

Bruberggata 18



Velkommen til

Bruberggata 18



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Kongsten

Sjarmerende enebolig med idyllisk hage og utsikt mot Kongsten Fort. Et hjem med rom for både fellesskap og ro.

Prisantydning	5 400 000,-
Omkostninger	136 350,-
Totalpris	5 536 350,-
BRA-i	178 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1953
Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Det er noe helt eget ved denne eiendommen på Kongsten - en stille oase, omfavnet av grønne trær med utsikt mot fortet. Her bor du fritt og tilbaketrukket, men samtidig sentralt. Huset har klassisk arkitektur fra 50-tallet og er pusset opp med omtanke og respekt for husets sjel. Huset har 3 soverom, baderom, toalett rom, kjøkken og romslige stuer. I kjelleren eget vaskerom og boder. De lune rommene flyter naturlig inn i hverandre og skaper en harmonisk atmosfære. På kjøkkenet nyter du morgenkaffen med utsyn mot Kongsten Fort og historiske omgivelser, mens peisen varmer stua på kveldstid. Hagen er en grønn forlengelse av hjemmet, med frukttrær, drivhus og en lun veranda. Dette er ikke bare et hus - det er et hjem. Et sted med historie og hjerte, klart for en ny familie å fylle det med liv!

Arealer og innhold

BRA-i:	178 kvm
BRA-e:	18 kvm
BRA-b:	19 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, 3 boder, bod. Lav takhøyde i kjeller
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre, gang, spisestue/stue, tv stue, kjøkken og toalett
BRA-e: 1 kvm.
BRA-b: 19 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 6 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, 3 soverom, kjøkken og bad.
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.


























HENRI ROUSSEAU













































































Informasjon

Bruberggata 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0089/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Per Kristian Klausen
Elin Karlsøen

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 555 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 178 kvm
BRA-e: 18 kvm
BRA-b: 19 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, 3 boder, bod. Lav takhøyde i kjeller
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre, gang, spisestue/stue, tv stue, kjøkken og toalett
BRA-e: 1 kvm.
BRA-b: 19 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 6 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, 3 soverom, kjøkken og bad.
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold

Det er noe helt eget ved denne eiendommen på Kongsten. En sjelden ro, som om huset selv kjenner sin plass - omfavnet av grønne trær, med utsyn mot det historiske fortet og et nærområde som inviterer til både lek og ettertanke. Boligen er frittliggende og tilbaketrukket, men likevel sentralt. En stille lomme i byen - ideell for barnefamilier som søker mer enn bare kvadratmeter.

Huset har en klassisk arkitektur med tydelig karakter, der hver detalj virker nøye gjennomtenkt. De lune fargene, den gjennomgående stilen og møbleringen understreker boligens personlighet - her er det ikke bare pusset opp, men gjort med kjærlighet og forståelse for husets sjel. Hver sone i hjemmet har sin naturlige funksjon, og rommene flyter inn i hverandre med en ro som gjør det enkelt å senke skuldrene.

Inne i huset er stemningen lun og vennlig. Lyset slipper generøst inn gjennom vinduer som vender ut mot trær og grøntområder. På kjøkkenet er det lett å forestille seg langsomme morgener med kaffekopp og utsikt mot Kongsten Fort, og i stuen knitrer peisen som en myk bakgrunn for samtaler og late kvelder. Her finnes flere oppholdsrom - soner som gir plass til både fellesskap og egne øyeblikk. Alt samlet i en planløsning som fungerer like godt for hverdager som for helger.

Utenfor er hagen en grønn forlengelse av huset – en oase i vekst. Epletrær og bærbusker gir årstidene liv, og drivhuset vitner om et sted der både planter og mennesker får gro. Den overbygde verandaen er lun og sjarmerende – en plass man vender tilbake til, igjen og igjen. Når våren kommer til Kongsten, våkner denne eiendommen virkelig til liv.

Det er sjelden at beliggenhet og atmosfære møtes i så fin balanse. Dette er ikke bare et hus - det er et hjem. Et sted med historie og hjerte, klart for en ny familie å fylle det med liv.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

2020: Toaletter i 1. etasje er rehabilitert.
2013: Utskifting av vinduer er utført av Eliassen Bygg AS i 2013. (Vindu på bad i 2. etasje, verandadør, stuevindu og vindu på toalett ble byttet av tidligere eier.)
2012: Taket er skiftet

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering Wc rom 1 etg 2020. Arbeidet utført av Roar Kristoffersen AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
- Eventuell kommentar: Byttet vann/avløpsrør fra kjeller til wc rom

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
- Eventuell kommentar: Kun beskrivelse fra pristilbud.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av taksten og undertak 2012. Arbeidet utført av F-eiendom Service AS. Byttet diverse vinduer 2013. Arbeidet utført av Eliassen Bygg AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Drenering trolig fra byggeår.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 Montering av stikk soverom, Aronsen Elektiske AS 2014 Utbedring etter everksrapport stikk og lamper 2.etg, Aronsen Elektriske AS, 2016 Ny strøm kjøkken, Aronsen Elektriske - finner ikke samsvarserklæring 2018 ledninger/stikk stue, gang 2 etg, vifte bad. Gressvik elektriske AS 2020 Mangler samsvarserklæring på elektrikerarbeid i forbindelse med renovering av wc rom 2020, arbeidet organisert av Roar kristoffersen AS. 2023 Vedlikehold av inntaksikringsboks etter feil, byttet sikringslokk, bunnskrue og sikringspatron. 2024 Bytte skumringssensor til utelys, Martinsen og sønn- finner ikke samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2014

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: renovering WC rom 1 etg 2020, Roar Kristoffersen AS

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern

eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Tilkoblet kommunens vann og avløpsnett

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
- Eventuell kommentar: Nedgravd parafintank fjernet 2023 av Høytrykk og vakumteknikk AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
- Eventuell kommentar: Kun forefallende vedlikehold

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Bad er fra 1996. Takstrapport fra 2024. Oppfyller ikke dagens våtromsstandard, tilstandsgrad 3.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
- Beskriv: Drenering fra byggeår, det er påvist for høye fuktverdier i kjeller ved takstrapport fra 2024.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Bord med råte i enkelte bord på terrasse.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Avvik ved everkeskontroll i 2014. Har samsvarserklæring fra Aronsen elektriske 2014 om utbedring etter everkskontroll. Det er fortsatt gamle stikk og ledninger i kjeller og garasje.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det er langsgående sprekk i sørveggen. Det er skjevheter i gulv alle etasjer.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: Det er observert sølvkre og skrukketroll i boligen.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Hulrom i gamle frukttrær. Det kan falle is fra garasjetak ved overgang fra frost til mildvær.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja

- Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport 2024

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Geodataavdelingen, Fredrikstad kommune. Kartutsnitt fra grunnkartbasen.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ifølge Fredristad kommune ferdigattest gitt 09.07.1953

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Rettigheter IFLG skjøte Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
- Beskriv: Øra industriområde

Bygningssakkyndig

Arne Markus Spanien

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i murverk.
Yttervegger oppført i Ytong blokker.
Etasjeskiller av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det anbefales å skifte drenering.
Det anbefales å reparere skader i puss og å holde sprekker/riss under oppsyn.

1.3 Terrengforhold
Det anbefales å endre fall på terrenget i dette området.

2.1 Yttervegger
Det anbefales å utbedre sprekker og riss.
Det må påregnes å skifte råteskader kledning på terrasse.
Det anbefales å montere vannbrett, korrekt.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det anbefales å vaske, skrape og male vinduer.
Det anbefales å montere vannbrett korrekt.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det anbefales å fjerne mose da dette kan føre til frostsprengning på vinterstid.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det anbefales å reparere betongdekker for å hindre videre utvikling av skader.

7.1.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.

7.1.2 Vaskerom Overflate gulv
Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.

7.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.

7.2.1 Bad Overflate vegger og himling
Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt.

8.1 Kjøkken 1 Etg Kjøkken 1 Etg
TG på grunn av alder

8.2 Kjøkken 2 Etg Kjøkken 2 Etg
TG på grunn av alder

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG på grunn av alder

10.2 Varmtvannsbereder
Det anbefales å montere en form for lekkasjesikring i teknisk rom.

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.2.2 Bad Overflate gulv
Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt.
Det anbefales å bygge våtrom etter gjeldende våtromsnorm.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Lukket vedovn i 1 etasje
- Varmekabler på bad og toalett.
- Panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 065 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 849,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, branntilsyn, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert

på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10848,-
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr599 ,- pr mnd. Økning til 949,- pr mnd fra 14.07.2025

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 539,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 136 634,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 546 535,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

DNB/Fremtind
Polisenr: 21322785/112

TV/Internett/Bredbånd

Telenor bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 561 kvm (Eiertomt)
En grønn oase midt i byen - hageidyll og nabolagsro på Kongsten.
Når du entrer hagen til denne eiendommen, er det som å tre inn i en frodig, skjermet verden - et fristed som strekker seg fra vårens første spirer til høstens modne epler. Her lever naturen i harmoni med hverdagen, og hagen er virkelig husets grønne hjerte.

Epletrær står i blomst og kaster skygger over stier og pallekarmer. Et lite drivhus vitner om grønne fingre og glede ved dyrking. Her finnes frukttrær, pallekarmer og bærbusker - alt som skal til for å skape gode barndomsminner og hverdagsmagi. Når trærne står i full blomst, blir hagen både lun og skjermet - perfekt for lek, avslapning og hageentusiaster, eller bare rolige øyeblikk med en kaffekopp under trekronene.

Den overbygde uteplassen/glassverandaen gir deg muligheten til å nyte hagen i all slags vær - her kan man sitte med pledd og bok når regnet trommer lett på taket, eller åpne opp for sommerkveldene og kjenne på den lune stemningen som hagen omfavner. Når trærne står i fullt bladverk, lukkes hagen inne og blir til en privat, grønn stue - helt skjermet for omverden. En slik kombinasjon av sentral beliggenhet og hageidyll er sjelden vare - dette er stedet for deg som verdsetter ro, vekst og livskvalitet.

Dette er en bolig som virkelig kommer til sin rett når våren melder sin ankomst og alt spirer og gror - og som vil passe perfekt for barnefamilier som ønsker seg et hjem med sjel, plass og et grønt fristed midt i byen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommene ligger på Kongsten, i et historisk kulturmiljø i omlandet til Gamlebyen i Fredrikstad. ca. 2 km unna Fredrikstad sentrum med sykkel og ferge. Dette området er både landlig og sentralt, og er svært attraktivt. Gamlebyen, kjent som Nordens best bevarte festningsby, er et levende nærmiljø med en blanding av privatboliger, næringsvirksomhet, kafeer og butikker. På Kongsten er det store fredede grøntarealer, svømmehall med innendørs- og utendørsbad, idrettshall og fotballbane. Som del av de historiske omgivelsene ligger stemningsfulle Kongsten fort fra 1685 i høyden på Galgeberget. Vinterstid brukes vollgravene rundt Gamlebyen som skøytebane når de kalde temperaturene har festet seg. En del av nærmiljøet er Østsiden-marka med lysløype og kyststien langs Gansrødbukta.

Grensende til Kongsten, mot Glomma, ligger det idylliske trehusmiljøet i Vaterland, som ble oppført på 17- og 1800-tallet. De tidligere arbeiderboligene langs brosteinsgater var opprinnelig en forstad til Gamlebyen, og er nå en godt ivaretatt historisk perle.

Som følge av etterkrigstidens boligmangel ble områdene sør for Gamlebyen og Kongsten fort, som da hovedsakelig var jordbrukslandskap, bygget ut. Eneboliger, to- og firemannsboliger og rekkehus ble den rådende boligtypen. I rasjoneringstiden etter andre verdenskrig var hagebruk viktig. Derfor har eiendommene gjerne romslige hager, noe som ga beboerne mulighet til å dyrke frukt, bær, grønnsaker og poteter. I utbyggingen ble det også lagt vekt på at boligene skulle ha mye lys og luft rundt seg.

Vil du til sentrum, rusler du ned til fergeleiet og tar Gamlefergen over elva. Ferga tar deg til togstasjonen, så for pendlere er dette en fantastisk pendler vei. Den er gratis og går ofte. Deretter kommer du rask inn til sentrum på sykkel eller til fots. I sentrum finner du det du kan forvente i en av Norges største byer. Butikker, spennende restauranter, kino, bibliotek og togstasjon med mer.

Folk her er glade i båtene sine, og mange har båtplass langs elvesiden, nede på Vaterland eller ute i Gansrødbukta. Når du bor her, kommer elva nært på, og da frister det å komme ut i skjærgården.

Bebyggelse

Frittliggende enebolig.

Skoler og barnehager

Children International School
Gudeberg barne- og ungdomsskole.
Gudberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Plandokumenter på kommunens nettsider
Formål/Hensynssone:
320 - Flomfare, H320 Urban
550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo
570 - Hensyn kulturmiljø, H570
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:
juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
Eiendommen er ikke regulert
Formål/Hensynssone: Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:

Planforslag, navn:
1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen
Varslet igangsatt:
mars 16, 2022

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/303/78:
23.06.1992 - Dokumentnr: 5886 - Rettigheter iflg. skjøte
BEST. OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

28.04.2025 - Dokumentnr: 467037 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.09.1951 - Dokumentnr: 1052 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1421

01.01.2020 - Dokumentnr: 182774 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 808297 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:78

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ikke noen offentligrettslig pålegg.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

Megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 99616891

Megler 2

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 99770744

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22

1607 FREDRIKSTAD

Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Bruberggata 18

Bruberggata 18

Nabolaget Kongsten - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Childrens International School...	13 min	
231 elever, 12 klasser	1 km	
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	18 min	
386 elever, 21 klasser	1.3 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	6 min	
90 elever	3.1 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	9 min

Offentlig transport

Vaterland snuplass	6 min	
Linje 8, 101	0.4 km	
Fredrikstad stasjon	5 min	
Linje RE20, RX20	3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min	
Oslo Gardermoen	1 t 45 min	

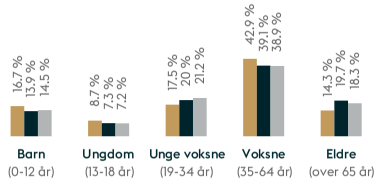
Barnehager

Kongsten barnehage (1-5 år)	4 min	
45 barn	0.3 km	
Vaterland barnehage (1-5 år)	8 min	
22 barn	0.6 km	
Gudevold barnehage (1-5 år)	24 min	
84 barn	1.7 km	

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad	14 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	23 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsten	1 841	788
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kongsten banene	0.1 km
Viggo hansteensgate balløkke	3 min
Actic Kongstenhallen	9 min
Centrum Helsestudio	7 min

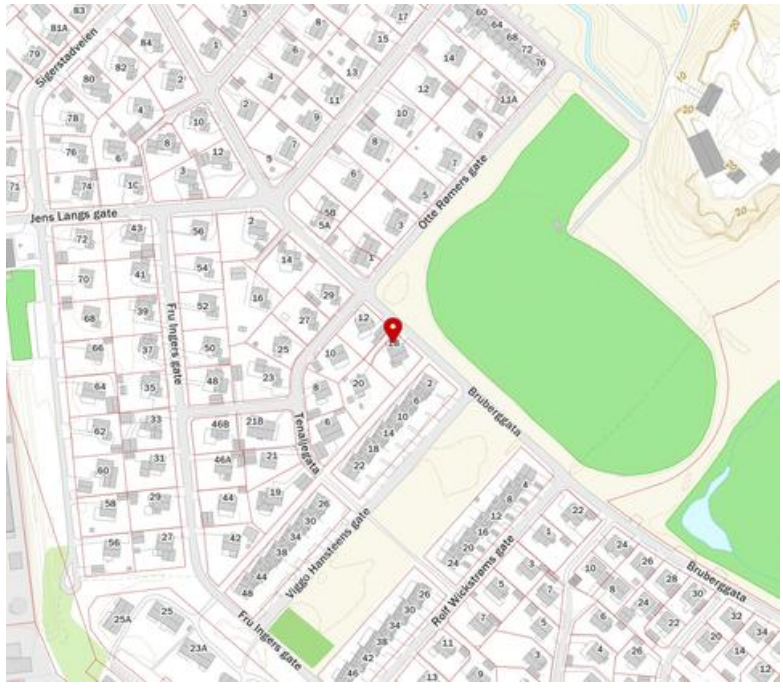
«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i – fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bruberggata 18
1630 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arne Markus Spanien
Dato: 01/11/2024

Engelsvikenveien 116
Engelsviken 1628
95526073
arne@plankebyentakst.no

PLANKEBYEN TAKST AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 78
Hjemmelshaver:	Per Kristian Klausen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	561 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Tilkoblet offentlig
Avløp:	Tilkoblet offentlig
Regulering:	Kommuneplan - bebyggelse og anlegg
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	DNB
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.10.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Det er snø på tak og rundt boligen på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Per Kristian Klausen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og drivhus.
Biloppstillingsplass av belegningsstein foran garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i murverk.
Yttervegger oppført i Ytong blokker.
Etasjeskiller av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Normal stand med hensyn til alder.
Det må påregnes en del vedlikehold og utbedringer.

ANNET:
OPPVARMING:
Lukket vedovn i 1 etasje
Varmekabler på bad og toalett.
Panelovner.

Takhøyde (Snitt)
Kjeller - 192cm
1 Etasje - 254cm
2 Etasje - 252cm

Største målte skjevhet på gulv.
Kjeller - 4 cm på 2 meter (Matbod)
1 Etasje - 2,5 cm på 2 meter (Kjøkken)
2 Etasje - 2,5 cm på 2 meter (Gang)

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt dokumentasjon på at bytting av vinduer er gjort av Eliassen Bygg AS i 2013. (Vindu på bad i 2 etasje og verandadør, 1 stuevindu og vindu på toalett ble ikke byttet).
Det er fremlagt dokumentasjon på at arbeid med nytt tak er utført av F-Eiendom Service AS i 2012.
Det er fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av toalett i 1 etasje, i 2020

Det er fremlagt dokumentasjon på branntilsyn i 2024. (Ingen anmerkninger).

Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av stikk på soverom i 2011.
Det er fremlagt samsvarserklæring for utbedring av e-verksrapport, stikk og lamper i 2 etasje i 2014. (Ikke fremlagt e-verksrapport).
Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av åpent el-anlegg i kjellerrom i 2018.
Det er fremlagt samsvarserklæring for opplegg til lamper i; stue, bytte av lampe og bryter i gang i 2 etasje og bytte av baderomsvifte i 2020.
Det er fremlagt dokumentasjon på montering av jordfeilbryter og arbeid på el-anlegg på toalett i 2020. (Ikke fremlagt samsvarserklæring).
Det er fremlagt dokumentasjon på bytte av inntaks sikringer i 2023 (Ikke fremlagt samsvarserklæring)

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Kjeller - Malt betong og fliser.
1 Etasje - Belegg i gang, fliser på toalett, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.
2 Etasje - Heltre gulv i gang, kjøkken og et soverom, laminat på 2 soverom, fliser på bad.

VEGGER:
Kjeller - Malt mur, malte plater og malt panel.
1 Etasje - Malt panel, slette malte flater, fliser på toalett.
2 Etasje - Malt panel, slette malte flater, fliser på bad.

TAK:
Kjeller - Panel, slette malte flater
1 Etasje - Slette malte flater, malt panel, tak-ess.
2 Etasje - Panel, slette malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

12- Nytt tak.
13 - Bytting av vinduer er gjort av Eliassen Bygg AS i 2013. (Vindu på bad i 2 etasje og verandadør, 1 stuevindu og vindu på toalett ble byttet av tidligere eier).
20 - Rehabilitering av toalett i 1 etasje.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 4 200 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	*3 360 000*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 Etasje	58					
1 Etasje	60	1	19	6		
Kjeller	60					
SUM BYGNING	178	1	19	6		
SUM BRA	198					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				
SUM BYGNING		17				
SUM BRA	17					

BRA-i:

2 Etasje - Gang, 3 soverom, kjøkken og bad.
1 Etasje - Entre, gang, spisestue/stue, tv stue, kjøkken og toalett.
Kjeller - Gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, 3 boder, bod med lav takhøyde.

BRA-e:

Garasje, bod/kjeller nedgang

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinger er utført med laser

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt plate på mark, yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med trepanel. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arne Markus Spanien

Svennebrev.
Utdanning i bygningsvern.
Mesterbrev.

01/11/2024

Arne Markus Spanien

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Det er ikke kjent når dreneringen er skiftet, det må derfor antas at denne er fra bygge år.
Det er observert riss, sprekker og avskallet puss på grunnmur.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er observert fall inn mot garasje og kjellernedgang.
Dette kan føre til av vann kommer i i garasje og ned i kjellernedgangen.
Fall på terreng vurdere til å være tilstrekkelig rundt boligen ellers.

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er observert riss og sprekker i yttervegger.
Det er observert råte i kledning på terrasse.
Vannbrett på vinduer i kjeller er feilmontert.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er observert svartsopp og oppsprekt maling på flere vinduer.
Det er observert sprekt glatt på vindu på terrasse.
Det er feilmontert blekk på kjellervinduer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loftsluke i 2 etasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Taket er visuelt undersøkt fra bakkeplan.
Taket er tekket med takstein.
Det er observert mose på takstein.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Uinnredet kaldtloft.
Det er observert noe fuktskjolder på undertak og pipe.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Inngangsparti og terrasse i betong.
Det er observert avskalling og skrekker.
Armering er synlig flere steder.

Merknader:

www.bmtf.no



7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vaskerom i kjeller.
Malte murvegger.
Det er ikke membran i våtsoner.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vaskerom i kjeller.
Det er ikke montert membran på gulv

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er ikke montert membran.

Merknader:

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Bad antas å være fra 1992.
Det er påvist sprekk i fliser.
Det er påvist mugg på panel i tak.
Det er påvist fuktskade på karmlist.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er påvist riss i fuger og hulrom under fliser.
Et sluk er delvis tildekket å lar seg ikke inspisere.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er ikke påvist membran på gulv eller på vegg.
Et sluk er dekket å er ikke mulig å kontrollere.
I sluket under dusjkabinett er det ikke synlig membran.
Det er ikke synlig membran eller rørmansjetter rundt gjennomføringer under vask.

Merknader: Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 Etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1 Etg

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra - Ikke kjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Innredning med slette fronter.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser med integrert mekanisk avtrekk i kokeplaten.
Innredningen fremstår i normal stand med hensyn til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er påvist knirk i gulvet.

Merknader:



8.2 Kjøkken 2 Etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2 Etg

Vanninstallasjonen er fra - Ikke kjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Innredning med slette fronter.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Kjeller innredet med vaskerom, teknisk rom og boder.
Malte mur vegger og panelte vegger.

Det er påvist sprekker og riss.
Det er målt forhøyede fuktverdier i flere rom.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Malte betonggulv og fliser.

Det er påvist sprekker i betong og bom i fliser.

Det er målt forhøyede fuktverdier i flere rom

Merknader:

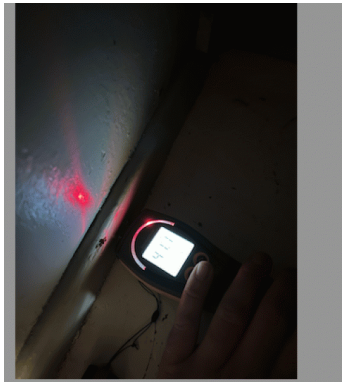
TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er målt forhøyede fuktverdier i flere rom.
Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Deler av røropplegget er fornyet etter byggeår.
Det antas at bad i 2 etg er fra 1992.
Toalett i 1 etg er fra 2020.
Det opplyses at deler av vanninnstalasjon på vaskerom er fra 2016.

Deler av rør og avløp er trolig fra byggeår og må påregnes å skiftes på sikt.
Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra - Ikke kjent
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Bereder står i rom uten sluk og er ikke lekkasjesikret.

Merknader:



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

www.bmtf.no

Merknader:

Ingen 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014
Resultatet var ikke tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1953
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring for flere arbeider etter 1999.
Det mangler samsvarserklæring for arbeider på toalett i 2020.
Det mangler samsvarserklæring for arbeider med å bytte inntaks sikringer i 2023.

Merknader: Eier sier oppgraderinger har skjedd gradvis men at det fortsatt er inntakskabel, kabler og stikk som er fra bygge år. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæringer på arbeider utført etter at de kjøpte boligen.

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det anbefales å skifte drenering. Det anbefales å reparere skader i puss og å holde sprekker/riss under oppsyn.
1.3	Terrengforhold
	Det anbefales å endre fall på terrenget i dette området.
2.1	Yttervegger
	Det anbefales å utbedre sprekker og riss. Det må påregnes å skifte råteskader kledning på terrasse. Det anbefales å montere vannbrett, korrekt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det anbefales å vaske, skrape og male vinduer. Det anbefales å montere vannbrett korrekt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det anbefales å fjerne mose da dette kan føre til frostsprengning på vinterstid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det anbefales å reparere betongdekker for å hindre videre utvikling av skader.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det anbefales å bygge våtrom etter våtromsnormen.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt.
8.1	Kjøkken 1 Etg Kjøkken 1 Etg
	TG på grunn av alder
8.2	Kjøkken 2 Etg Kjøkken 2 Etg
	TG på grunn av alder
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det anbefales å skifte drenering da denne sansynligvis er årsak til fukt i kjeller.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG på grunn av alder
10.2	Varmtvannsbereder
	Det anbefales å montere en form for lekkasjesikring i teknisk rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet har passert normal levetid for våtrom, å det må påregnes å bygge nytt. Det anbefales å bygge våtrom etter gjeldende våtromsnorm.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsøen, Elin	9578-5999-4-2022115	2025-04-27 16:17:08
Klausen, Per Kristian	9578-5999-4-1329933	2025-04-27 16:11:33

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Per Kristian Klausen, Elin Karlsøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21322785/112
Forsikret i: DNB/Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering Wc rom 1 etg 2020. Arbeidet utført av Roar Kristoffersen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Byttet vann/avløpsrør fra kjeller til wc rom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Kun beskrivelse fra pristilbud.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av taksten og undertak 2012. Arbeidet utført av F-eiendom Service AS. Byttet diverse vinduer 2013. Arbeidet utført av Eliassen Bygg AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Drenering trolig fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 Montering av stikk soverom, Aronsen Elektiske AS 2014 Utbedring etter everksrapport stikk og lamper 2.etg, Aronsen Elektriske AS, 2016 Ny strøm kjøkken, Aronsen Elektriske - finner ikke samsvarserklæring 2018 ledninger/stikk stue, gang 2 etg, vifte bad. Gressvik elektriske AS 2020 Mangler samsvarserklæring på elektrikerarbeid i forbindelse med renovering av wc rom 2020, arbeidet organisert av Roar kristoffersen AS. 2023 Vedlikehold av inntaksikringsboks etter feil, byttet sikringslokk, bunnskrue og sikringspatron. 2024 Bytte skumringssensor til utelys, Martinsen og sønn- finner ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: renovering WC rom 1 etg 2020, Roar Kristoffersen AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet kommunens vann og avløpsnett

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Nedgravd parafintank fjernet 2023 av Høytrykk og vakumteknikk AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Kun forefallende vedlikehold

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad er fra 1996. Takstrapport fra 2024. Oppfyller ikke dagens våtromsstandard, tilstandsgrad 3.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Drenering fra byggeår, det er påvist for høye fuktverdier i kjeller ved takstrapport fra 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Bord med råte i enkelte bord på terrasse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Avvik ved everkeskontroll i 2014. Har samsvarserklæring fra Aronsen elektriske 2014 om utbedring etter everkskontroll. Det er fortsatt gamle stikk og ledninger i kjeller og garasje.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er langsgående sprekk i sørveggen. Det er skjevheter i gulv alle etasjer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det er observert sølvkre og skrukketroll i boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Hulrom i gamle frukttrær. Det kan falle is fra garasjetak ved overgang fra frost til mildvær.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Geodataavdelingen, Fredrikstad kommune. Kartutsnitt fra grunnkartbasen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ifølge Fredristad kommune ferdigattest gitt 09.07.1953

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja

Beskriv: Rettigheter IFLG skjøte Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Øra industriområde

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Parafintank fjernet 2023 av Høytrykk og vakumteknikk AS.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Klausen, Per Kristian	2025-04-27	Karlsøen, Elin	2025-04-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Klausen, Per Kristian		bankID Karlsøen, Elin	

SIGNICAT

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/78/0

Bruksnavn	BRUBERGGATA 18	Beregnet areal	561.6
Etablert dato	08.09.1951	Historisk oppgitt areal	561.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PER KRISTIAN KLAUSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELIN KARLSØEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	08.09.1951			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	561.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6275206	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6275206: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	198.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	198.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1953	15.07.1953
EB - Endre bygningsdata	01.08.2023	01.08.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	198.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	69.0	0.0	69.0	0.0
K01	0	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	67.0	0.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bruberggata	18		1630 GAMLE FREDRIKSTAD

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 78	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Bruberggata 18		
Areal:	561.6 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 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Urban 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		
Planforslag, navn: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** mars 16, 2022

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

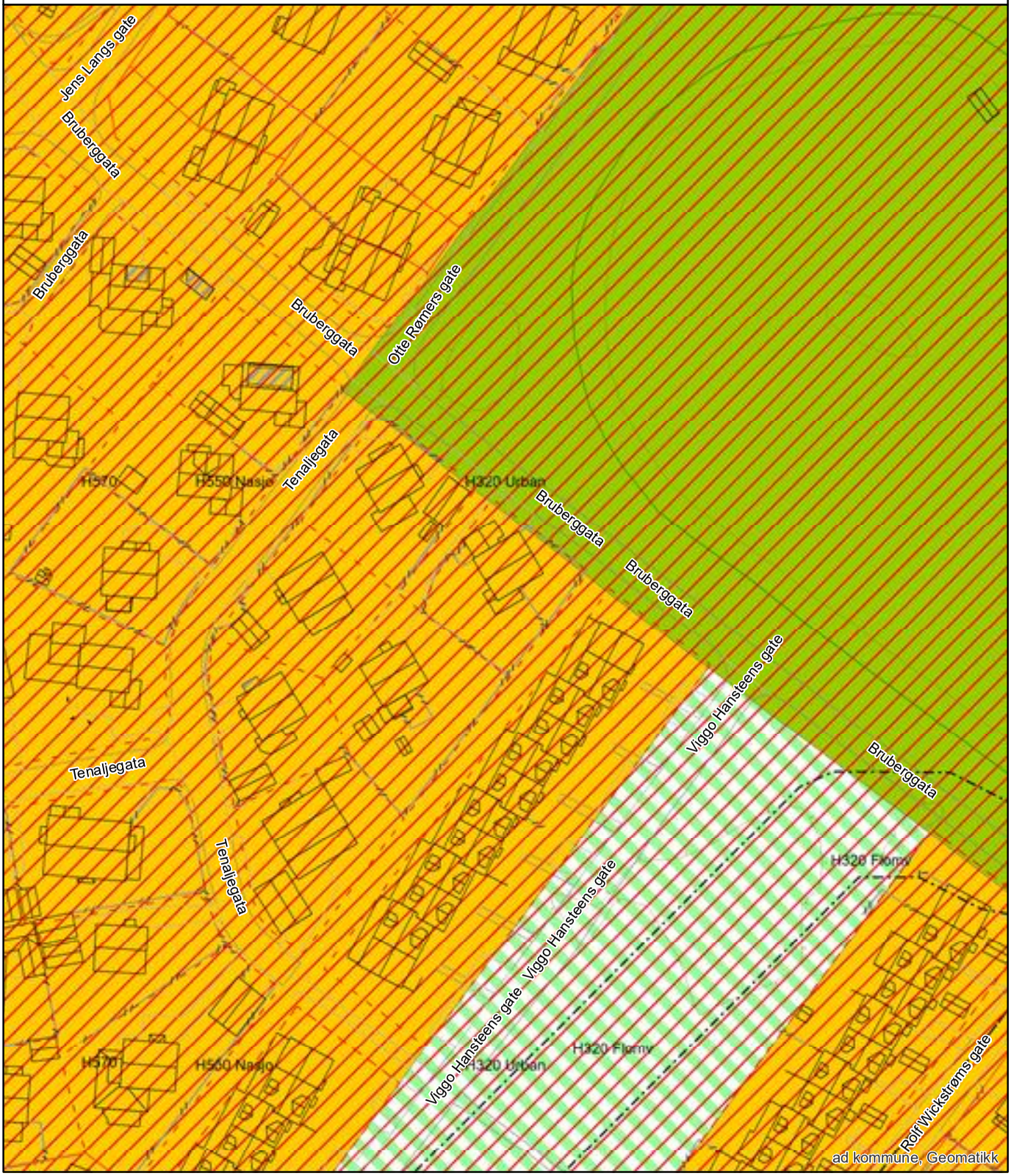
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-22

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: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

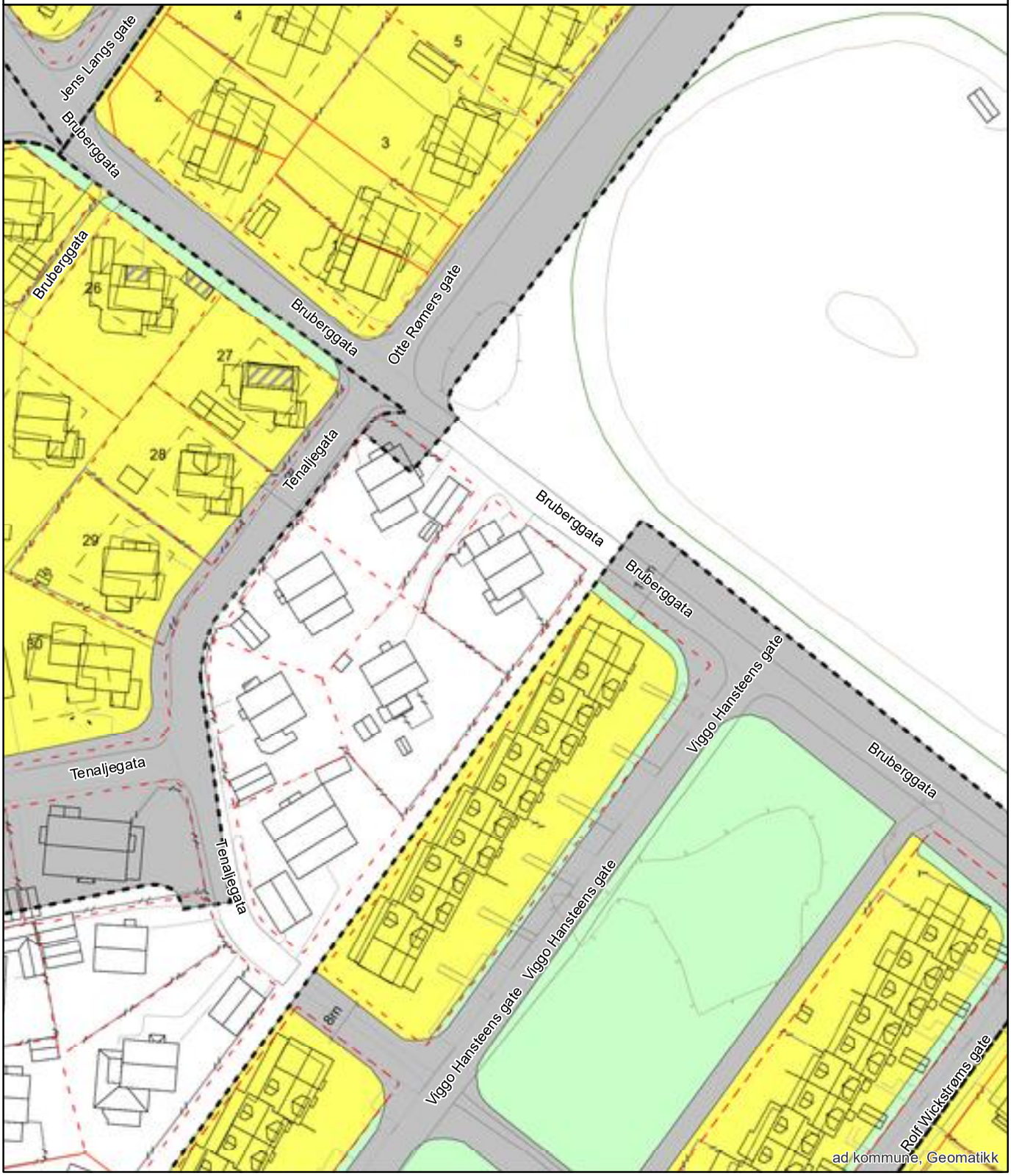
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-22

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

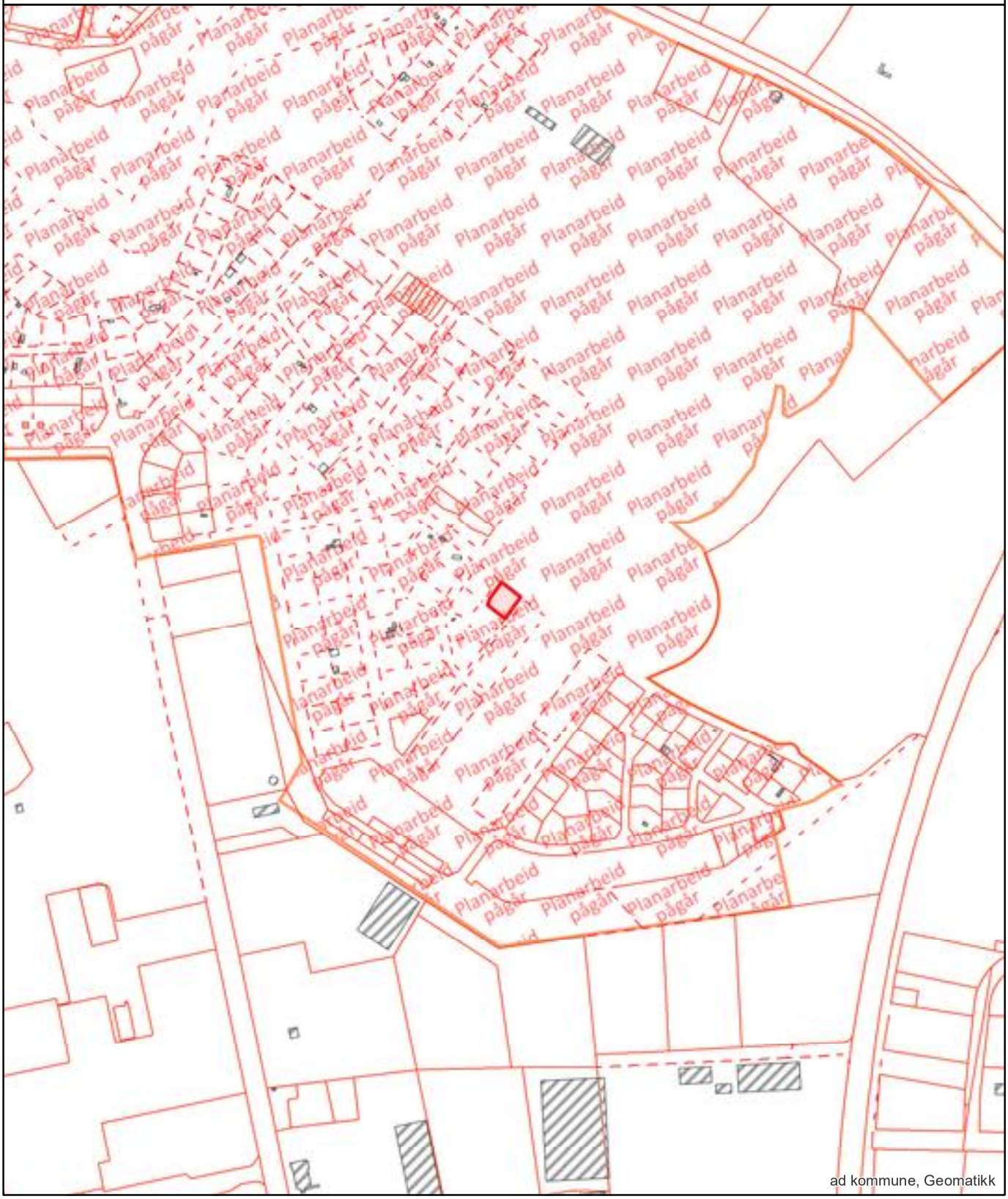
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

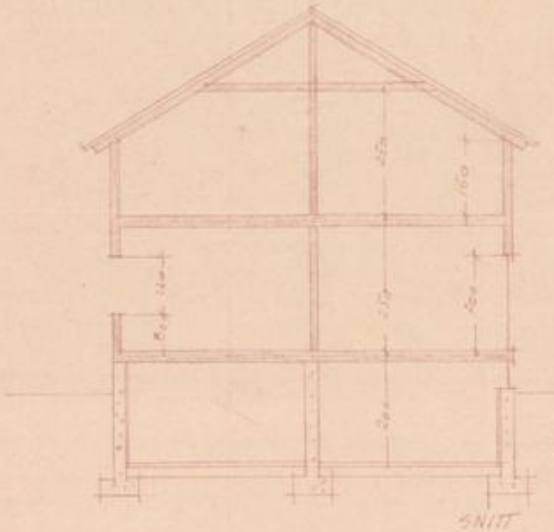
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-22

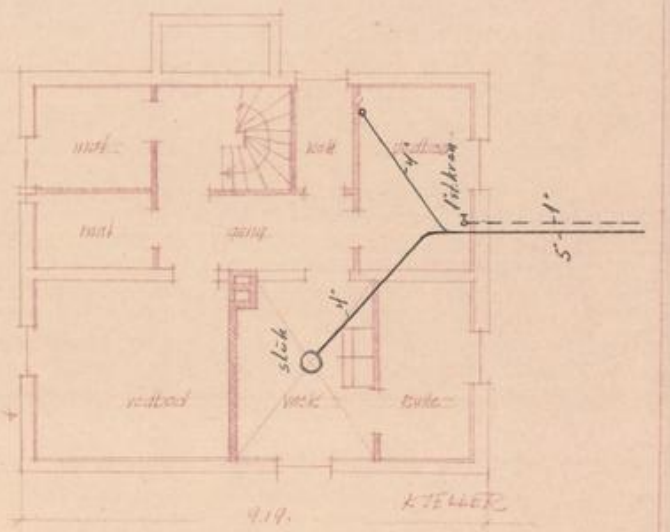
N

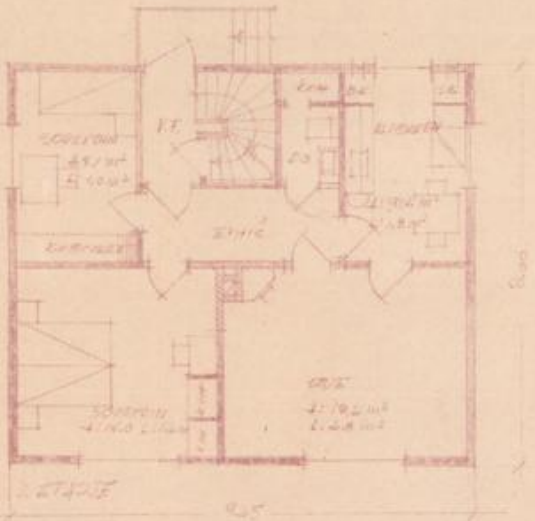
Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

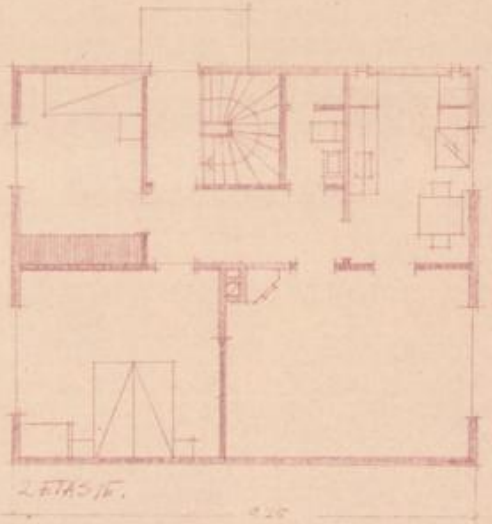


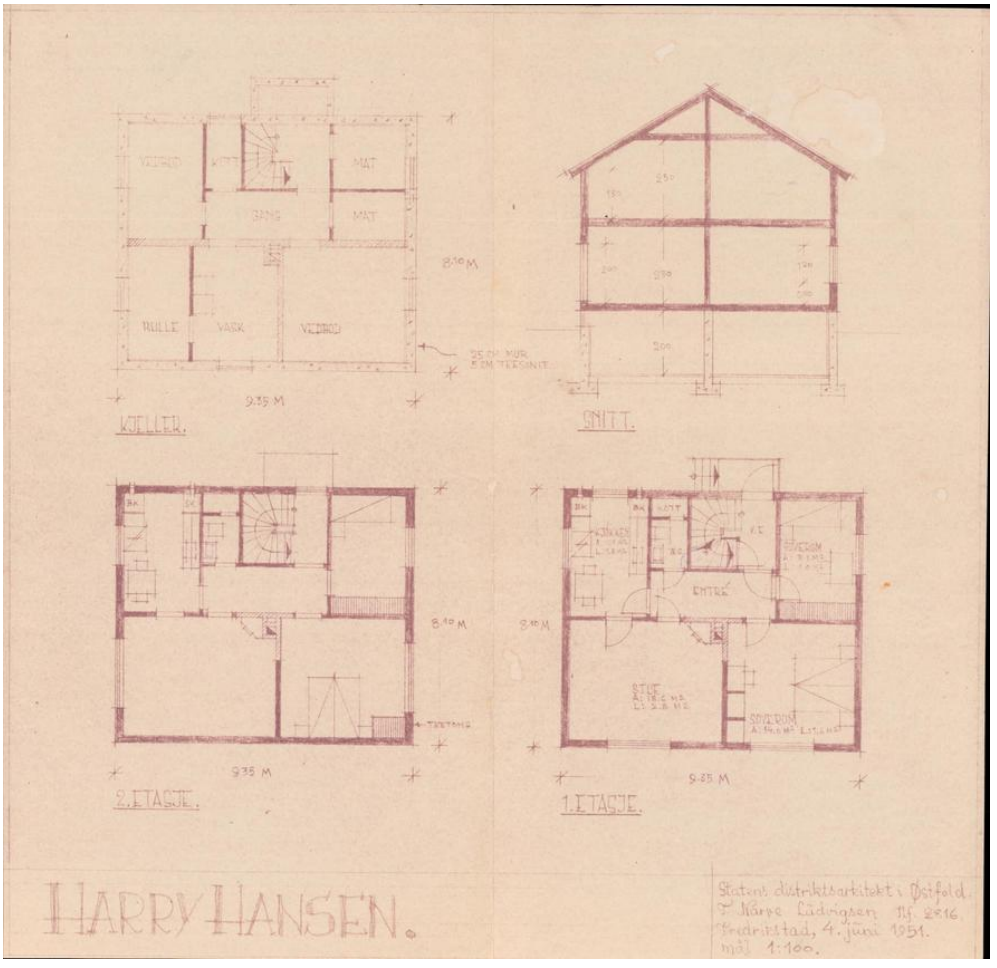
ad kommune, Geomatikk

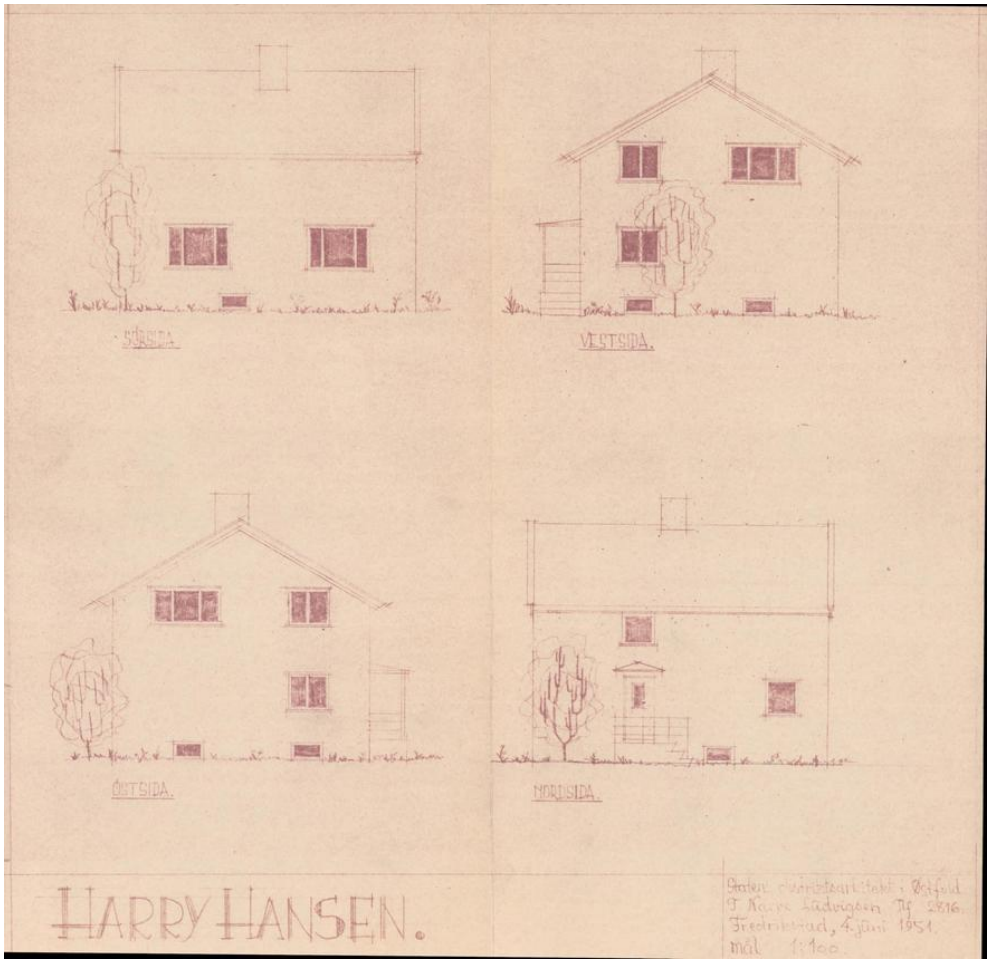

SNITT

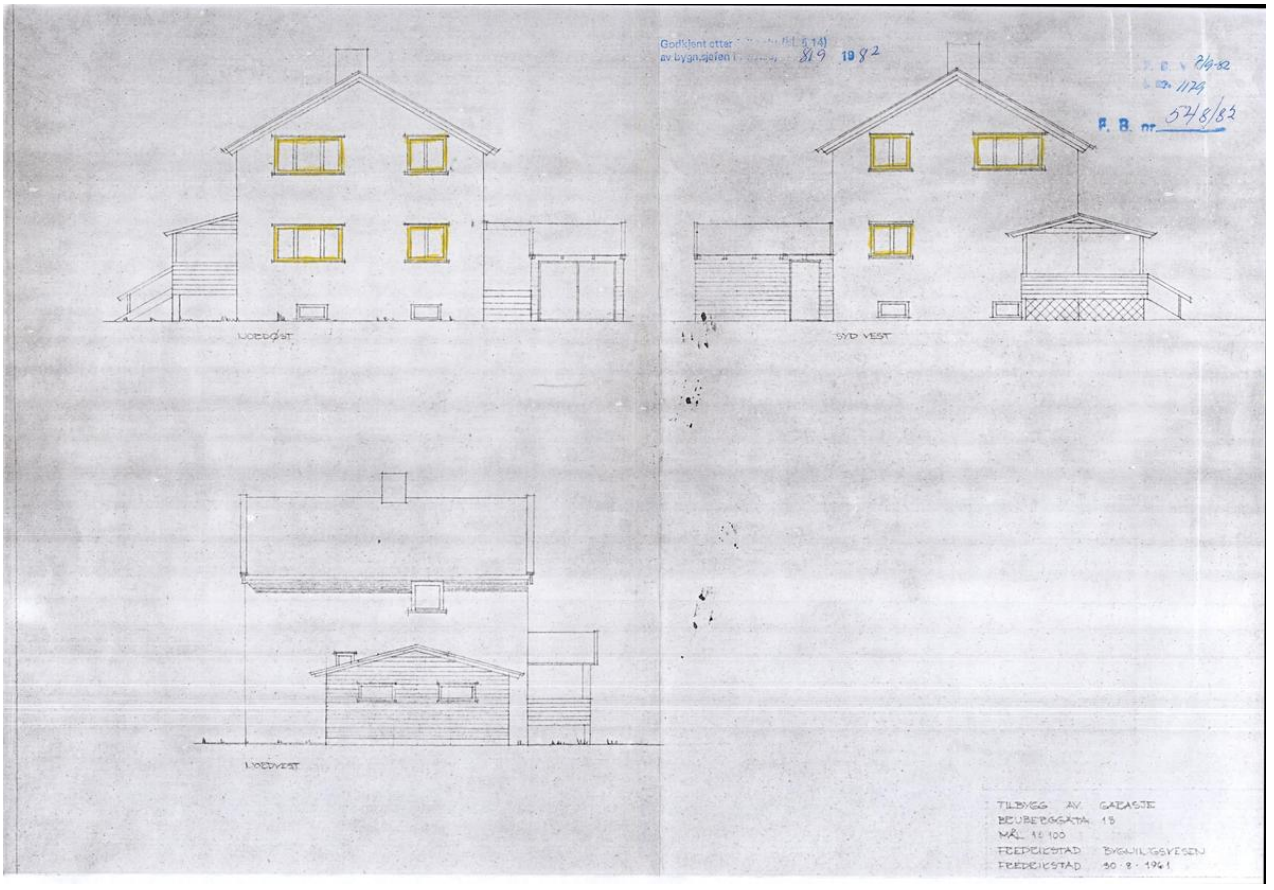

KJELLER

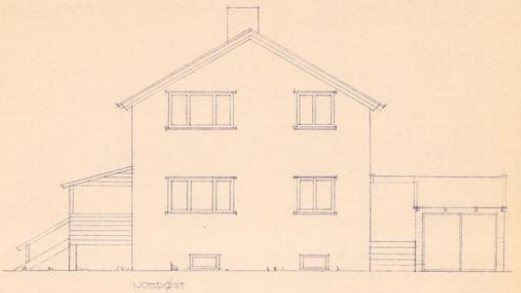

1. ETASJE

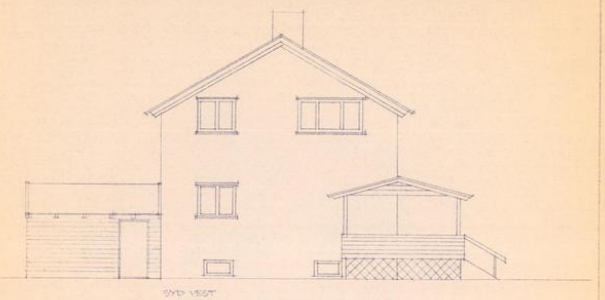

2. ETASJE.

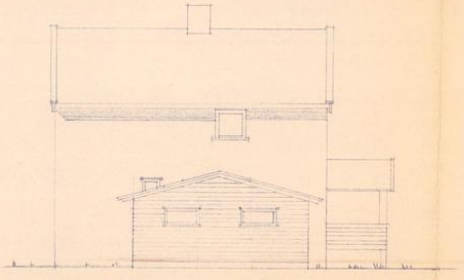

VESTIBYL
MAT
GANG
MAT
STUE
VASK
VESTIBYL
8.10 M
9.35 M
25.0 MUR
8.0M TEGLSTEIN
KJELLER.
SNITT.
8.10 M
9.35 M
2. ETASJE.
ENTRÉ
STUE
SOVEROM
8.10 M
9.85 M
1. ETASJE.
HARRY HANSEN.
Statens distriktsarkitekt i Østfold
T. Narve Lødvigsen Tlf 2816
Fredrikstad, 4. juni 1951.
mål 1:100.


SØRSIDA.
VESTSIDA.
ØSTSIDA.
NORDSIDA.
HARRY HANSEN.
Statens distriktsarkitekt i Østfold
T. Narve Lødvigsen Tlf 2816
Fredrikstad, 4. juni 1951
mål 1:100.


Godkjent etter (bl. a. § 14)
av bygningsrådet i ... 8/9 1982
B. B. nr. 574/82
NORD-ØST
SYD-VEST
VEST-VEST
TILBYGG AV GARASJE
BEITEBRÅTA 15
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
FREDRIKSTAD 30 - 8 - 1961







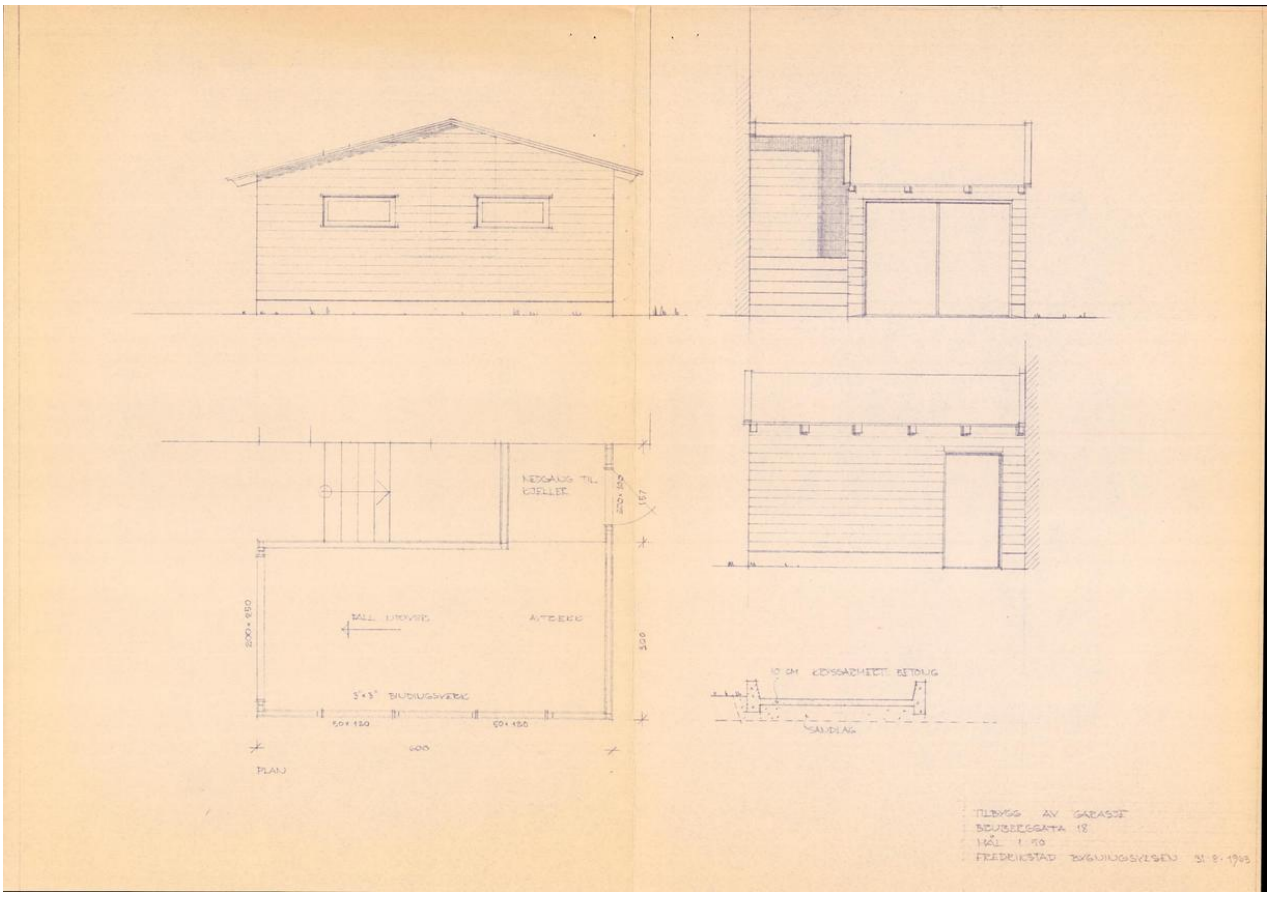
TILBYGG AV GARASJE
BEVELEGGATA 18
MÅL 1:100
FREDRICSTAD BYGNINGSVESEN
FREDRICSTAD 30.8.1963

BYGNINGSSJEFEN
FREDRIKSTAD

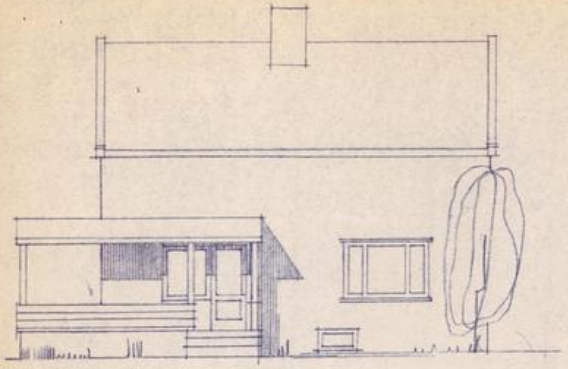
F. B. nr. 221/63.

F. br. 252
19 63

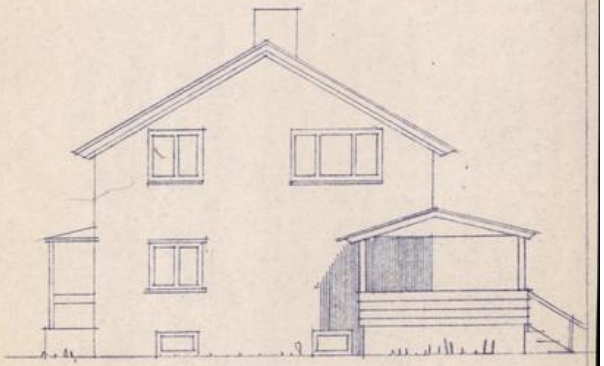
J.nr. 2754
F. Rådm.: 1963



F. B. nr. 221/63.
F. br. j. nr. 252
1963
F. Rådm.: J. nr. 2754 i
1963



SYDFASADE.



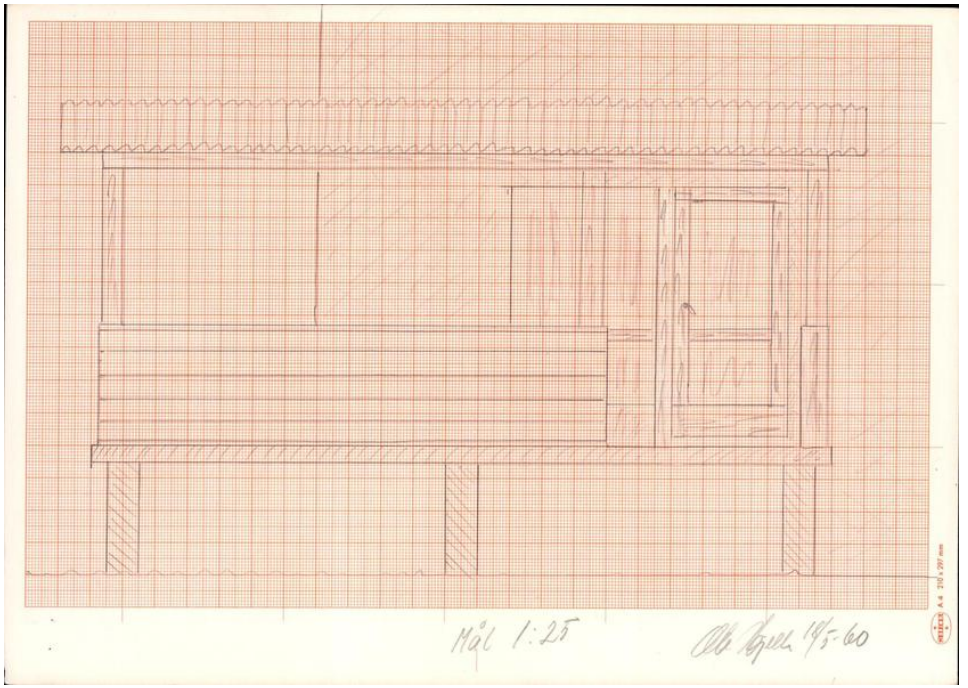
ØSTFASADE.

OLE HJELLE - FASADEFORANDRING.
FREDRIKSTAD, 17.6.60.~

F. B. nr. 136/1960

BYGNINGSRÅDET
Kom. 11 JUN 60
FREDRIKSTAD

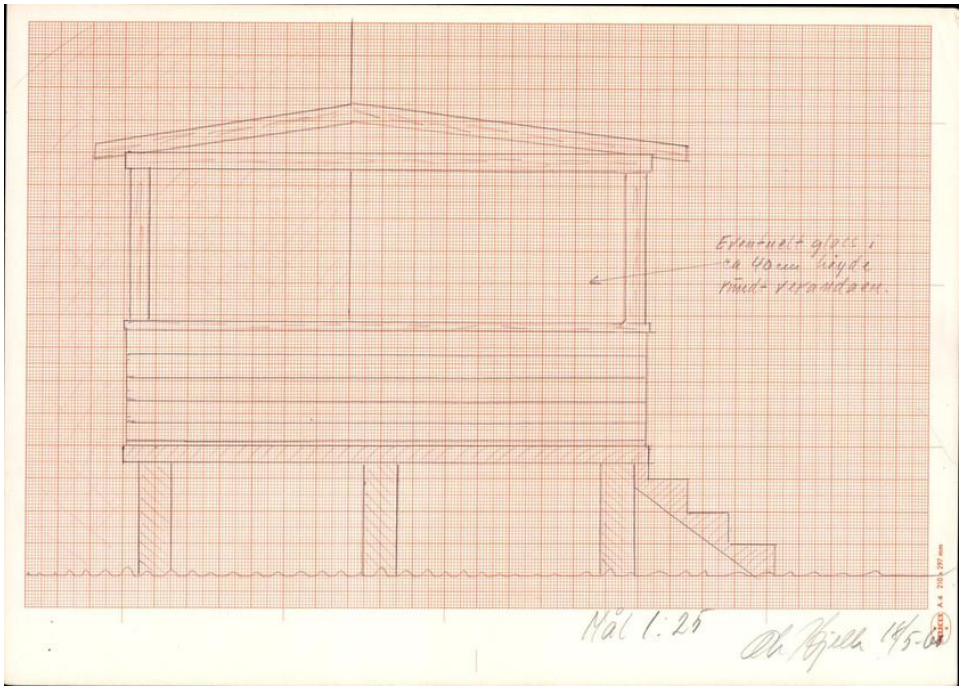
F. Rådm.: J.nr. 1538
19 60



F. B nr. 12/1960

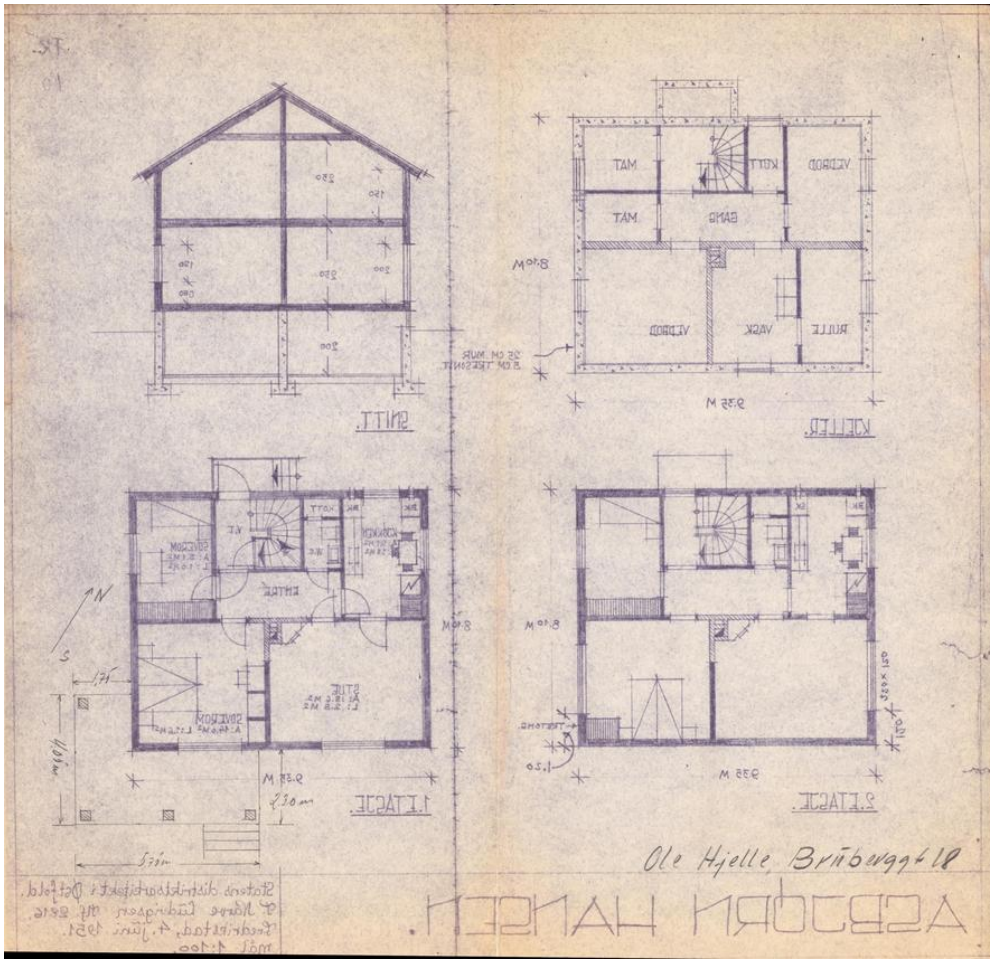
BYGNINGSNÆMNDEN
I
FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J.nr. 1538
1960



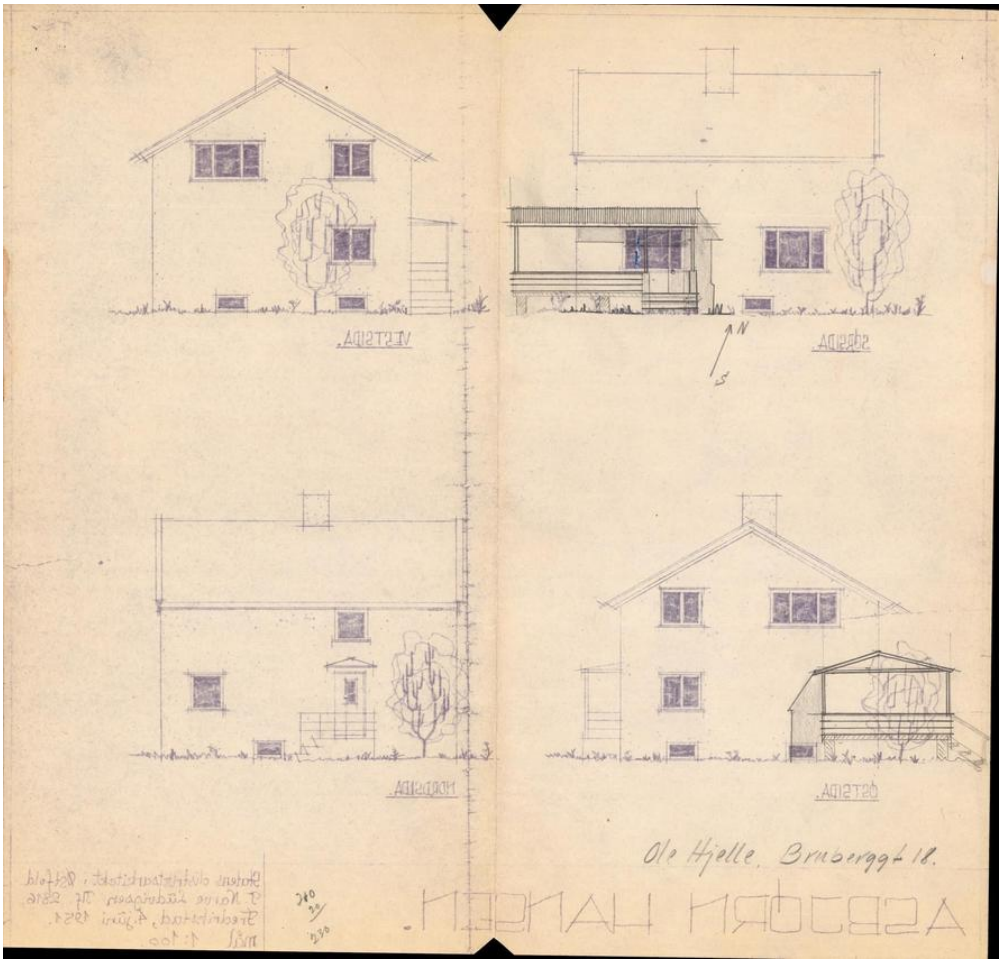
F. B. nr. 136/1960

F. Rådm.: J.nr. 1538/1960



F. B. nr. 88/1960.

FREDRIKSTAD



F. B. nr. 88/1960.

FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J. nr. 1210/60

F. B. nr. 136/1960.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 01.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 78
Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0089/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 tilfelle 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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 78 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE 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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Klausen Per Kristian

Bruberggata 18

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Bruberggata 18 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.04.2025
Bygningsnr:	6275206	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 78 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	15649
Tilsyn:	Utført 26.04.2024		
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
23. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**78**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Bruberggata 18**					

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: 26.04.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:26.04.2024	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
22.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 78 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 136 634
Som sekundærbolig:	kr 4 546 535

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/78/0/0

Eierrepresentant: Klausen Per Kristian

Regningsmottaker: Klausen Per Kristian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BRUBERGGATA 18	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	78	Oppgitt areal	561 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	561,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bruberggata 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kongsten syd	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6275206	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		198

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KARLSØEN ELIN	BRUBERGGATA 18	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
KLAUSEN PER KRISTIAN	BRUBERGGATA 18	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
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
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.07.2025	1/2	0	kr 2 344,00
60	ESkatt Bolig	2 043 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 6 539,00
350	AKONTO AVLØP	177,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 120,00
250	AKONTO VANN	177,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 717,00

kr 24 388,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
29230896	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2024	2024	176	3582

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-22

N

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



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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-22

N

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



6563603
6563553
6563503
611863
611913

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruberggata 18, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/78/0/0

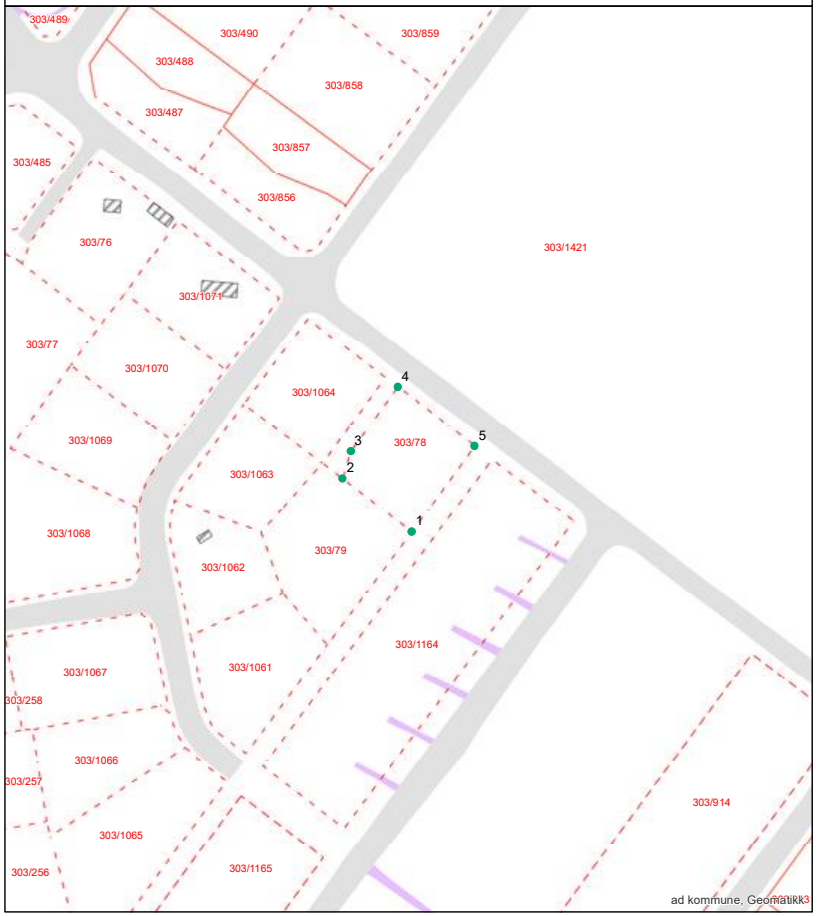
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-22

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 : 22.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563545.00958	611910.92196	Ikke spesifisert	20.44	Umerket		Annet	200	0
2	6563557.44593	611894.706407	Ikke spesifisert	6.65	Umerket		Annet	200	0
3	6563563.81879	611896.600208	Ikke spesifisert	18.81	Umerket		Annet	200	0
4	6563578.99009	611907.695676	Ikke spesifisert	22.81	Umerket		Annet	200	0
5	6563565.12813	611925.796083	Ikke spesifisert	25.04	Umerket		Annet	200	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.4.2025

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 303 / 78 / 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

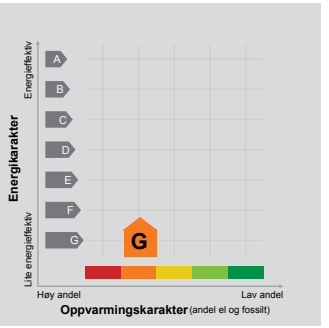
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ENERGIATTEST

Adresse	Bruberggata 18
Postnummer	1630
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6275206
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99453
Dato	30.03.2025



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 22 390 kWh pr. år

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

21 065 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0089/25
Vår referanse: 3691298/25868025
Bestilling: C3 2025-03-04 (3) 128

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5886	86	23.6.1992	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	78	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok.avg kr. 250,-

Doknr. 5886 Tinglyst 23.06.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

5886

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.78 med reguleringsbetegnelsen Bruberaata 18 i Fredrikstad til Liv Marie Lersch personnr. for kjøpesum kr. 8415,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med enebolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD, 11.05.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. Pettersen
.....ORDFØRER...

Liv Marie Lersch
Kjøper

file:(bente)ben-s-brub-18

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bruberggata 18 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 303, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no