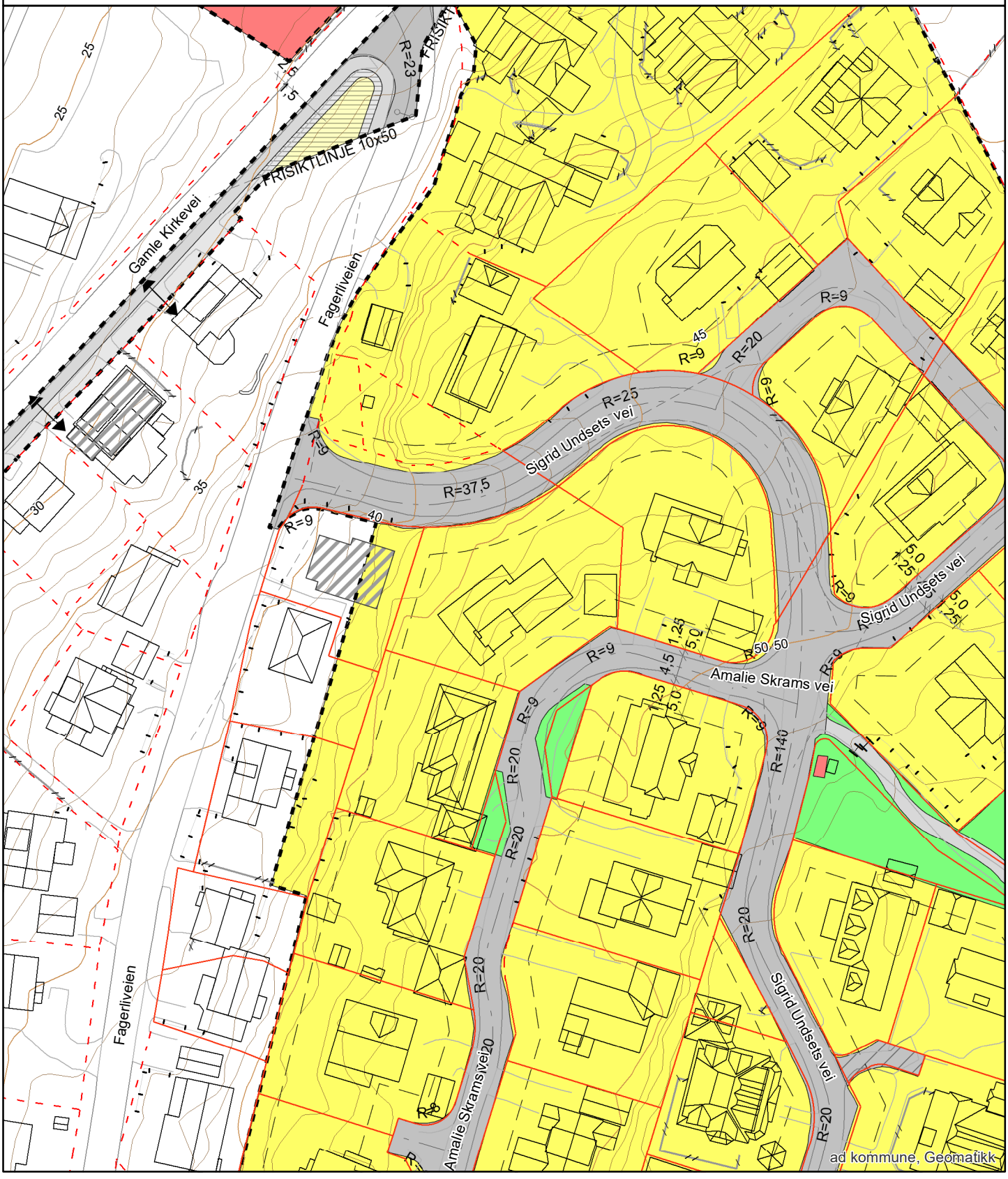
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

N

Planident: 184
Ikrafttredelsesdato: 11.9.1984
Plannavn: Falchåsen syd

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

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



Plan nr.: 184

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN,
DEL AV.GNR. 4, BNR. 13 OG GNR. 8, BNR. 18
FREDRIKSTAD KOMMUNE

GENERELLE BESTEMMELSER

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene disponeres som angitt.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§2.

Boligene skal plasseres med hovedmøneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§3.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§4.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

§5.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§6.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m^2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i forskriftene, oppføres i nabogrense.

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

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

Når garasjen plasseres vinkelrett på vegen, skal avstanden mellom garasje og regulert vegkant være minimum 5,0 meter. Når garasjens lengderetning plasseres parallelt med veg/avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert vegside reduseres til 1,0 meter.

§7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§8.

Gjerder og levegger kan kun oppføres med bygningsrådets samtykke.

TRAFIKKOMRÅDER

§9.

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

§10.

Det kan, ved detaljprosjektering av de tekniske anlegg, vise seg hensiktsmessig a foreta mindre forskyvninger av de innregulerte veger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

FRIOMRÅDER

§11

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdenes bruk.

§12.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan, etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

FELLESBESTEMMELSER

§13.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av Bygningsloven og Byggeforskriftene.

§14.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt, ved privat servitutt, og etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Stadfestet:

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Dato: 11.september 1984

FREDRIKSTAD KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN SYD.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Østfold ved brev av 11. september 1984 til Fredrikstad kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Rygge kommunestyre den 13. juni 1984.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/322/0/0

Eierrepresentant: Jensen Trond Heming

Regningsmottaker: Jensen Trond Heming

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	322	Oppgitt areal	1177,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1176,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Amalie Skrams vei 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lillebæk	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6274811	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		262

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JENSEN TROND HEMING	AMALIE SKRAMS VEI 3	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
KARLSEN LISS-MONA	AMALIE SKRAMS VEI 3	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.07.2025	1/1	0	kr 933,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	4 517 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 14 455,00
350	AKONTO AVLØP	102,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 4 103,00
250	AKONTO VANN	102,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 2 142,00

kr 29 233,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
17067382	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	5.10.2024	2024	102	729

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Jensen Trond Heming

Amalie Skrams Vei 3

1619 Fredrikstad

Adresse:	Amalie Skrams Vei 3 (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.03.2025
Bygningsnr:	6274811	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	204 / 322 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	9053
Tilsyn:	Utført 23.05.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
26. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**204**	Bnr.:	**322**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Amalie Skramsvei 3**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 23.05.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 23.05.2024	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 322 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.3.2025

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

Eiendomsrapport for 204 / 322 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

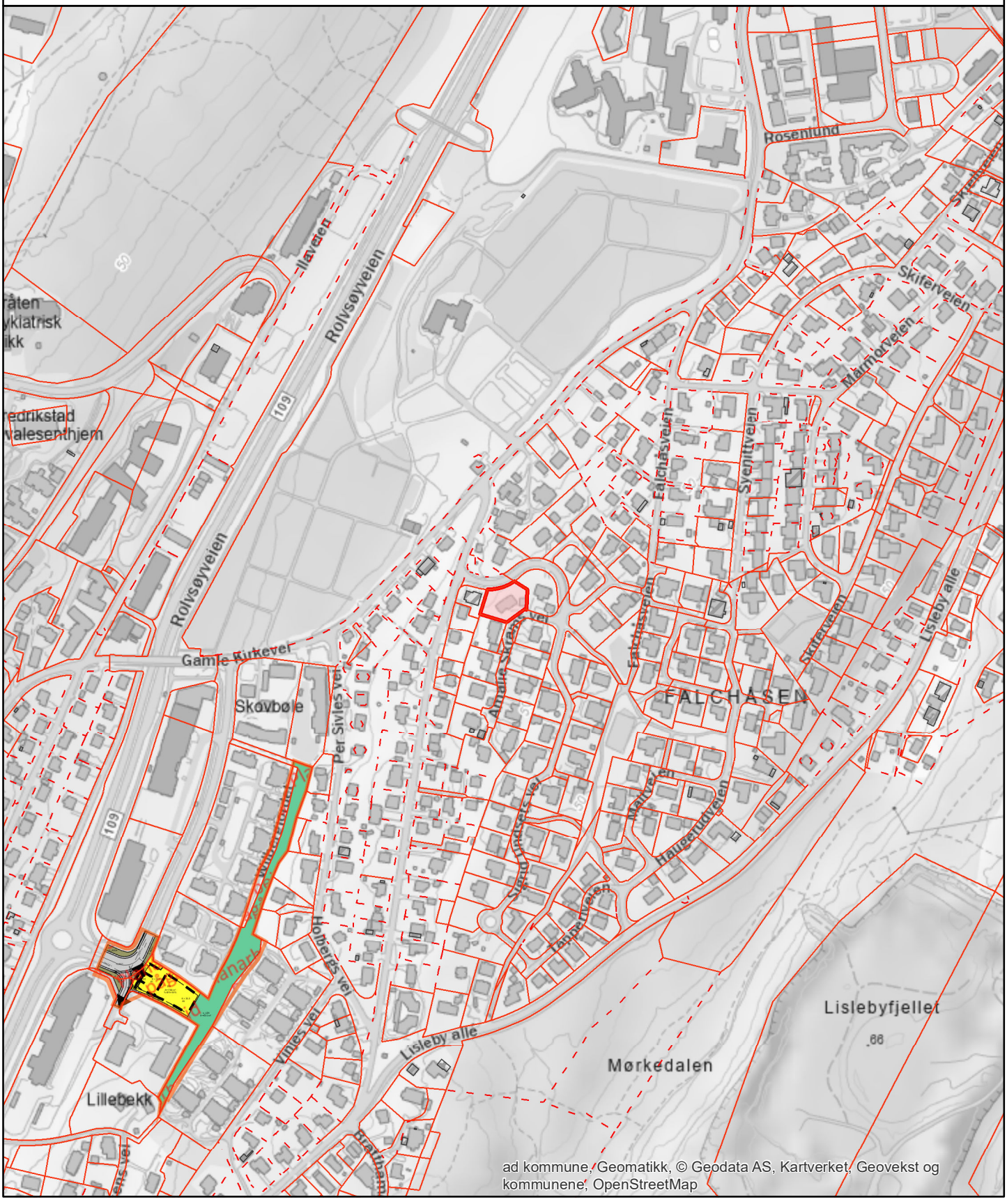
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-26

N

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

Planident:
Plannavn:

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



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

Grunnkart

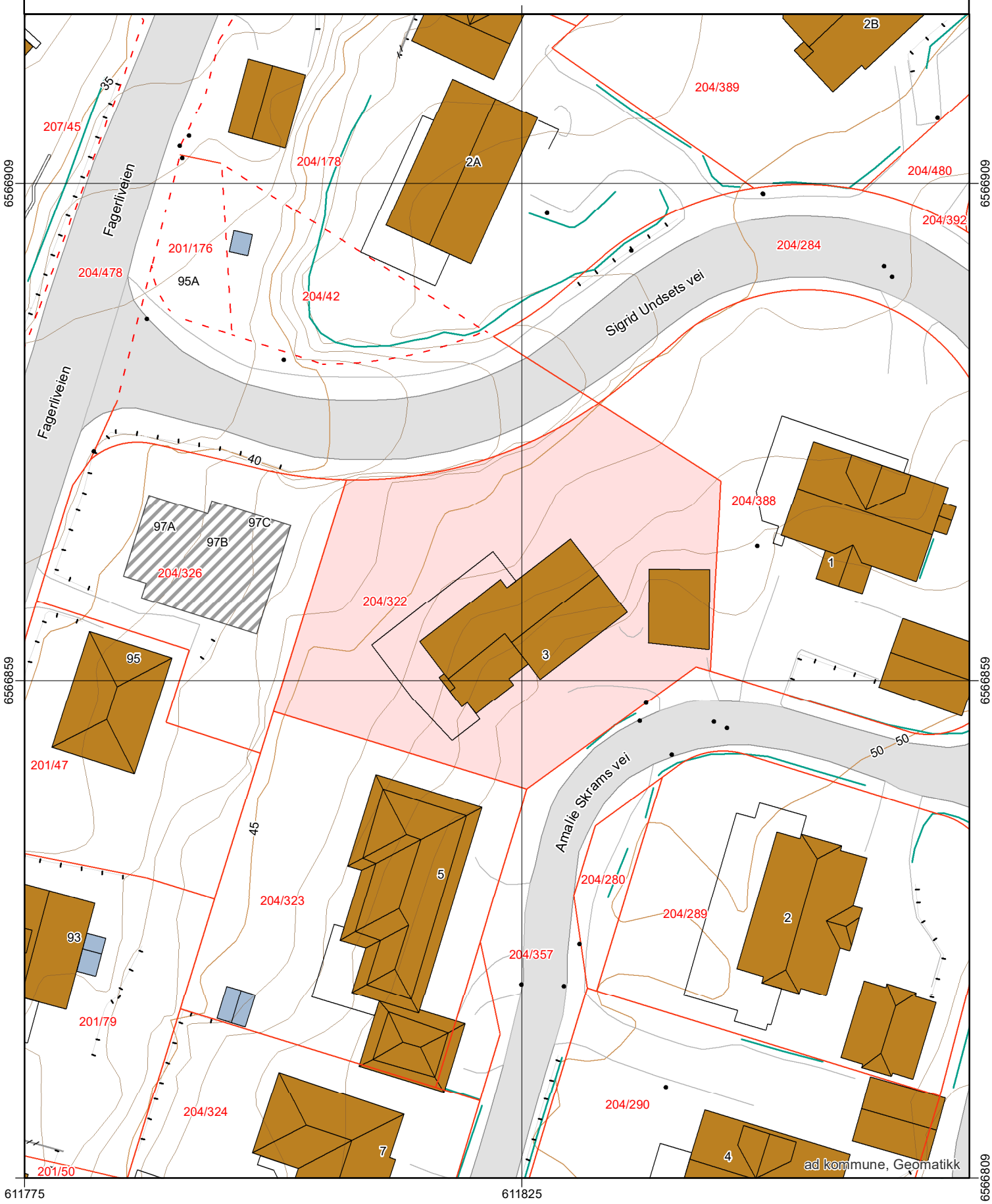
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-26

N

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



Grunnkart med ortofoto

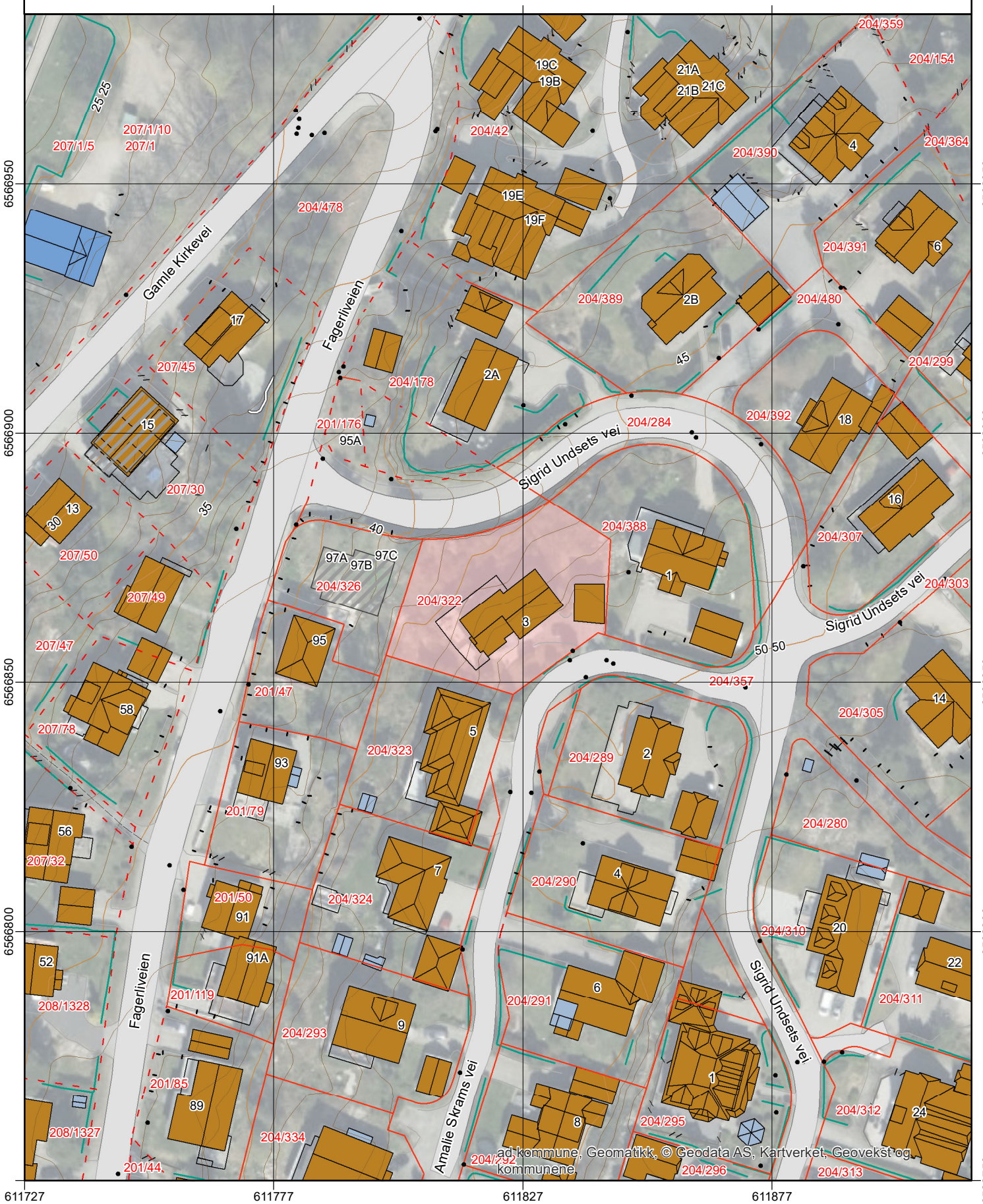
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

N

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



Oversiktskart

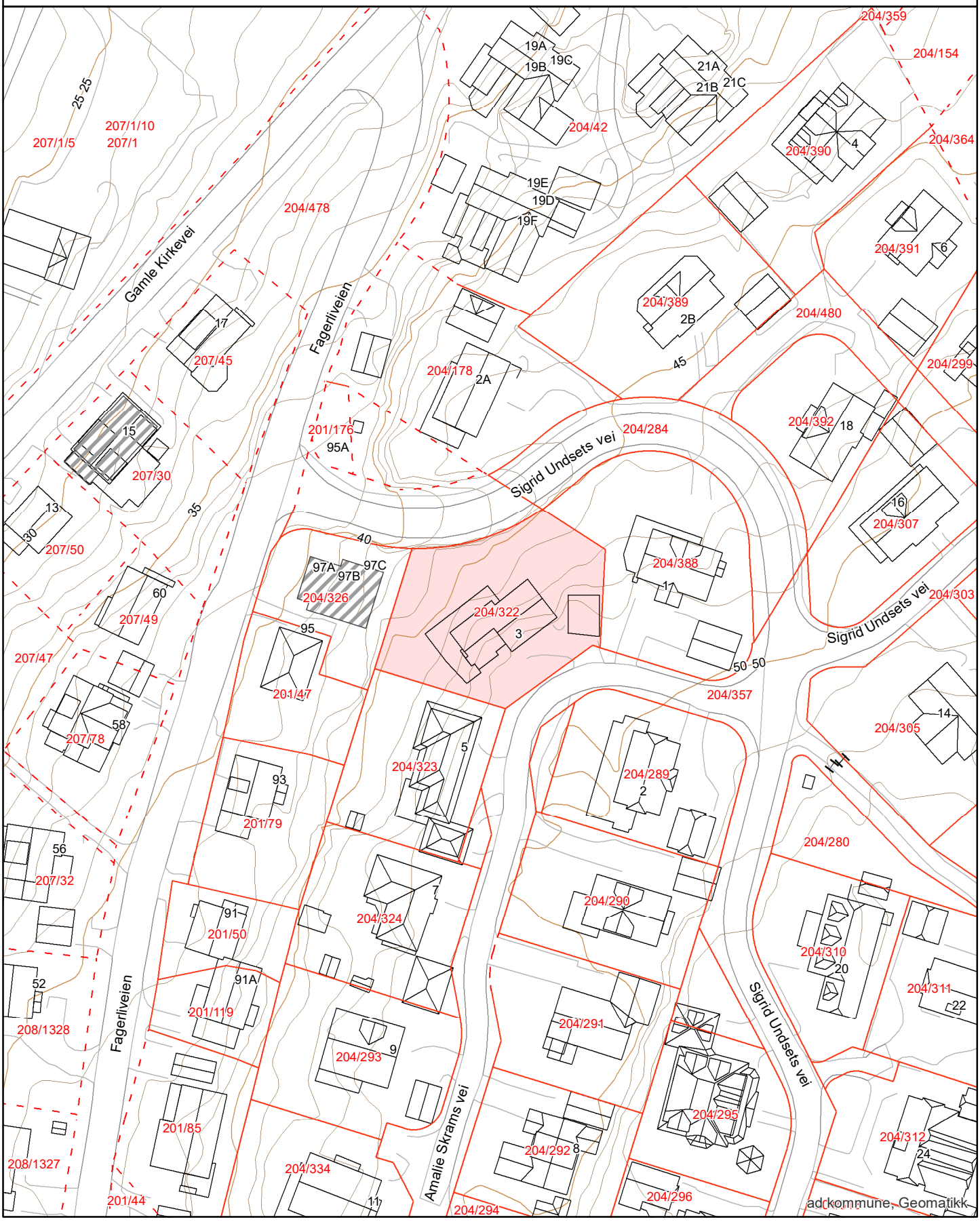
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Amalie Skrams vei 3, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/322/0/0

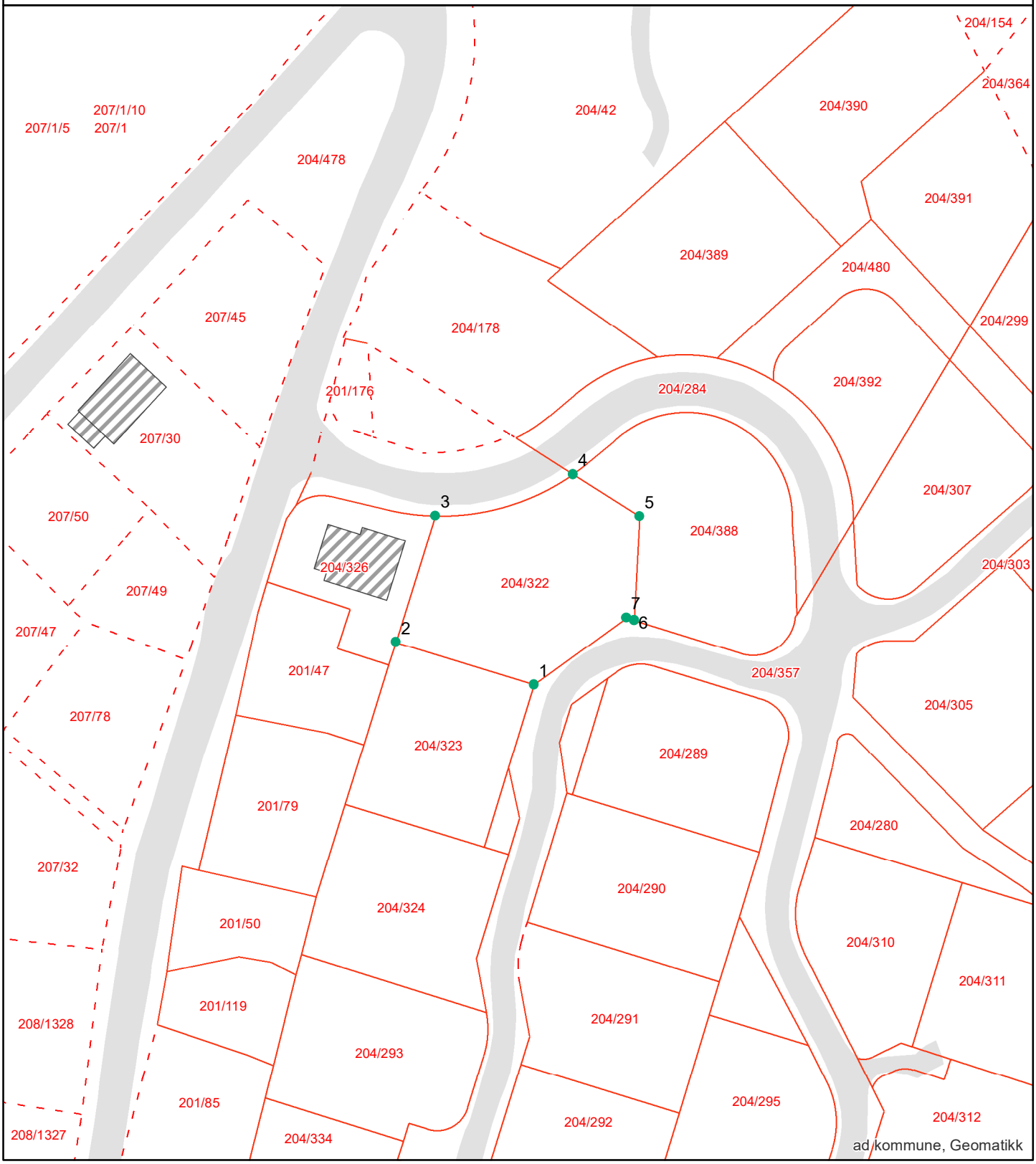
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1176.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566847.98769	611825.436899	Ikke spesifisert	26.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566855.78569	611799.975227	Fjell	24.47	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566879.11662	611807.293128	Fjell	26.98	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	42.521
4	6566886.7962	611832.672655	Ikke spesifisert	14.55	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566878.99148	611844.938074	Ikke spesifisert	19.17	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6566859.85972	611843.894835	Ikke spesifisert	1.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566860.30226	611842.459942	Ikke spesifisert	21.02	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/322/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 176.7
Etablert dato	11.09.1986	Historisk oppgitt areal	1 177.4
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TROND HEMING JENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LISS-MONA KARLSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	03.02.2023	03.02.2023		
AF - Annen forretningstype	29.11.2022	29.11.2022	Jnr.196-197/22	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
AF - Annen forretningstype	11.09.1986	08.09.2009	62/87	
AF - Annen forretningstype	11.09.1986	08.09.2009	62/87	
DL - Kart- og delingsforretning	11.09.1986			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 176.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6274811	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6274838	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6274811: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	262.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	262.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.1989	09.01.1989
IG - Igangsettingstillatelse	20.06.1989	20.06.1989
TB - Tatt i bruk	30.01.1990	30.01.1990

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	262.0	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	139.0	0.0	139.0	0.0
U01	0	123.0	0.0	123.0	0.0

Bygning 6274838: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.1989	09.01.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.01.1989	13.12.1994
TB - Tatt i bruk	31.12.1993	13.12.1994

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Amalie Skrams vei	3		1619 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1989 § nr. 2 og 3

Byggeadresse Amalie Skramsvei 3		Registernr.(Gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.) 4/322		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Boligbygg	Dato for søknad 21.12.88	Dato for vedtak 09.01.89	Sak nr. 68/89
Byggherre: Trond Jensen		Adresse: Amalie Skramsvei 3		Tlf.
Anmelder: Block Watne Boliger A/S		Adresse: Postboks 622 1601 Fredrikstad		Tlf. 397500
Ansvarshavende: Truls Aarum Hans Bøckmann		Adresse: Pb.622,1601 Fredrikstad Odenborgveien 7		Tlf.397500 320971

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[*] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig puss må gjøres ferdig.
Søyler til veranda må laskes.
Bad må gjøres ferdig.
Div. småarbeider.
Det må planeres med fall ifra huset.

Eventuelle pålegg fra Sanitærkontrollen og Feiervesenet må etterkommes.

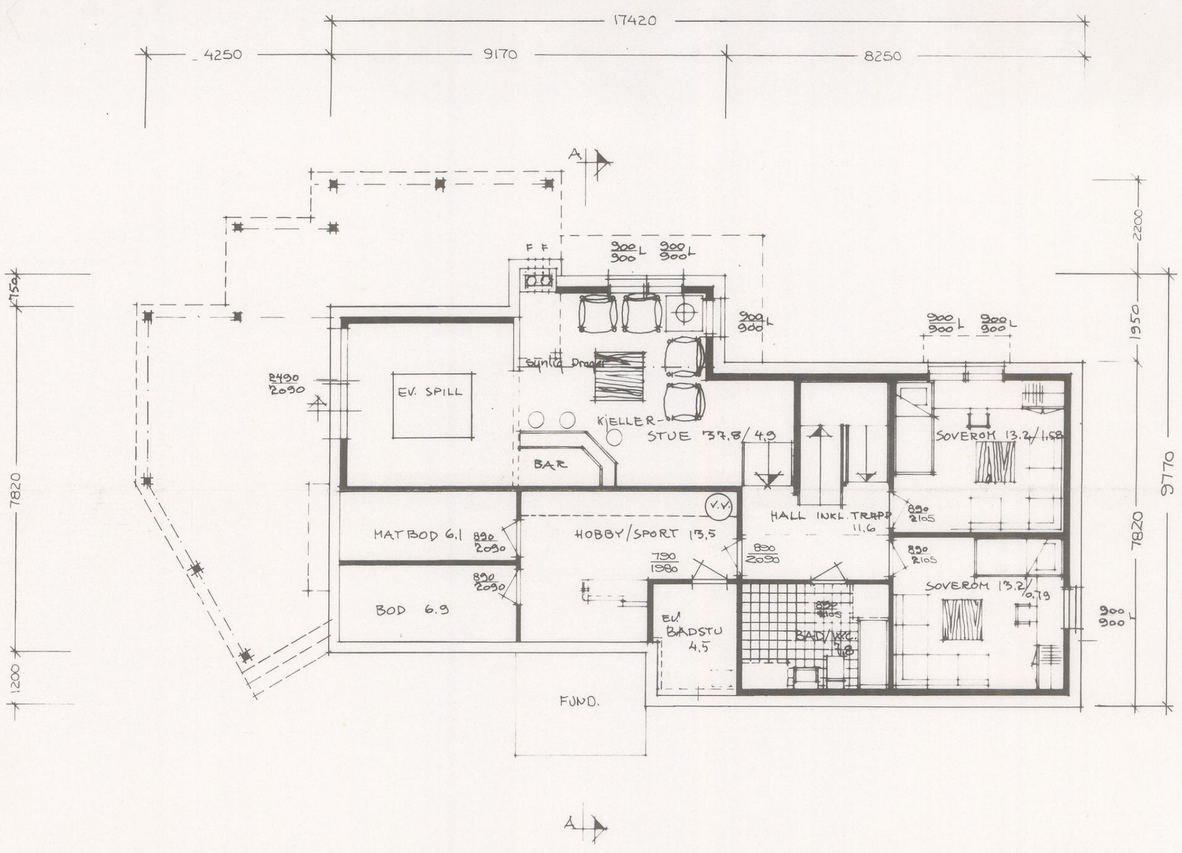
Vedlegg: Kopi av attester fra Sanitærkontrollen og Feiervesenet.

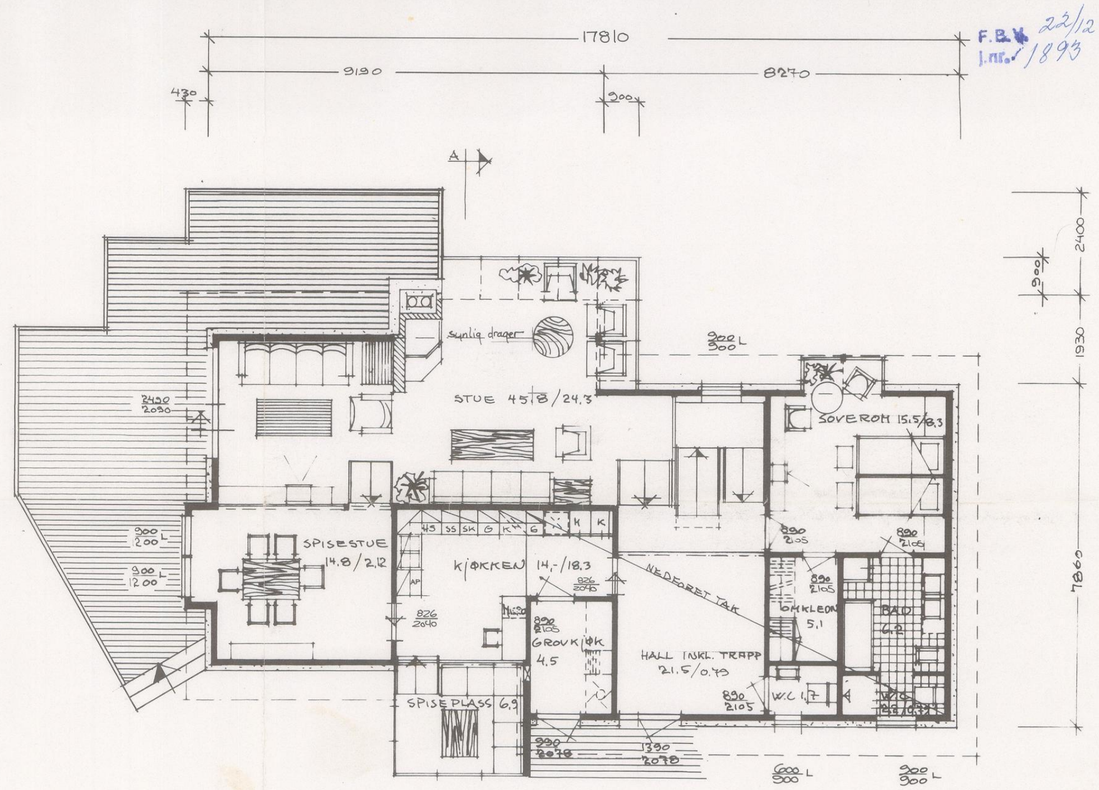
Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

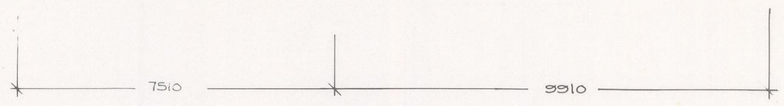
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

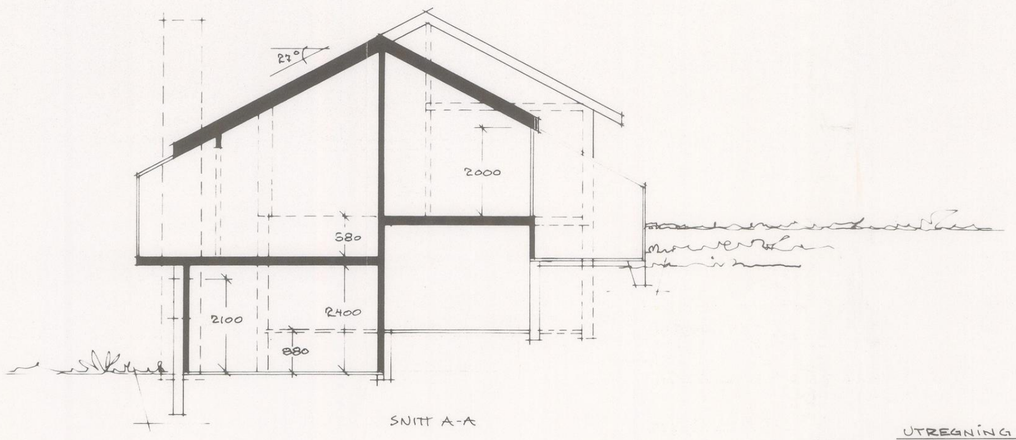
Sted og dato	FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
Fredrikstad 12.03.1990	Jan Erik Eriksen
	Underskrift

Sendes til	*	Byggherre	*	Anmelder	*	Ansvarshavende

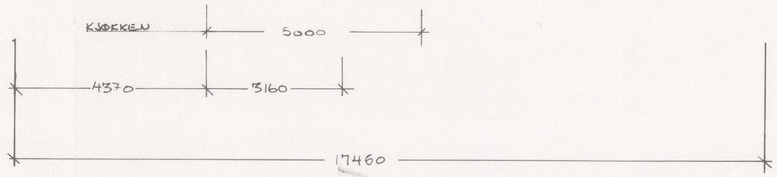








SNITT A-A



UTREGNING AV BRA :

H.ETG : 139.7 M²

U.ETG : 123.0 M²

BRA = 262.7 M²

Godkjent etter fullmakt (81.894)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09/01 89

F. B. nr. 68/89

F.B. nr. 1893 22/12-88

U.O.S. 242513

REV. INNV. DØRER A. Patersen 6/2.88
REV. BALKONG, INNV. DØRER A. Patersen 20.10.88

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
			B.J.	1.3.88

ENEBOLIG FOR

PLANER / SNITT

BYGGHERRE: TROND JENSEN

BYGGEPLASS: AMALIE SKRAMSV. 3 - FALCHÅSEN

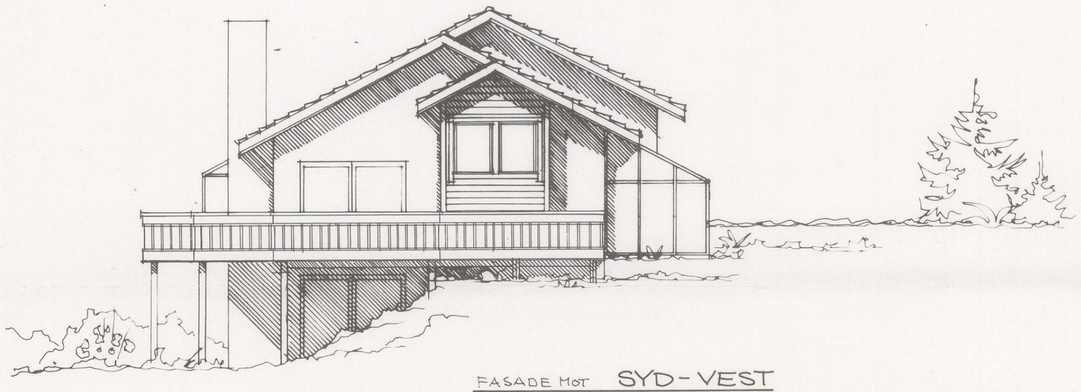
Block Watne
G. Block Watne a/s

TEGN	J.S.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ		TEGN. NR.	114-8887
MÅL	1:100		
DATO	020185	PROSJ. NR.	8583

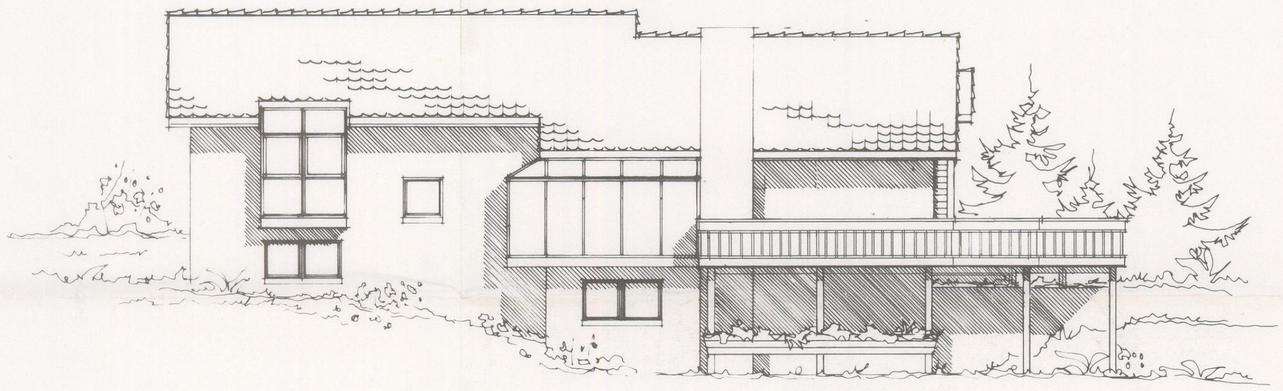
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

22/12-88

F.B.N.
J.nr. 1893



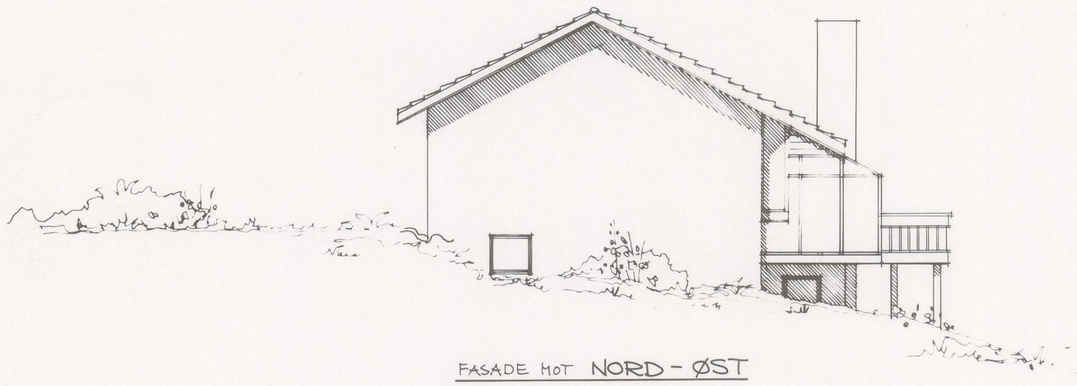
FASADE MOT SYD-VEST



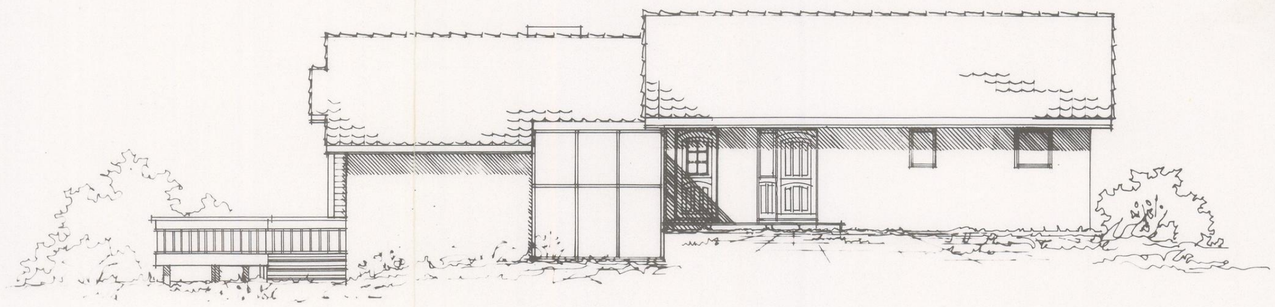
FASADE MOT NORD-VEST

Godkjent etter fullmakt
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09/01 89

F. B. nr. 68/89



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

NÅV. TERR. — — — — —

END. TERR. ~~~~~

FJERNET SPROSSER
REV. BALKONG, FJERNET CARPORT
A. Pettersen 20.10.88

REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
B				13-88

U.O.S 242513

ENEBOLIG FOR

FASADER

Block Watne
G. Block Watne a/s

BYGGHERRE: TROND JENSEN

BYGGEPLASS: AMALIE SKRAMSV. 3 - FALCHÅSEN

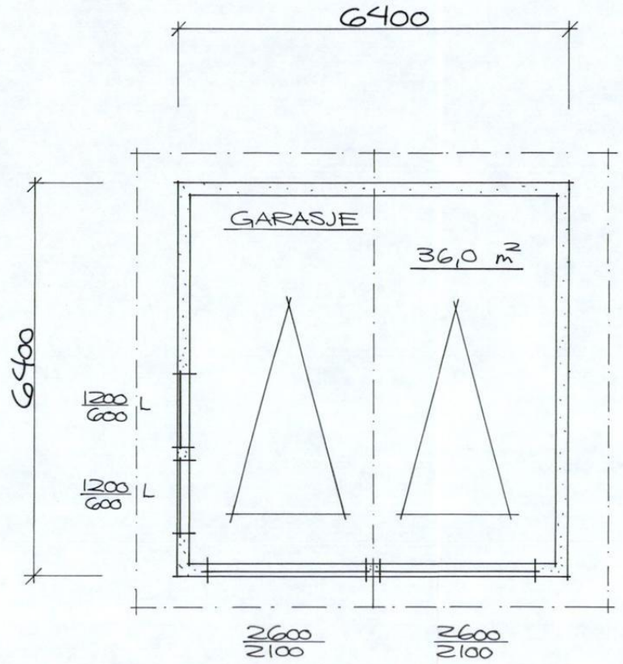
TEGN	PS.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ		TEGN. NR.	114-8888
MÅL	1:100		
DATO	020185	PROSJ. NR.	8583

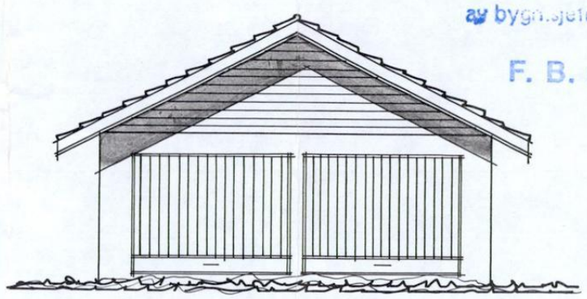
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

Godkjent etter fullmakt (Bl. § 14)
av bygningssjefen i Fr.stad, 09/01 89

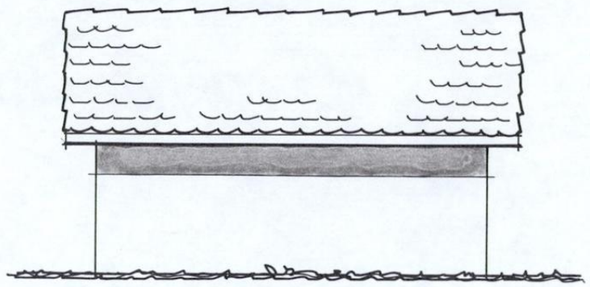
F. B. nr. 68/89

F.B.M. 22/12-88
J.nr. 1893

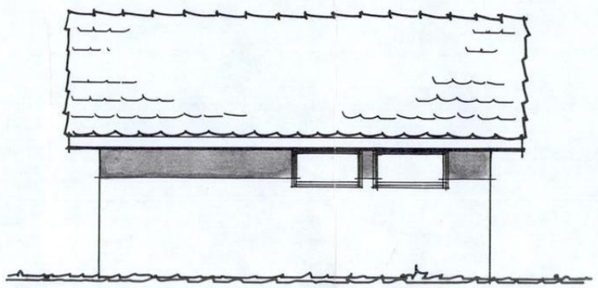




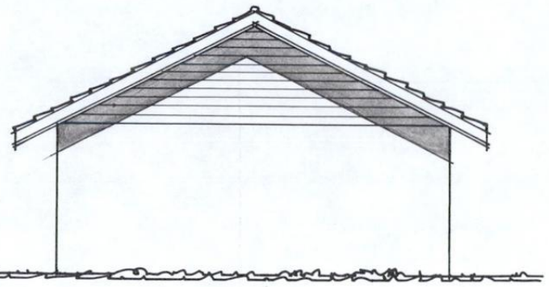
SYD - VEST



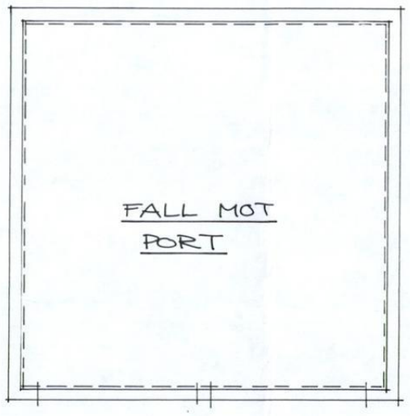
SYD - ØST

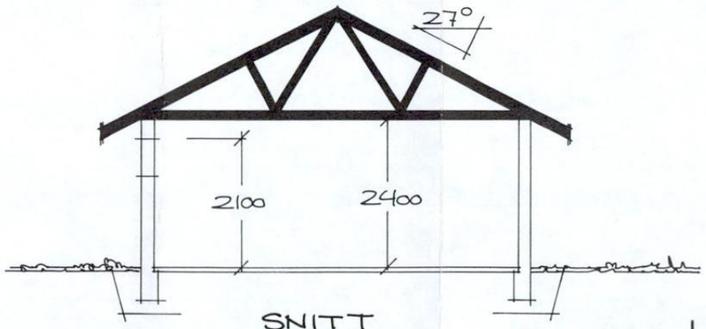


NORD - VEST



NORD - ØST





SNITT

REV.	DATO	SIGN.

DOBBEL GARASJE FOR TROND JENSEN

PLAN / SNITT / FASADER — AMALIE SKRAMSV. 3 - FALCHÅSEN

Block Watne Boliger

TEGN.	Anita Petersen	TEGNINGSNR. 8585
GODKJ.		
MÅL	1 : 100	
DATO	20.10.1988	8583

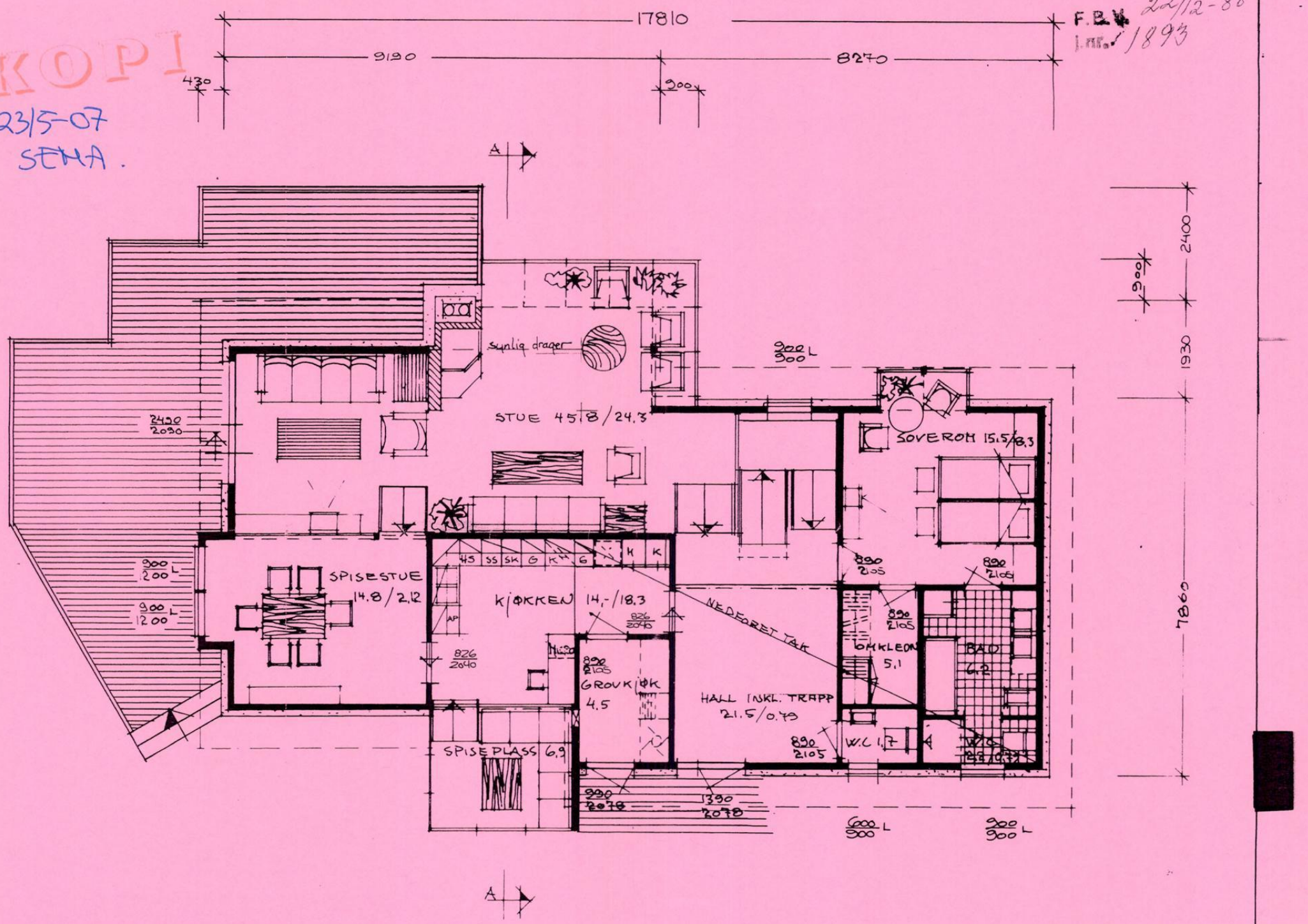
Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne Boliger a.s ikke medvirker i.

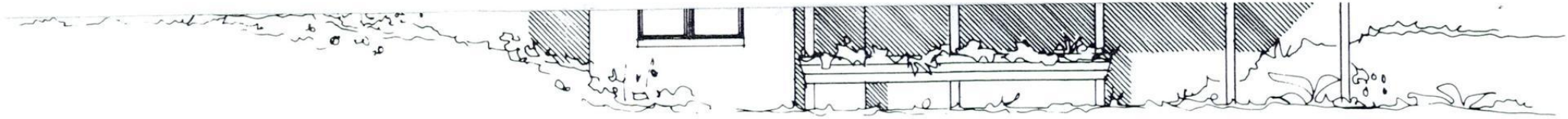
A.S TØRRKOPI

KOPI

23/5-07
SEMA.

F.B.K. 22/12-88
1893





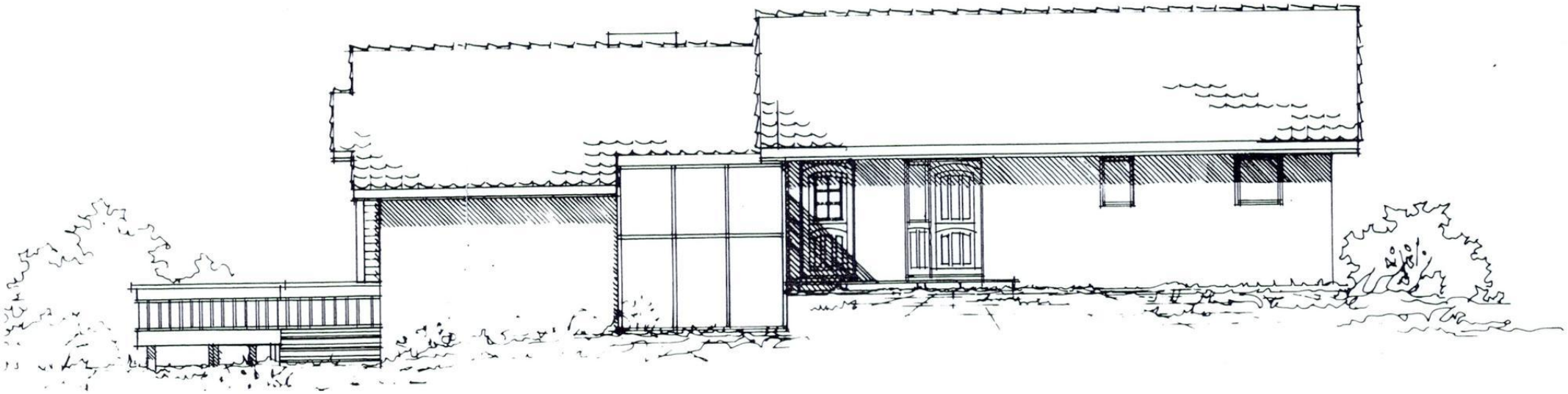
FASADE MOT NORD-VEST

KOPI

23/5-07
SEMA

Godkjent etter fullmakt (bl.a. 8-14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09/01 89

F. B. nr. 68/89



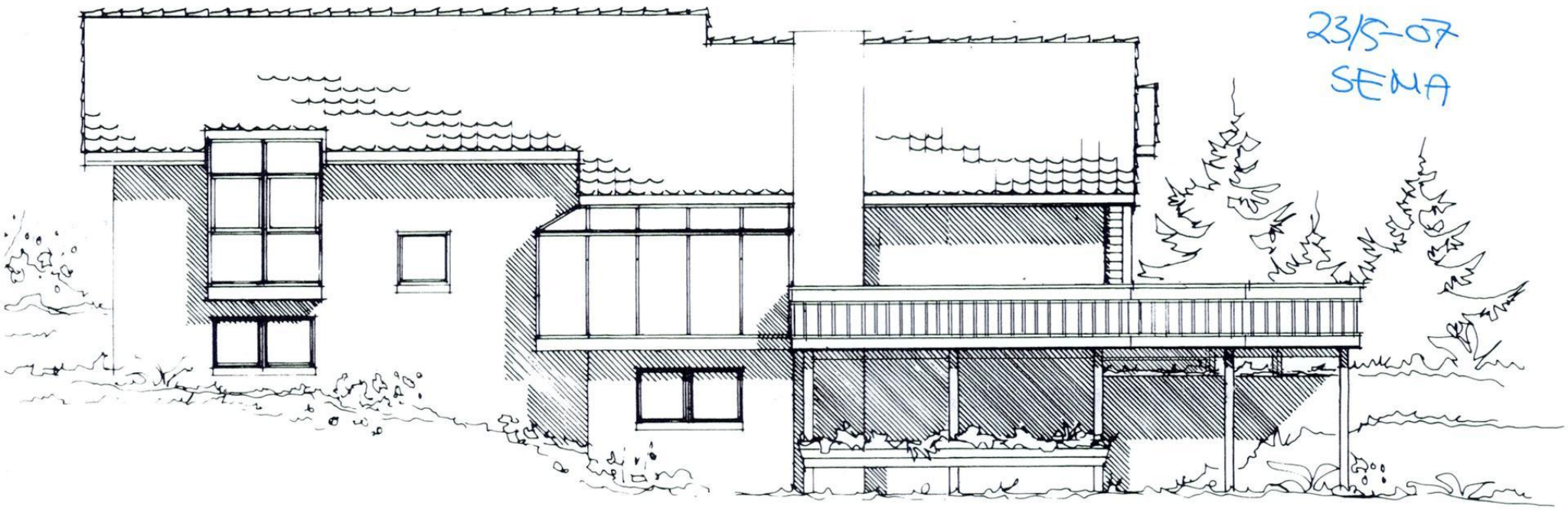
FASADE MOT SYD-ØST

22/12-88

F.B.V.
I.nr. 1893

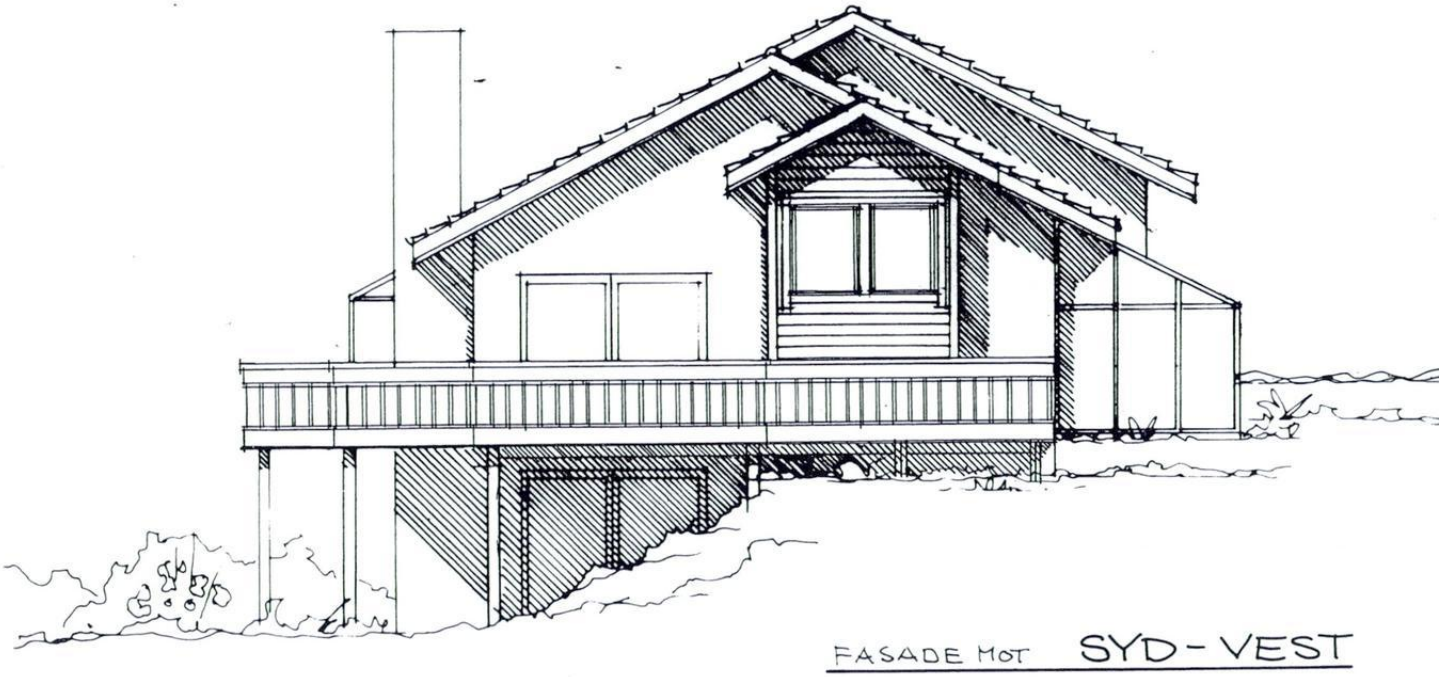
KOPI

23/5-07
SEMA



FASADE MOT NORD-VEST

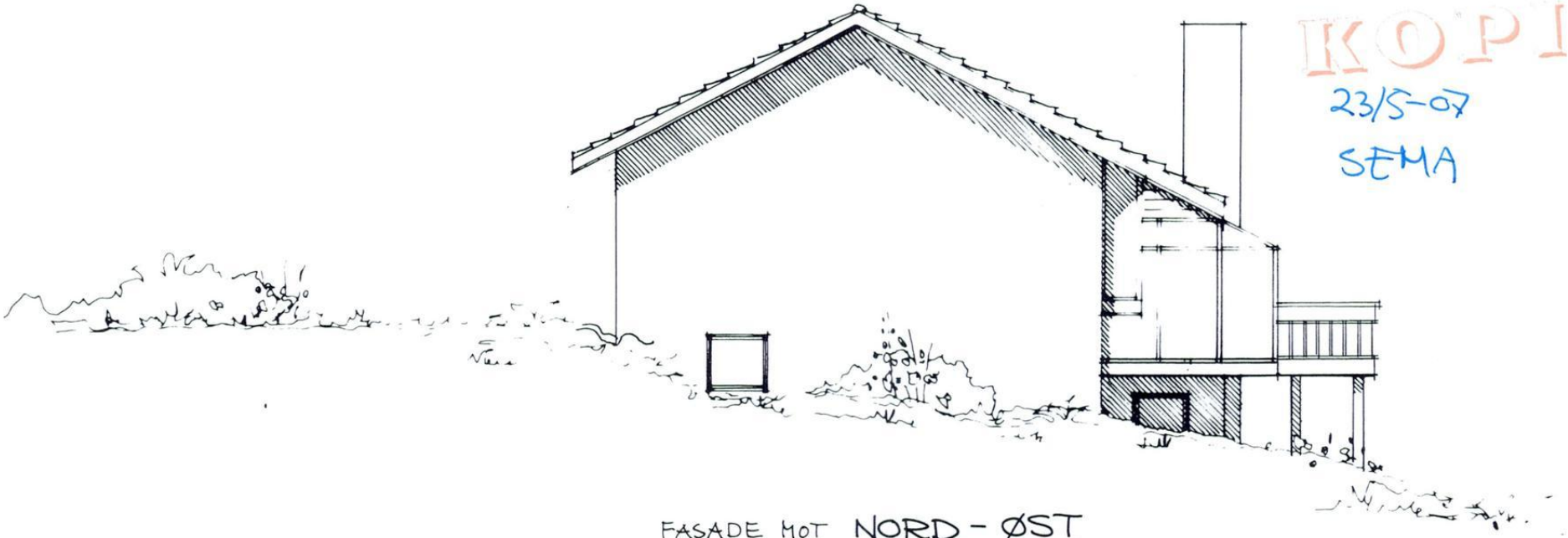
Godkjent etter fullmakt (bl.a. §14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09/01 89



FASADE MOT SYD-VEST

KOPI
23/5-07
SEMA





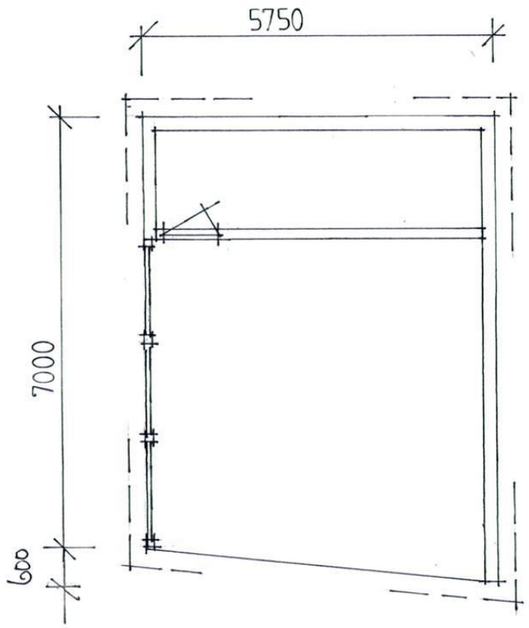
KOPI
23/5-07
SEMA

FASADE MOT NORD - ØST

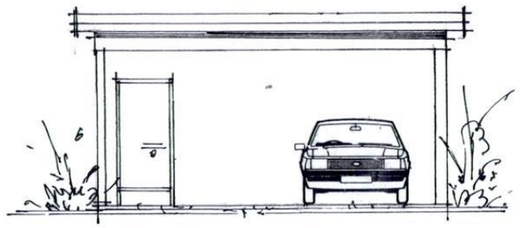
NÅV. TERR. — — — — — —

END. TERR.

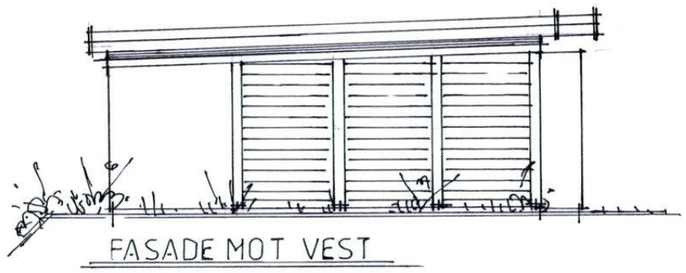
MOTTATT
09. OKT. 2009
Plan- og miljøseksjonen



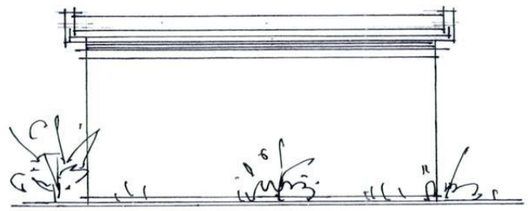
PLAN CARPORT



FASADE MOT SYD



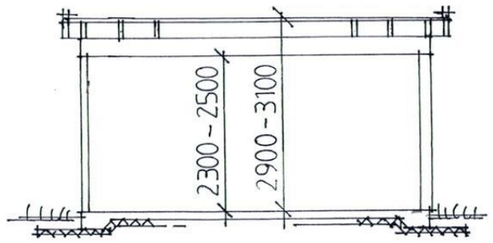
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



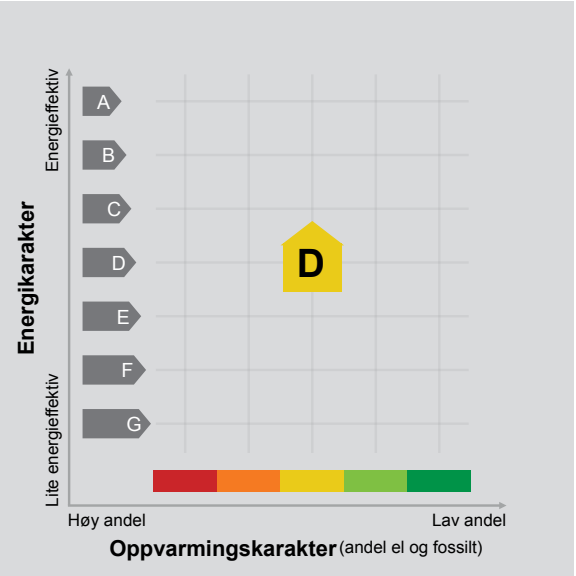
SNITT

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG REG.AVDELING
SAKSNR. 1880/09
BEHANDLING 29.10.09

TROND JENSEN AMALIE SKRAMS VEI 3 1619 FREDRIKSTAD	17.09.09 T.J.
NY CARPORT	M 1:100
FASADER – PLAN – SNITT	E-01

ENERGIATTEST

Adresse	Amalie Skrams vei 3
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6274811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113099
Dato	30.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	267
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Amalie Skrams vei 3 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Lisleby allé Linje 8	5 min 0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.4 km
Lisleby fergeleie Linje 804	6 min 2.8 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 2.7 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 3.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	7 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	19 min 1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

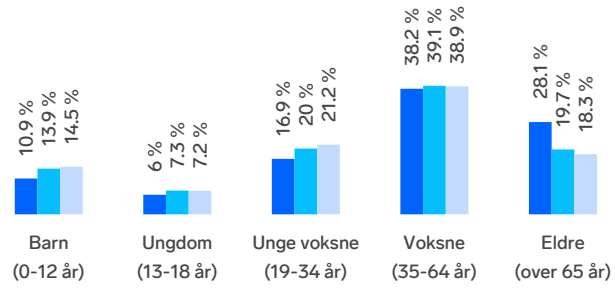
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karivold-Falchåsen	1 659	846
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	8 min
Kiwi Lisleby PostNord	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

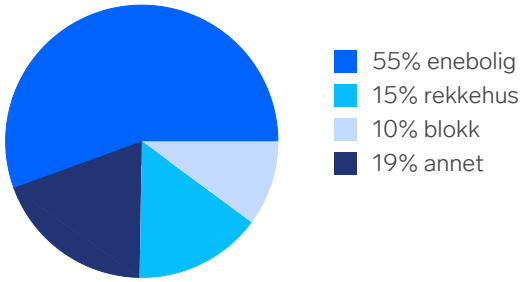
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Falchåsen - aktivitesplass I Ballspill	9 min 0.8 km
Lisleby idrettshall Aktivitetshall	11 min 1 km
SKY Fitness Lisleby	18 min
Family Sports Club Fredrikstad	20 min

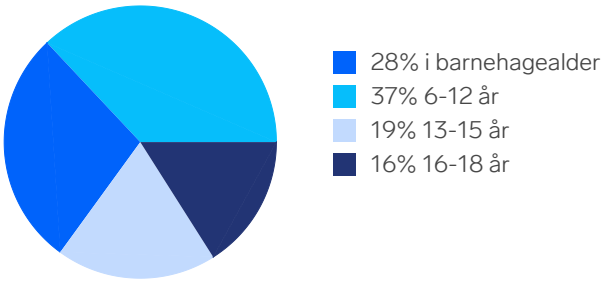
Boligmasse



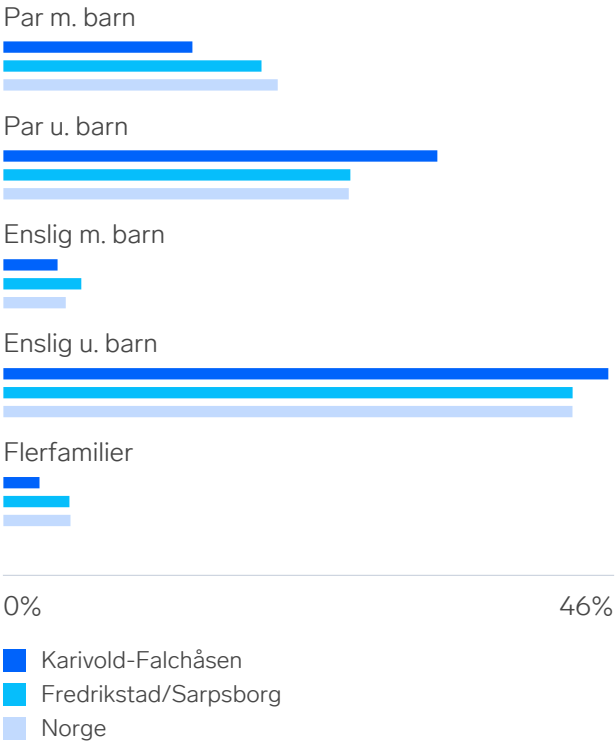
Varer/Tjenester

Torvbyen	6 min
Apotek 1 Wilbergjordet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



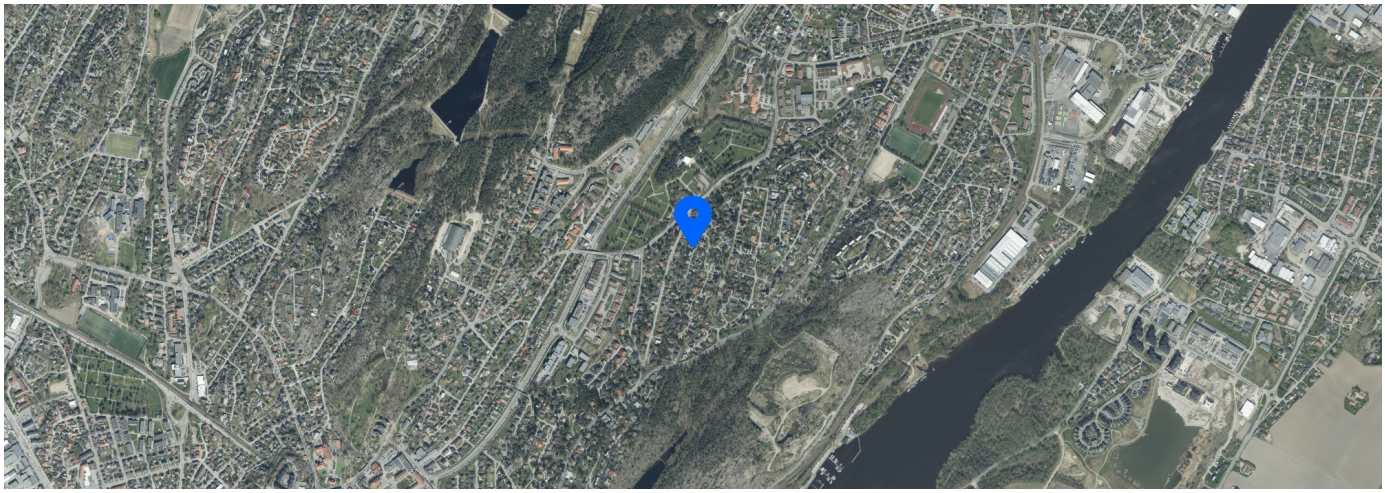
Familiesammensetning

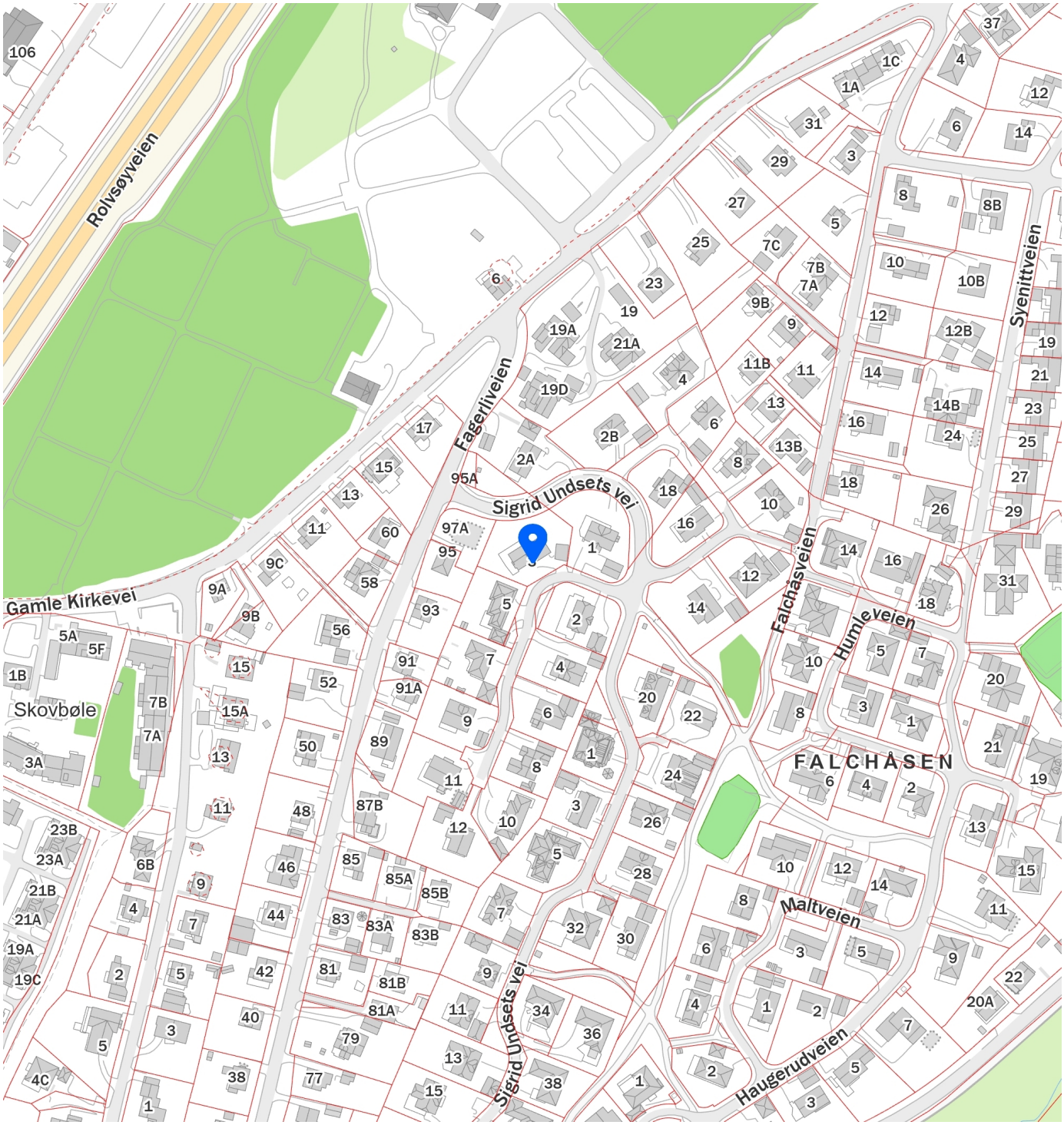


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, 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 Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

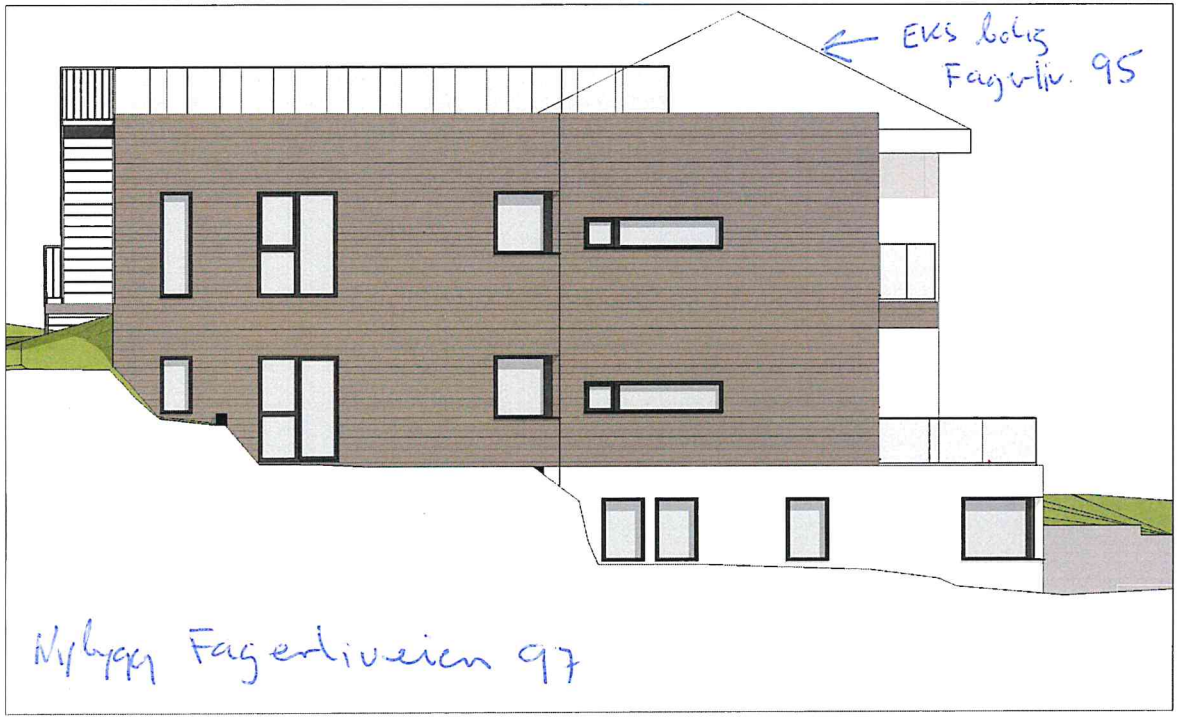
Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



Fasade Øst 1:100



Fasade Sør 1:100



Fasade Nord 1:100



Fasade Vest 1:100

METER
www.meter-as.no

METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATEN 28 B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
407 63 576

V/ E Haug
c/o Sandbukta 10
1628 Engelsvik
93 25 25 80

Fagerliveien 95
Fagerliveien 95
1605 FREDRIKSTAD

FASADER

A-2-42-101

REV



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, 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 Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Nabolagsprofil

Amalie Skrams vei 3 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Lisleby allé Linje 8	5 min 0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.4 km
Lisleby fergeleie Linje 804	6 min 2.8 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 2.7 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 3.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	7 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	19 min 1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

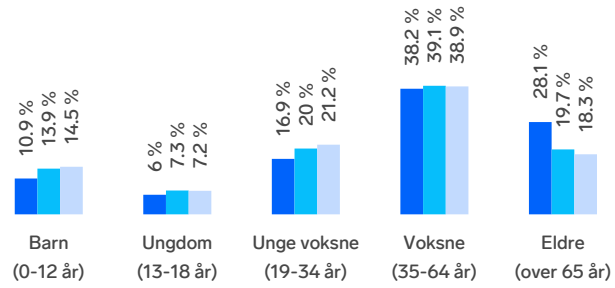
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karivold-Falchåsen	1 659	846
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	8 min
Kiwi Lisleby PostNord	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

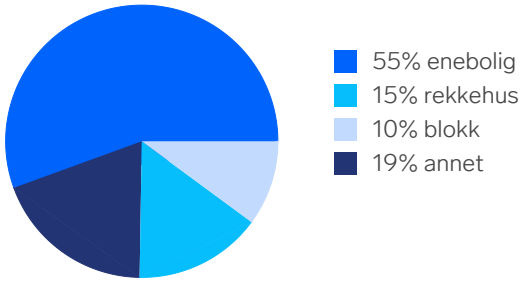
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Falchåsen - aktivitesplass I Ballspill	9 min 0.8 km
Lisleby idrettshall Aktivitetshall	11 min 1 km
SKY Fitness Lisleby	18 min
Family Sports Club Fredrikstad	20 min

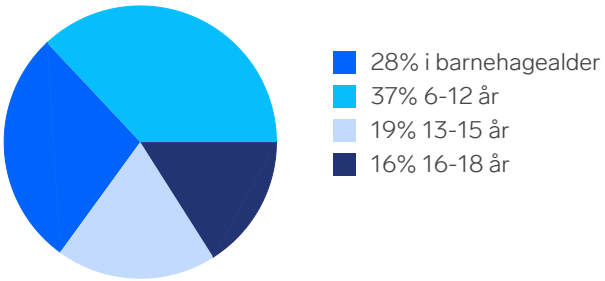
Boligmasse



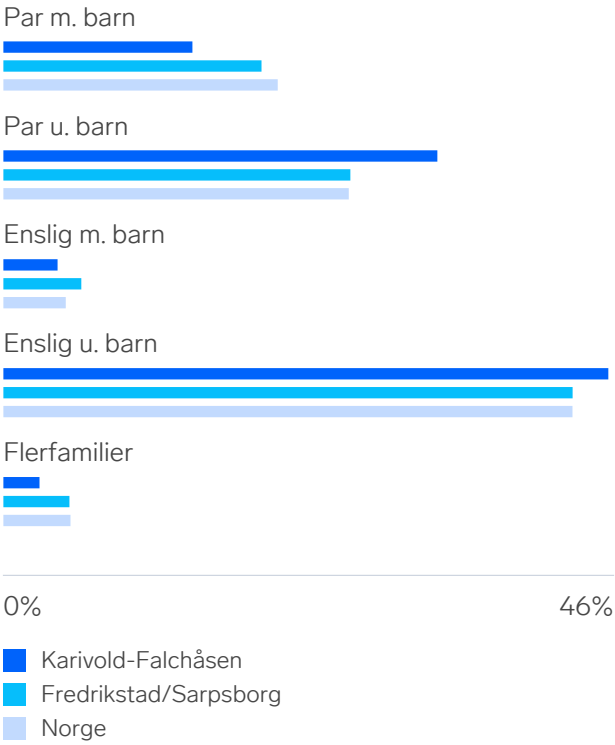
Varer/Tjenester

Torvbyen	6 min
Apotek 1 Wilbergjordet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



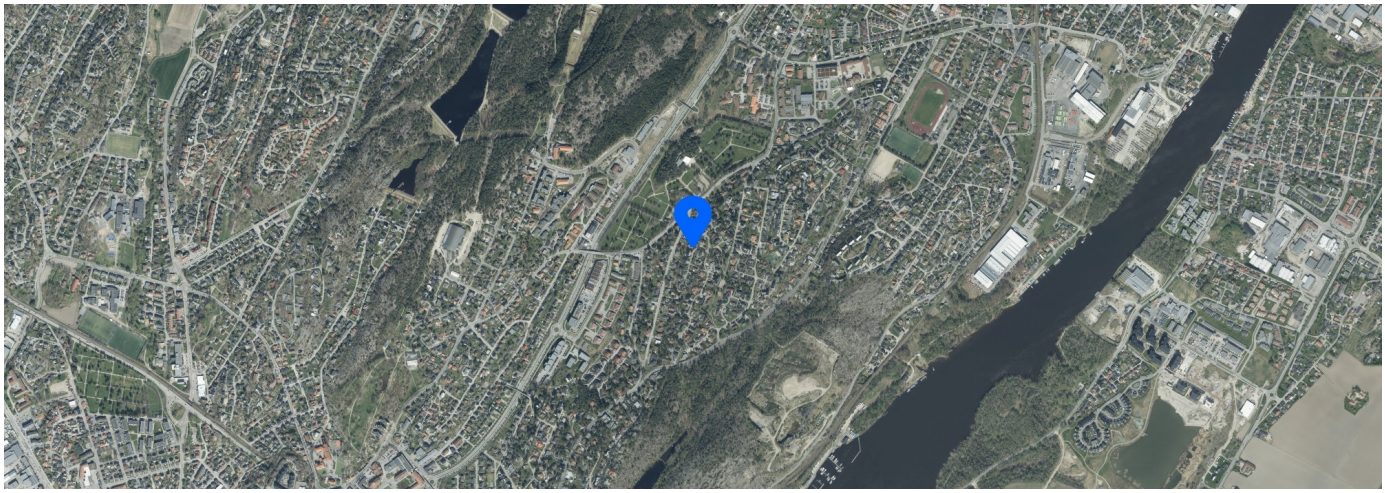
Familiesammensetning

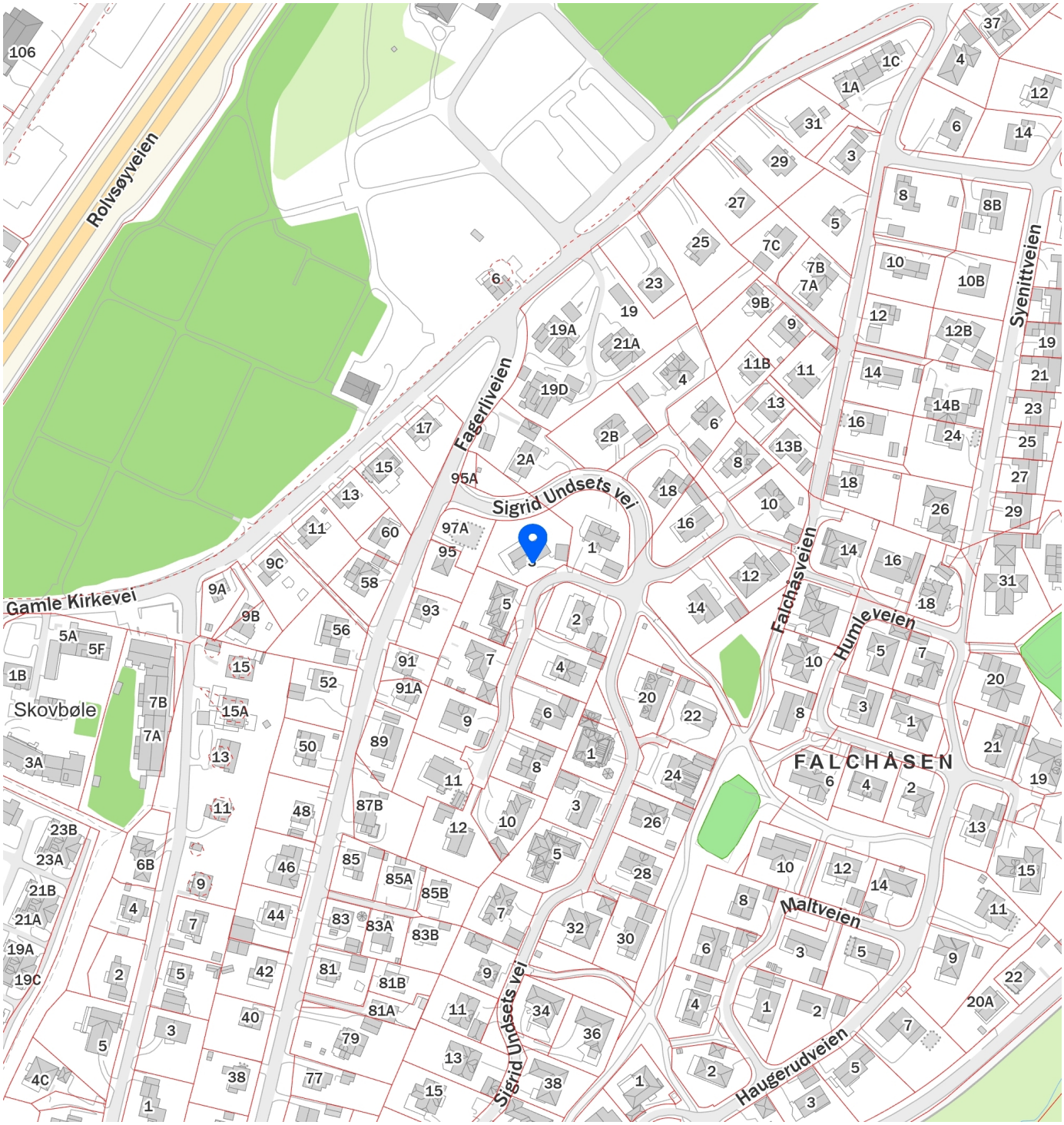


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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