

# Brochs gate 16



innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Brochs gate 16

---

30

Beliggenhet

---

34

Eiendommen

---

44

Tekniske dokumenter

---

## Brochs gate 16

Prisantydning	2 690 000
Fellesgjeld	246 591
Omkostninger	74 400
Boligkjøperforsikring	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	5 308 pr. mnd.
Bruksareal	76,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	72,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	4,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	1898





# Kontakt vår megler



**Monica V. Aronsen**

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

[monica@partners.no](mailto:monica@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



Velkommen til

# Brochs gate 16

Pen & sjarmerende 3-roms selveierleilighet, beliggende i bygårdens 2. etasje!

Dette er leiligheten som passer for de urbane eller de unge som ønsker kort gangavstand til alt hva Fredrikstad sentrum kan by på av fasiliteter. Flere kafeer, serveringssteder, utesteder og butikker ligger innenfor en radius av bare noen hundre meter. Leiligheten ligger på hjørnet i andre etasje i en bygård fra ca. 1898. I ca. 1992 ble bygget ombygget og seksjonert. Yttertak ble skiftet i 2022/2023. Attraktivt og sentralt område i hjertet av Fredrikstad, med kort gange til kollektiv transport.

Leiligheten er oppusset i nyere tid og har med blant annet nymalte overflater, malte tregulv, nyere IKEA-kjøkken med stukkatur i tak, samt takrosett. Kjøkkenet er meget romslig - her kan du dekke på langbord og invitere til sosiale aftener. Stuen ligger i hjørnet av bygården med tre høye vinduer som slipper inn lyset. Ved inngangspartiet er det en liten uteplass under tak hvor man kan nyte varme sommerdager.

To soverom - en i hver ende av leiligheten. Hovedsoverom er meget romslig med et praktisk garderoberom skjult for innsyn. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin & tørketrommel. Her vil du trives!

#### &HØYDEPUNKTER

- Lekker 3-roms som er nyoppusset i nyere tid
- Herlig bygård med skjermet felles bakgård
- Nytt yttertak lagt av sameiet i 2022/2023
- Delikat stue med ildsted, som er enkel å møblere
- Tidsriktige fargevalg og malte tregulv
- Nyere vinduer
- IKEA-kjøkken med hvitevarer av god kvalitet
- 2 soverom med gode oppbevaringsløsninger
- flislagt bad fra 2010 med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- Innbydende entré
- Leiligheten disponerer en felles bod på loft, med gulvareal ca. 30 m<sup>2</sup>, samt en egen bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller.

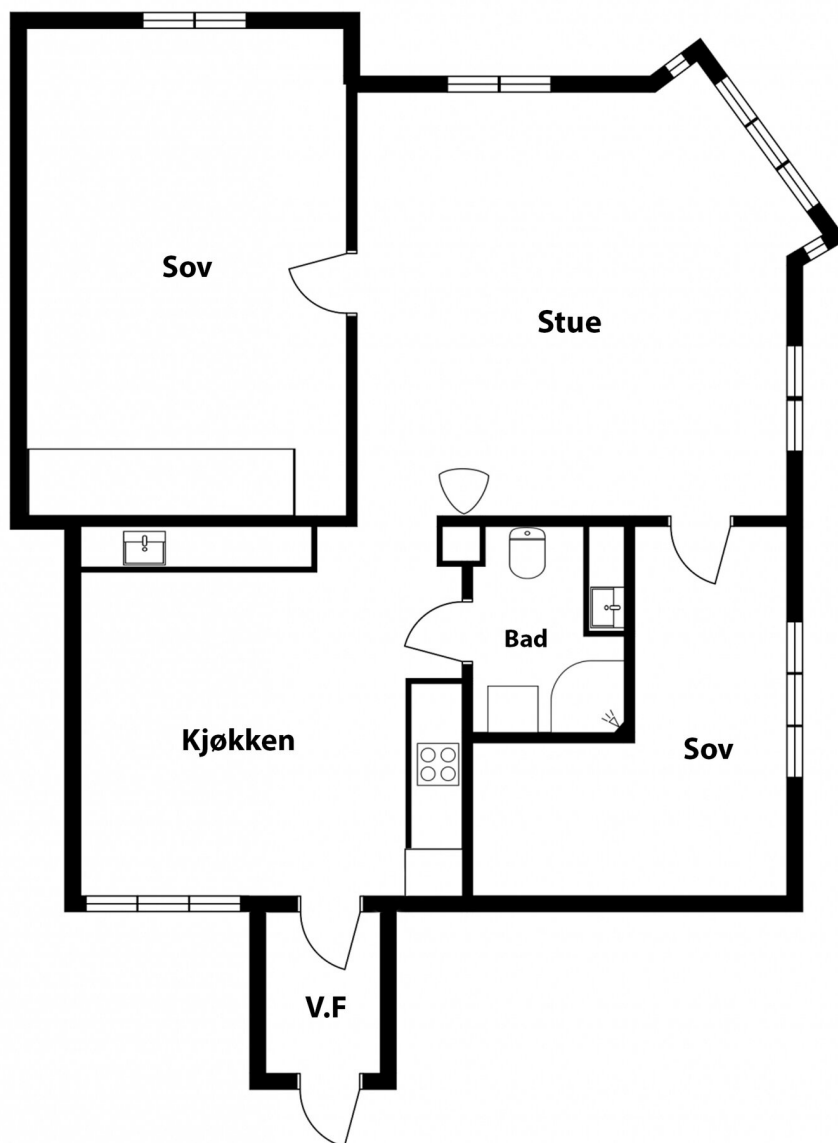
Innhold: Leiligheten ligger i 2. etasje og består av:

- Entré
- Kjøkken med god plass til spisebord
- Stue med vedovn
- 2 soverom
- Bad.

Det medfølger bod i kjeller på hhv 5 m<sup>2</sup>, samt fellesbod på loft på hhv 30 m<sup>2</sup>

# Brochs gate 16

## 2.etg



& HOLMSKAU  
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

























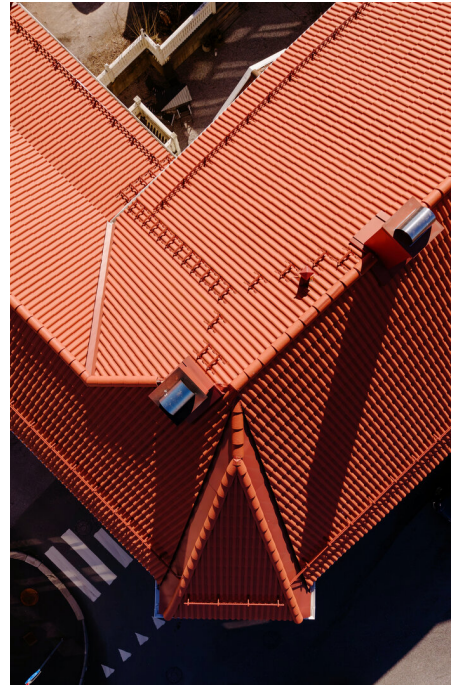




















# Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i en eldre, men modernisert, bygård midt i Fredrikstad sentrum. Umiddelbar nærhet til Torvbyen og busstorget.

Videre er det gangavstand til den flotte bryggepromenaden, parker, kino, jernbanestasjonen, samt alle byens øvrige fasiliteter.

Fredrikstad har også gratis byferge, som går mellom Gamlebyen, Kråkerøy, sentrum, Gressvik og Ålekilene. I tillegg er det egen ferge mellom Cicignon og Gamlebyen.

Nærhet også til Fredrikstadmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, samt lysløype.





# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 72,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Leilighet oppført i 1898 men modernisert i 1992. Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

## Overflater

Gulv: Malte tregulv, malt laminat, fliser  
Vegg: Malte flater, fliser, microsement  
Himling: Malte flater og takrosetter

## Oppussing

Bygget ble opprinnelig oppført i 1898, men ble seksjonert og betydelig oppgradert i første halvdel av 1990-tallet. Yttertaket ble lagt nytt i 2022/2023 i regi av sameiet. Badet ble pusset opp i 2010 av tidligere eier og har elektriske varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk. Alle rom er malt opp de senere årene. Stuen er nymalt av nåværende eier. Kjøkken er nytt i 2021 & har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Parkeringsplass vis a vis bygården kan leies. Direkte adkomst dit via trapp i bakgården.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Avtaleparkering kan kjøpes på rådhuset.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Tidligere eier har opplyst at det har vært lekkasje fra tak og inn til leiligheten før taket ble byttet i mars 2023.

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Byttet tak, 2023. Ifølge tidligere eier ble hele taket byttet av Karlsøen bygg AS.

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Tidligere eier har opplyst at det tidligere har vært mus i 1. etasje, og at dette ble utbedret av sameiet. Tidligere eier har også opplyst at det tidligere har vært mus i kjeller, og at dette har blitt utbedret igjennom sameiet og Nokas.

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

Ifølge tidligere eiers egenerklæring skal kjøkkenet være pusset opp i 2021. Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på dette. Det fremgår også av tidligere eiers egenerklæring at sikringsskapet skal være oppdatert, og at det ble lagt til nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken. Undertegnede har heller ikke mottatt dokumentasjon på dette. Det er registrert noe skjevhet i gulvet i stuen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder og det er behov for vask og overflatebehandling. Panel står i kontakt med beslag/belte på veggen. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør.

#### Tiltak

- Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt. Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

#### Vinduer,TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Noen vinduer har behov for å smøre opp hengsler, Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

#### Tiltak

- Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt. Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

#### Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Tetteliste ved ytterdør er skadet og fremstår med slitasje og manglende tetthet.

#### Tiltak

- Skadet tetteliste kan medføre luftlekkasjer, trekk og varmetap. Det anbefales utskifting av tetteliste for å sikre tilfredsstillende tetthet rundt døren.

#### Innvendig

##### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det observeres knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 91mm igjennom stue. Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 50mm på ca. 2 meter i stue. Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 22mm igjennom kjøkken.

#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

#### Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe med vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger pålegg/mangler fra Fredrikstad brann- og feivevesen etter tilsyn den 14.03.2022. Det er registrert feil røykrørsinnføring.

#### Tiltak

- Røykrør skal installeres etter monteringsanvisning fra gjeldene skorstein/ ildstedsleverandør. Det bør monteres en røykrørstuss i skorsteinen.

#### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører har elde og brukslitasje.

#### Tiltak

- Utføre vedlikehold og eventuelle justeringer

#### Våtrom

##### 2.etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

##### 2.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrommet har fall mot sluk som er i tråd med forskriftskrav etter søketidspunkt, men ikke fullt ut i henhold til dagens krav i gjeldende teknisk forskrift.

#### Tiltak

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

#### 2.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

#### 2.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

#### Kjøkken

2.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn. Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Hoved stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

#### Tiltak

- Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området. Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.

#### Avløpsrør,TG2

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

#### Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Den er montert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Tiltak

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

#### Byggemåte

##### UTVENDIG:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Trevinduer med koblet glass. Malt hovedytterdør.

##### INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av malt laminat og malt tregulv. Veggene har malte flater og micro sement. Tak har malte flater. Mursteinspipe med vedovn. Malte fyllingsdører.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass. Koselig bakgård med felles uteplass.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 16.06.1994.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 29.09.92. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det er avvik i plasseringen av badet.

#### Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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.

Ildsted: Feil røykrørsinnføring.

Kommentar: Røykrør skal installeres etter monteringsanvisning fra gjeldene skorstein/ildstedsleverandør. Det bør monteres en røykrørstuss i skorsteinen.

#### Tekniske installasjoner og VVS

Vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Sikringsskap med diverse kurser med jordfeilautomater og automatsikringer på kjøkkenet og sikringsskap med strømmåler med hovesikring på 32AHS i kjeller.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

73 400,00,- (Dokumentavgift)  
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 020 941,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 5 308,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Personalkostnader og styrehonorar

Forretningsførerhonorar

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Strøm fellesareal

Renter og avdrag på felles lån

Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 20 909,- for 2026.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 246 591,- pr. 30.03.2026.

### Lånevilkår fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16366675322

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,65%

Restsaldo: 1 111 321,42

Innfrielsesdato: 30.09.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Administrasjonsavtale: Nei

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 778 627,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 114 506,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### Sameiet

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i SPAREBANK 1 FORSIKRING AS med polisenr. 16674828.

### Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Hvert år holdes det to pliktige dugnader, omkring april og september. Dersom man ikke har mulighet til å delta, vil det pålegges en avgift på kr 500,-.

Om man gjør en andel av arbeid dagen i forveien/etter etter avtale bortfaller gebyret.

Det skal rulleres på ansvaret for å sette ut søppeldunker til tømning. Ansvaret for dette gjelder for en måned av gangen, og følger mønsteret i tømmekalenderen.

### **Dyrehold**

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. I utgangspunktet skal lufting av dyr foregå utenfor fellesarealet/bakgården.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

### **Regulering**

Eiendommen er ikke regulert, men følger Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med sentrumsformål.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### **SEFRAK**

Bygningen er registrert i Sefrak. Det betyr ikke at huset automatisk er fredet, men det er ofte verneverdig, og det utløser en undersøkelsesplikt ved riving.

### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: Blondegardiner og mørkleggingsgardiner følger ikke med. Kun lamellene følger med.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egengerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

## Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Jorienke Slendebroek.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Brochs gate 16. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 219, snr. 5 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260022.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,450 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 8 900,00  
Oppgjørshonorar : 8 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke standard : 21 900,00  
Opplysninger fra kommun: 6 500,00  
Fotopakke: 7 500,00  
Visningshonorar inkl .alle visninger: 3 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen  
+47 92 80 63 99 / monica@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er  
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.  
Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Brochs gate 16

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 56 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



### Offentlig transport

Fredrikstad bussterminal	2 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.2 km	
Fredrikstad stasjon	12 min
Linje RE20, RX20	
1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

### Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	9 min
355 elever, 20 klasser	
0.7 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	14 min
417 elever, 23 klasser	
1.2 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	21 min
514 elever, 26 klasser	
1.8 km	
Nøkleby skole (1-7 kl.)	5 min
491 elever, 27 klasser	
2.8 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	12 min
180 elever, 6 klasser	
1 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Glemmen videregående skole	8 min
1250 elever	
0.7 km	

### Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad, Norway	4 min
Apenesfjellet P-hus	6 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100

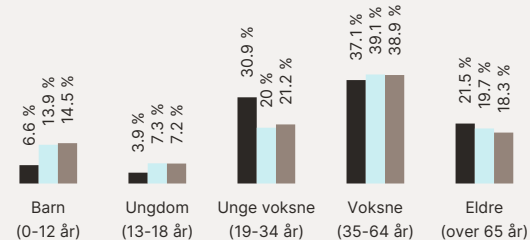


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 58/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	7 min
39 barn	
0.5 km	
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	
0.6 km	
Roselia barnehage (1-5 år)	8 min
76 barn	
0.7 km	




### Dagligvare


Coop Mega Fredrikstad	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.2 km	
Joker Agentgaten	6 min
Søndagsåpent	
0.5 km	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 80/100

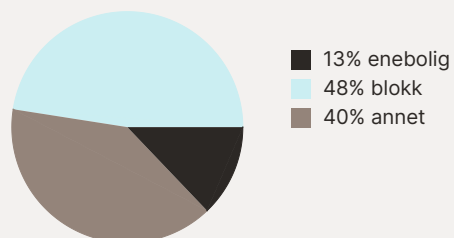
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 80/100

 Vedlikehold veier  
Godt velholdt 77/100

## Sport

-  St.hansfjellet balløkke 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Glemmen videregående 7 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Centrum Helsestudio 6 min 
-  Family Sports Club Fredrikstad 6 min 

## Boligmasse







«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

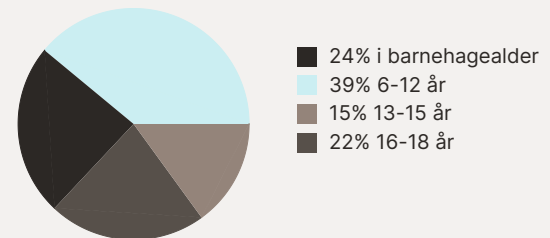
Sitat fra en lokalkjent



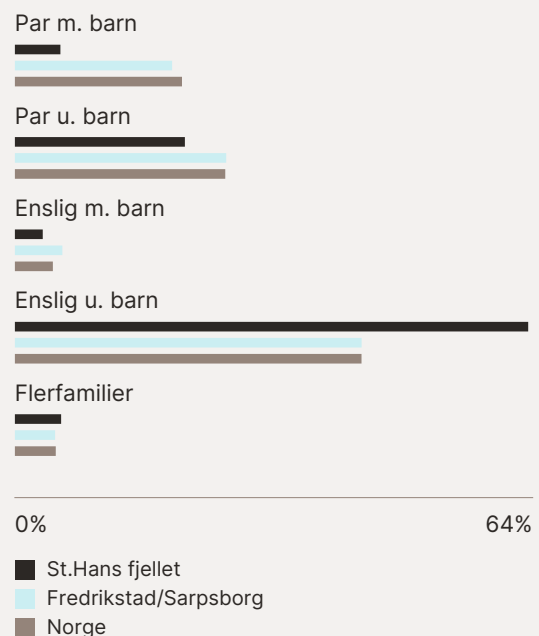
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 2 min 
-  Vitusapotek Torvbyen 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

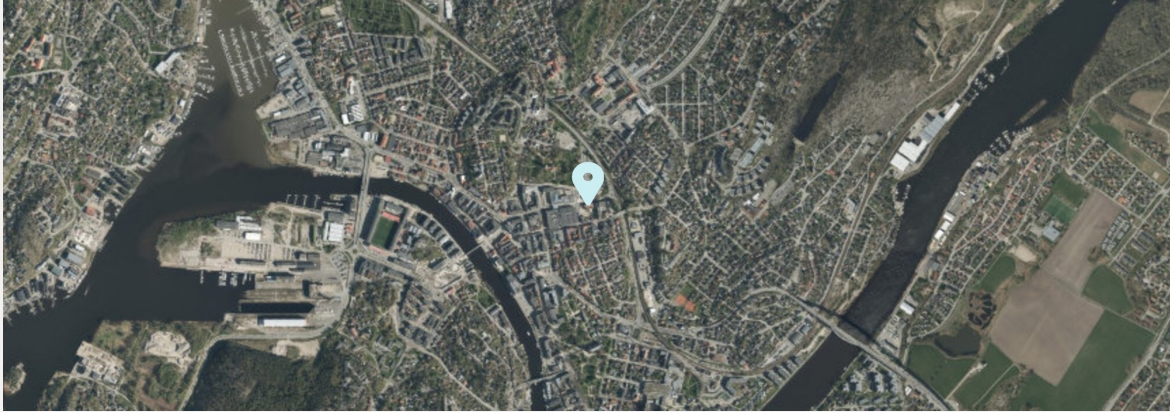


## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 300, bnr. 219, snr. 5

# Andelsnummer 5

## Markedsverdi

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20999-1032

Eiendomsverdi ref nr: IC1914

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

### Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest  
Uavhengig Takstingeniør  
patrick@witek.no  
994 35 627

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 1898 men modernisert i 1992.

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

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

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 128 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade har stående bordkledning.  
Trevinduer med koblet glass.  
Malt hovedytterdør.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av malt laminat og malt tregulv.  
Veggene har malte flater og micro sement.  
Tak har malte flater.  
Mursteinspipe med vedovn.  
Malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
Elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.  
Sikringskap med diverse kurser med jordfeilautomater og automatsikringer på kjøkkenet og sikringskap med strømmåler med hovesikring på 32AHS i kjeller.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

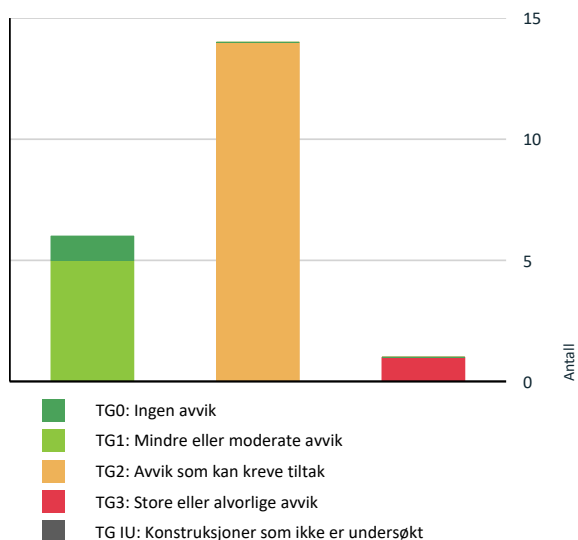
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 29.09.92.  
Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Det er avvik i plasseringen av badet.

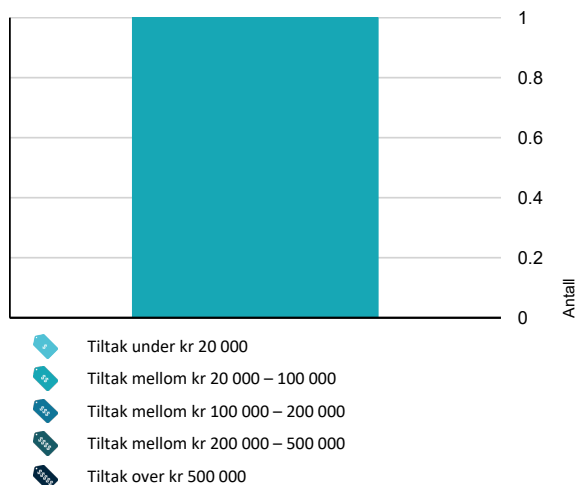
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1898

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2023	Modernisering	Byttet tak
------	---------------	------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder og det er behov for vask og overflatebehandling.

Panel står i kontakt med beslag/belte på veggen. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vanna

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt som suges opp i endevend og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Noen vinduer har behov for å smøre opp hengsler,

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt som suges opp i endevend og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tetteliste ved ytterdør er skadet og fremstår med slitasje og manglende tetthet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Skadet tettelst kan medføre luftlekkasjer, trekk og varmetap.  
Det anbefales utskifting av tettelst for å sikre tilfredsstillende tetthet rundt døren.



## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innwendig er det gulv av malt laminat og malt tregulv.  
Veggene har malte flater og micro sement.  
Innwendige tak har malte flater.

Vedlikehold ol;  
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det observeres knirk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

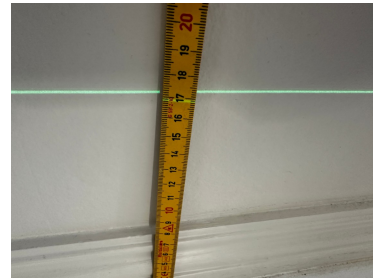
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 91mm igjennom stue.  
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 50mm på ca. 2 meter i stue.  
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 22mm igjennom kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger pålegg/mangler fra Fredrikstad brann- og feievesen etter tilsyn den 14.03.2022.

Det er registrert feil røykrørsinnføring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røykrør skal installeres etter monteringsanvisning fra gjeldene skorstein/ ildstedsleverandør.  
Det bør monteres en røykrørstuss i skorsteinen.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har elde og brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold og eventuelle justeringer

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



sprekk i flis ved døråpning.



Sprekk i himling

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet har fall mot sluk som er i tråd med forskriftskrav etter søketidspunkt, men ikke fullt ut i henhold til dagens krav i gjeldende teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

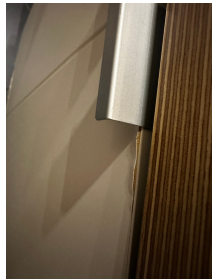
# Tilstandsrapport



Fukt svelling skapdør



Manglende lekkasjesikring toalett



Fuktskade skapdør

## 2. ETASJE > BAD

### ! T G 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD

### ! T G 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.  
Hulltaking er foretatt i soverom bak vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hoved stoppekran er plassert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.

Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.

## ⚠ TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Det er tilkoblingsmulighet for vann i soverom bak vaskemaskin.



## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Den er montert i kjøkkenskap.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Oppvarming

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelover og -kabler, samt vedfyring.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med diverse kurser med jordfeilautomater og automatsikringer på kjøkkenet og sikringsskap med strømmåler med hovesikring på 32AHS i kjeller.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er ukjent når det elektriske anlegget ble rehabilitert. Bygningen gjennomgikk en større rehabilitering i 1992, og det kan være at arbeid på det elektriske anlegget ble utført i denne forbindelse.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ifølge eier har tidligere eier opplyst ved kjøp at elektrisk arbeid er utført av eier før henne, men at det ikke foreligger dokumentasjon. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021, og det ble opplyst at sikringsskapet ble oppdatert og at det ble lagt opp nye kurser i forbindelse med dette. Nåværende eier har ikke mottatt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidet.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

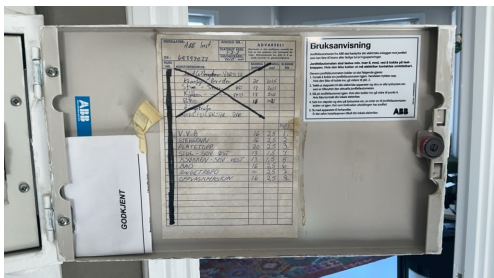
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 800 000</b>
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	57 768
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	246 591
--------------------------------	---	---------

<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 600 000</b>
--------------------------------	------------------

### Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Arne Stangebyes gate 15A ,1607 FREDRIKSTAD 48 m <sup>2</sup> 1889 1 sov	28-09-2025	2 990 000	3 050 000		3 050 000	63 542
2 Agentgaten 1 ,1607 FREDRIKSTAD 55 m <sup>2</sup> 1840 1 sov	11-05-2025	3 390 000	3 200 000		3 200 000	58 182
3 Valhalls gate 5B ,1608 FREDRIKSTAD 54 m <sup>2</sup> 1900 1 sov	19-06-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	54 717
4 Storgata 28 ,1607 FREDRIKSTAD 62 m <sup>2</sup> 1925 2 sov	05-06-2024	2 800 000	2 900 000	64 062	2 964 062	47 807
5 Nygaardsgata 29 ,1606 FREDRIKSTAD 58 m <sup>2</sup> 1986 1 sov	09-11-2025	2 900 000	2 735 000		2 735 000	47 155
6 Løkkegata 4B ,1607 FREDRIKSTAD 59 m <sup>2</sup> 1955 1 sov	08-03-2026	2 000 000	1 850 000	683 000	2 533 000	42 932
7 Arne Stangebyes gate 13B ,1607 FREDRIKSTAD 88 m <sup>2</sup> 1988 2 sov	12-08-2025	2 800 000	2 650 000	703 000	3 353 000	38 102

Kilde :  
 Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	20 909
Felleskostnader	Kr.	63 696
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>84 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

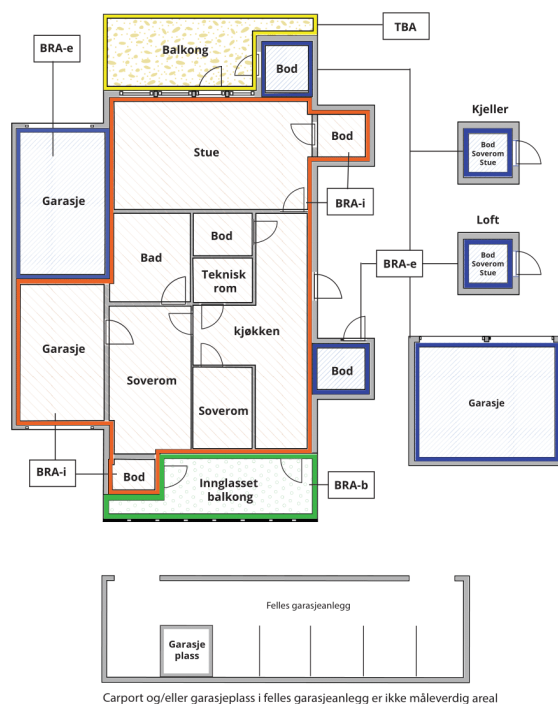
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	72	4		76	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2	Kjellerbod	

### Kommentar

Boligen disponerer en bod i kjelleren og sameiet har felles lager på loftet som kan brukes til midlertidig oppbevaring.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameier er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 29.09.92. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Det er avvik i plasseringen av badet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Jorienke Slendebroek	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	219		5	288 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Brochs gate 16

### Hjemmelshaver

Slendebroek Jorienke

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
5/Brochs Gate 16	817537952	5	OBOS Eiendomsforvaltning

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	57 768 31.12.2025	246 591 30.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i en eldre, modernisert bygård sentralt i Fredrikstad sentrum. Området har umiddelbar nærhet til Torvbyen og kollektivknutepunkt med busstasjon. Det er gangavstand til bryggepromenaden, parker, kino, jernbanestasjon samt øvrige service- og byfunksjoner. Fredrikstad har gratis byferge med forbindelser mellom blant annet Gamlebyen, Kråkerøy, sentrum, Gressvik og Ålekilene, samt egen fergeforbindelse mellom Cicignon og Gamlebyen.

Det er også kort avstand til Fredrikstadmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, herunder merkede stier og lysløype

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass. Koselig bakgård med felles uteplass.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 forsikring AS	16674828.			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Bisto med opplysninger om eiendommen på befaring	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger		Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

## PERSONVERN

# Egenerklæring

Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD

31 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brochs gate 16	Brochs gate 16	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.02.2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Eieren har bodd i boligen siden 01.02.2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 8733633, Sparebank 1 Skadeforsikring

## Informasjon om selger

Selger

Slendebroek, Jorienke

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier har opplyst at det har vært lekkasje fra tak og inn til leiligheten før taket ble byttet i mars 2023.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Byttet tak

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge tidligere eier ble hele taket byttet av Karlsruen bygg AS.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karlsruen bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Tidligere eier har opplyst at det tidligere har vært mus i 1. etasje, og at dette ble utbedret av sameiet. Tidligere eier har også opplyst at det tidligere har vært mus i kjeller, og at dette har blitt utbedret igjennom sameiet og Nokas.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Ifølge tidligere eiers egenerklæring skal kjøkkenet være pusset opp i 2021. Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Det fremgår også av tidligere eiers egenerklæring at sikringsskapet skal være oppdatert, og at det ble lagt til nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken. Undertegnede har heller ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Det er registrert noe skjevhet i gulvet i stuen.

### Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 33465613**

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 300/219/0/5

Eierrepresentant: Slendebroek Jorienke

Regningsmottaker: Slendebroek Jorienke

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	219	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	5				

### BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13411573	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		71

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SLENDEBROEK JORIENKE	Brochs gate 16	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 6 521,00	01.05.2026	1/6	0	kr 2 717,00
155	BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	1,00 Stk	kr 245,00	01.05.2026	1/1	0	kr 245,00
60	ESkatt Bolig	1 058 700,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 3 387,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
<b>kr 20 909,00</b>							

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/219/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.01.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JORIENKE SLENDEBROEK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.01.2006			

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

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

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13411573	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

### Bygning 13411573: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	562.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	562.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1898	15.07.1898

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	2	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	3	192.0	0.0	192.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H03	0	160.0	0.0	160.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brochs gate	16		1607 FREDRIKSTAD



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 219	Fnr: 0	Snr: 5 ▼
Adresse:	Brochs gate 16 ▼		
Areal:	ca. 288 m <sup>2</sup> *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

#### OBS!

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 810 - Krav om felles planlegging, H810 1130 - Sentrumsformål	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål/Hensynssone:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*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 tilfredsstill 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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.03.2026



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	219	Fnr.:		Snr.:	5
Adresse:		Brochsgate 16					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 14.03.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 14.03.2022	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Slendebroek Jorienke

Brochs Gate 16

1607 Fredrikstad

**Adresse:** Brochs Gate 16 (H - - 202)

**Bygningsnr:**

**Eiendom:** 300 / 219 / 0 / 5

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 14.03.2022

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 24.03.2026

**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Tor Magnus Bonde  
Davidsen

**Avtale nr:** 28624

*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.*

**Avvik ildsted:**

**Gjelder:** Aduro peisovn

**Plassering:** 2 etasje

**Produktnavn**

1 Feil røykrørsinnføring

Ildsted:

Feil røykrørsinnføring

Kommentar:

Røykrør skal installeres etter monteringsanvisning fra gjeldene skorstein/ ildstedsleverandør.

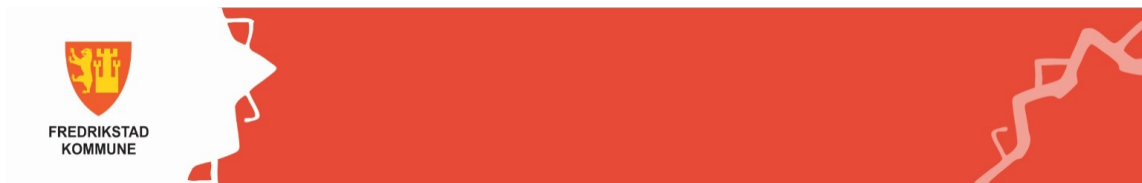
Det bør monteres en røykrørstuss i skorsteinen.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

**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.**



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 219 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 5  
**Adresse:** Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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 tømmeres 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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)





# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/219/0/5

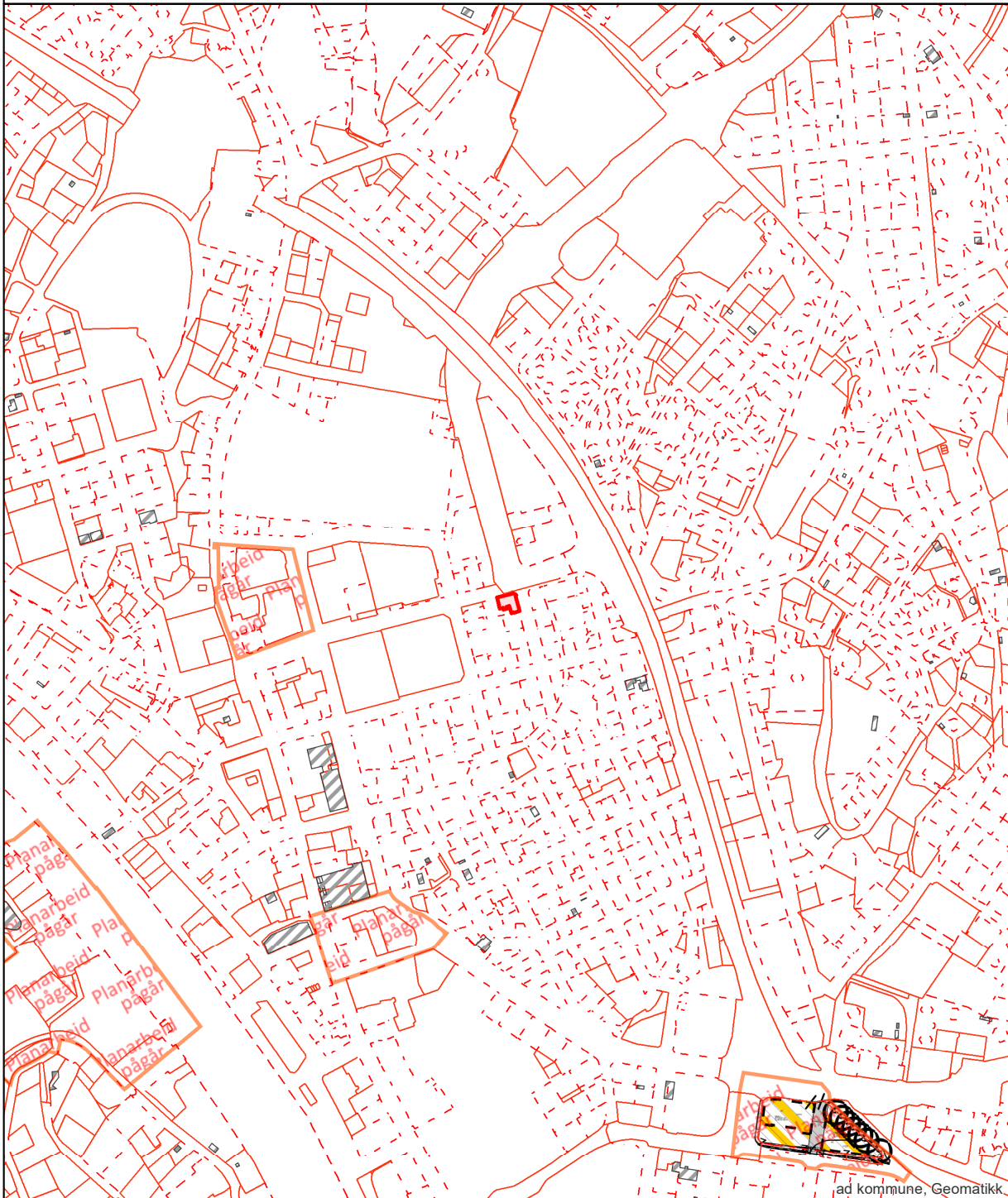
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-23



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/219/0/5

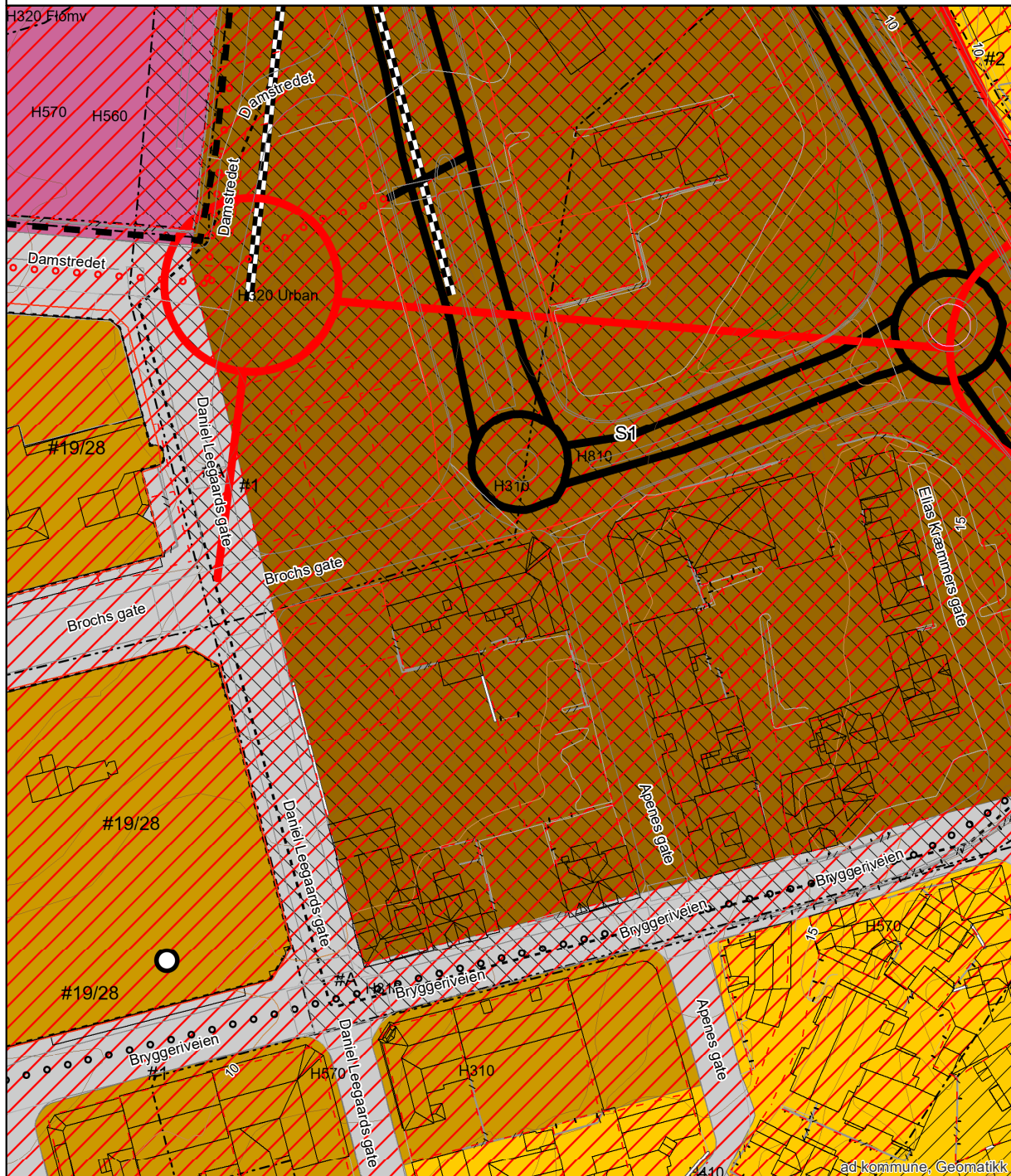
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



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: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/219/0/5

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23

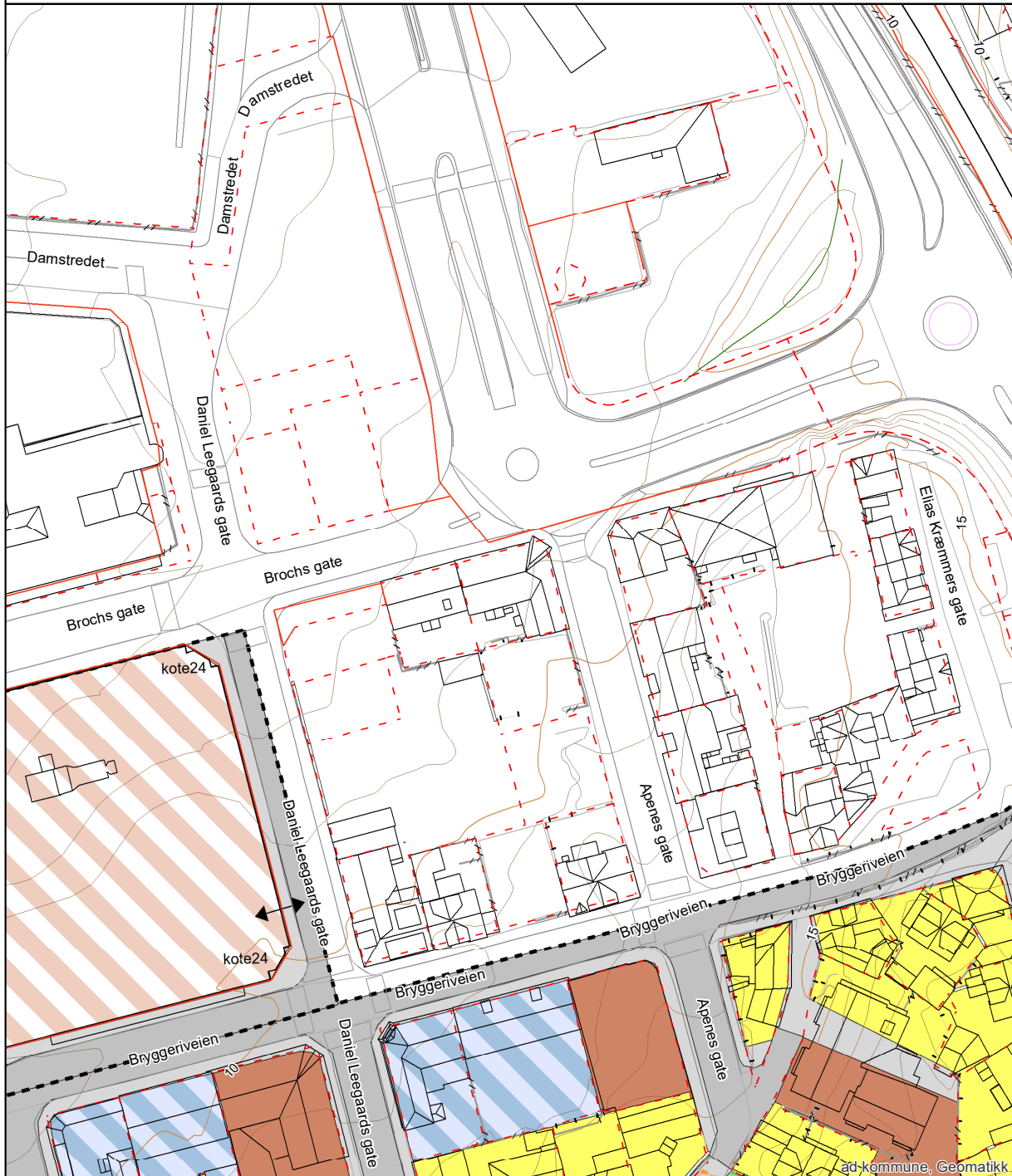


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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**



ad-kommune, Geomatikk



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurot90, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Gjevestet P&B  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Date: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

CS	Slaggen struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Kombinererte grønstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

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

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

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

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

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

**HENSYNSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og faresoner	
H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone fiomfare
H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
H380	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursoner	
H410	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingssoner	
H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringssoner	
H810	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

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

**JURIDISK LINJE**

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde (på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og massouttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige tørrenginggrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Almennytlig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennytlig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennytlig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennytlig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennytlig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrænse som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Hotell med tilhørende anlegg	Annet trafikkområde (på land)	FELLESONMRÅDER
Grense for bevaring	Beverting	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Garasjeanlegg	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	Bensinstasjon	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Annet byggeområde	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	LANDBRUKSOMRÅDER	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område for jord- og skogbruk	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Område for jordbruk(*)	Annet friområde	Felles grentareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrens	Område for gartneri	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrens	Annet landbruksområde	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjøreveg	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Gate med fortau	Friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrænse	Annen veggrunn	Badeområde	Forretning/Kontor
Måte grenser	Gang-/sykkelvei	Småbåthavn	Forretning/Kontor/Industri
Måte grenser	Sykkelvei	Regattabane	Forretning/Industri
Ikke-måte grenser	Gangvei	Annet trafikkområde i sjø og vassdrag	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)	SPESIALOMRÅDER	Forretning/Offentlig
Kommunegrænser	Fortau(*)	Privat vei	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Gatetun	Privat parkering(*)	Kontor/Offentlig
Fareområde	Torg	Privat parkering(*)	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Torg	Park(*)	Offentlig/Almennytlig
Bevaringsområde	Forts..	Park i	Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Park i	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde		Park i	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Park i	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Park i	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Park i	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Park i	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse		Park i	
Blokkbebyggelse		Park i	
Garasjer i boligområder		Park i	
Område for forretning		Park i	
Område for kontor		Park i	
Forts..		Park i	

# Oversiktskart



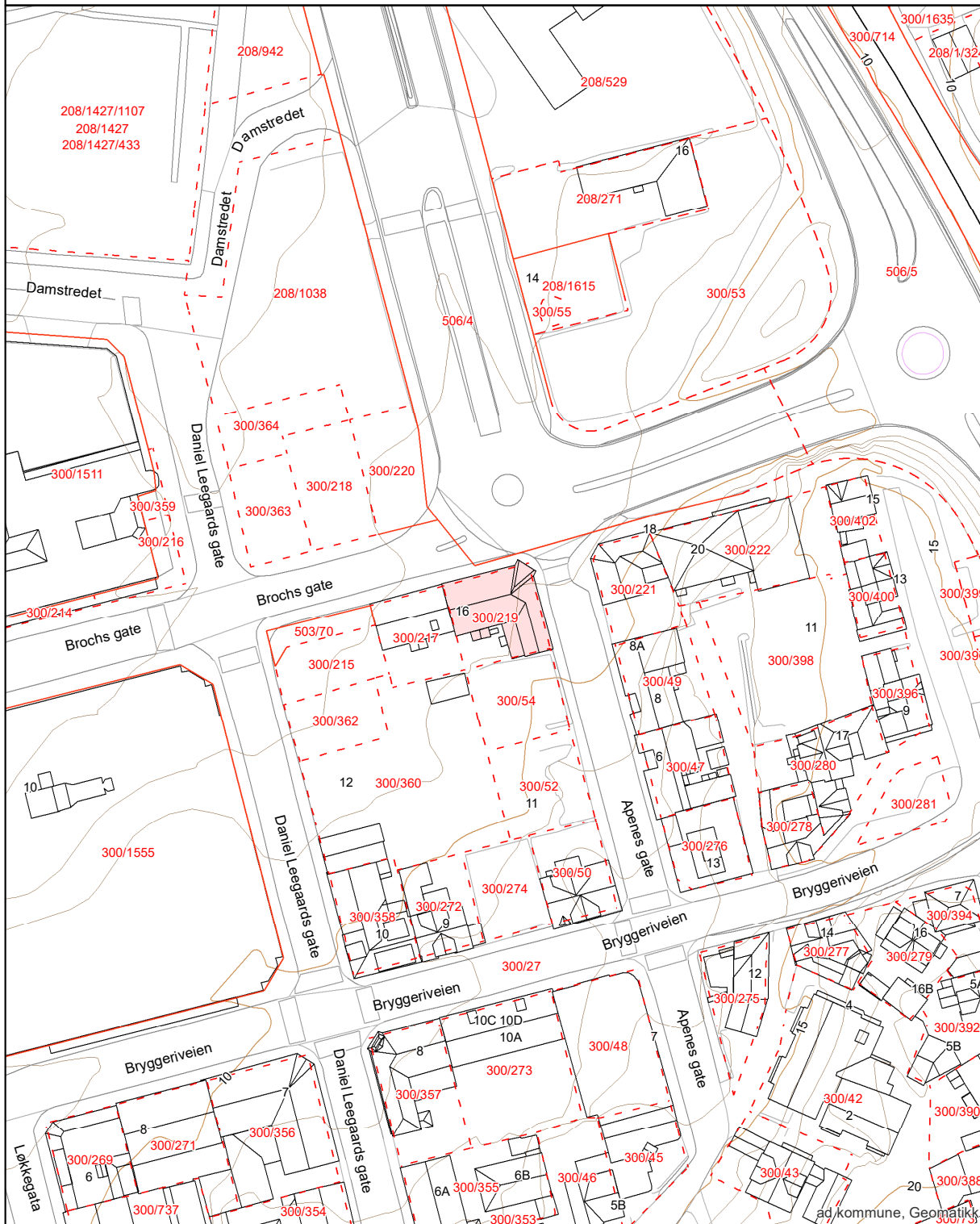
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/219/0/5

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/219/0/5

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



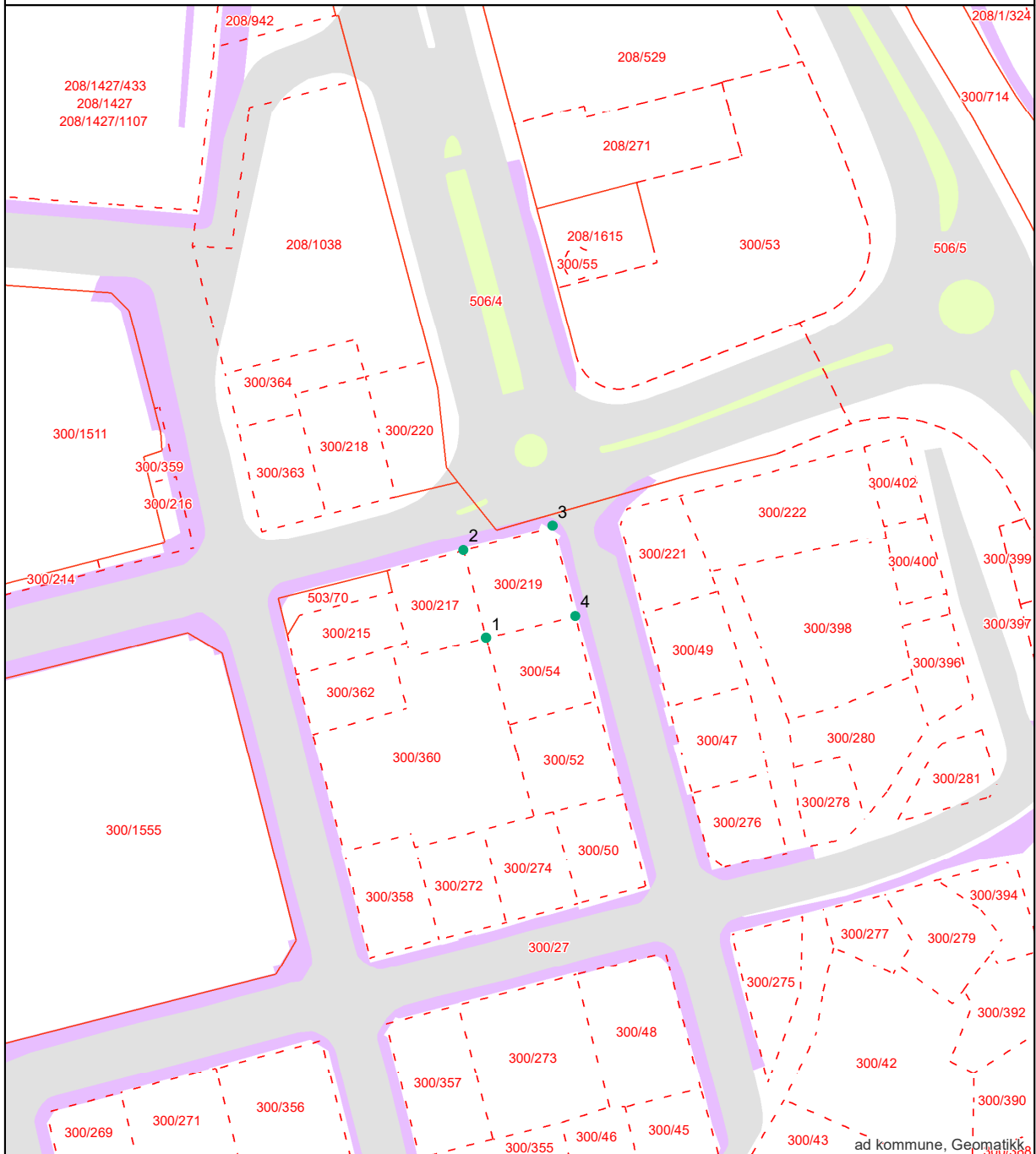
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 : 23.3.2026

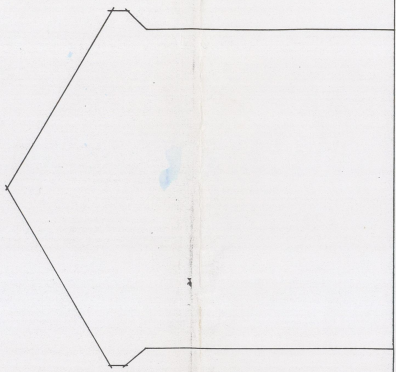
### Areal og koordinater:

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

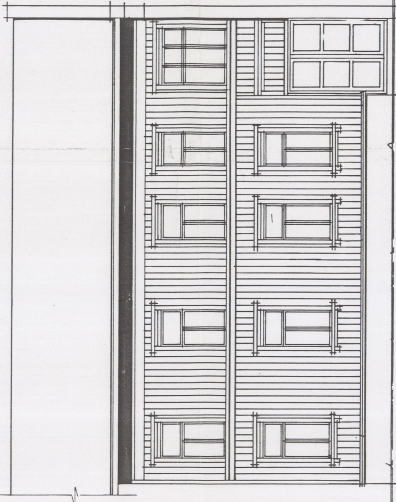
### Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565533.85425	610861.016328	Ikke spesifisert	16.72	Ukjent		Annet	200	0
2	6565550.05197	610856.905312	Ikke spesifisert	16.98	Umerket		Annet	200	0
3	6565554.51035	610873.282429	Ikke spesifisert	17.21	Umerket		Annet	200	0
4	6565537.8447	610877.546063	Ikke spesifisert	17.02	Umerket		Terrengmålt	51	0

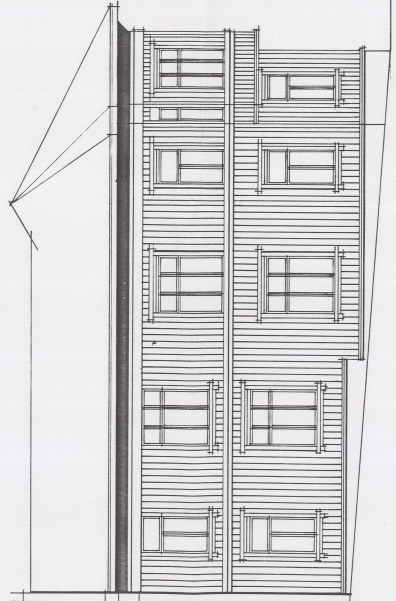
side: 1



MURGÅVL HGT



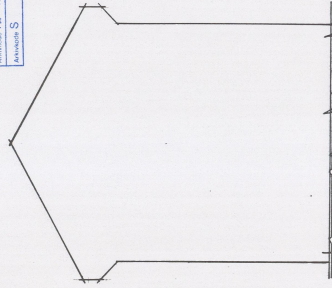
FASADE HGT



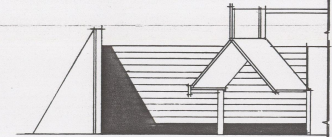
FASADE HGT

FREDRIKSBERGSKONSTEN	
Högskola	200
Kategori	200
År	200
Skapad	200
Ändrad	200
Skapad av	200
Ändrad av	200
Skapad av	200
Ändrad av	200

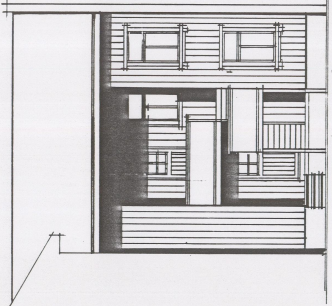
F. B. nr. 4393



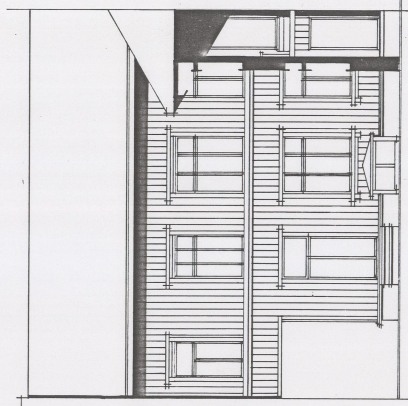
MURGÅVL HGT



FASADE HGT



FASADE HGT



FASADE HGT

Godkänt efter fullmakt (BFS 74)  
av byggnadsplan i Frustad, 12/12 1973

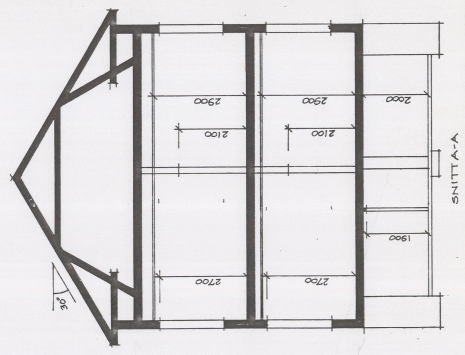
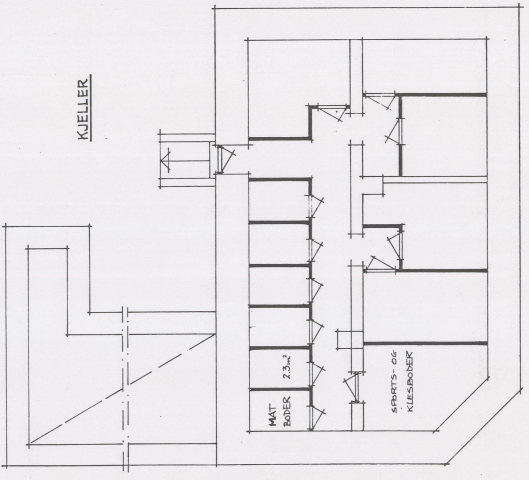
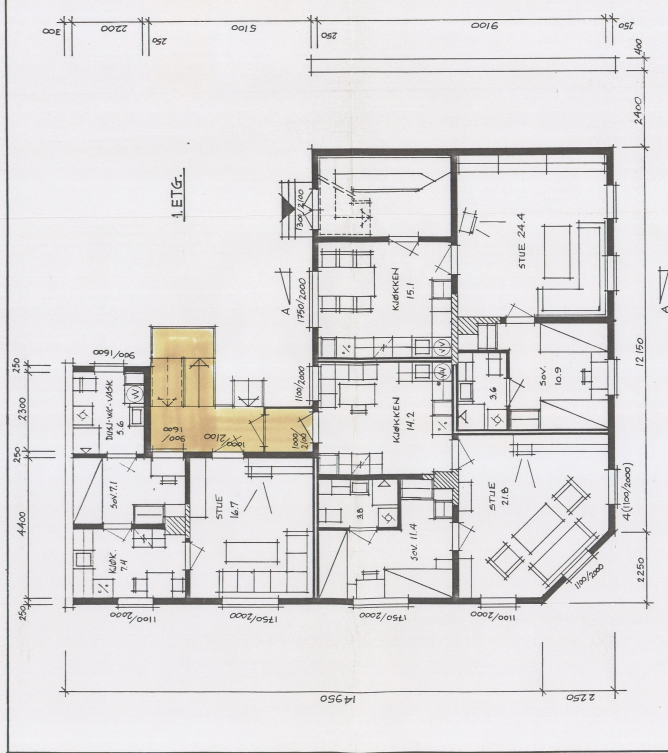
Plymteknologien i Östfold

FASADER FÖR UTLEIELEILIGHETER.

BYGGHERR: .

BYGGPLASS: BROCHSGT. 16 FREDRIKSTAD

DATE: 28.9.92 MÅL = 1:100 SIGN: V/S/Lansen



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Byggesaksnummer	200
Saksbehandler	20. 01. 93
Ansvarlig	Per
Arkitekt	Per Brøndberg 16
Målestokk	1:4

F. B. nr. 43193.

Godkjent etter fullmakt (BESTA) av bygningsrådet i Frøstad, 12.12.1993

Byggesak nr. 11 Ostold:

PLAN OG SNITT FOR UTLEIELEILIGHETER

BYGGHERRE: BYGGEPÅSS: BROCHSGT 16 FREDRIKSTAD  
 DATO: 28.9.92 MÅL: 1:100 SIGA: 01-EL: 0901



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjørn Storm Johansen  
Topasveien 3 A  
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER		BYGGHERRE		
Bjørn Storm Johansen A/S Topasveien 3 A 1630 GAMLE FREDRIKSTAD		Den samme Den samme Den samme		
EIENDOM/BYGGESTED Brochgate 16		GNR.	BNR.	FESTENR.
		300	219	
SØKNADSDATO 13.01.93	ARBEIDETS ART Ominnredningsarbeider	BYGGETS ART Boligbygg		
BEHANDLING/VEDTAK Delegert/godkjent	VEDTAK DATO 12.02.93	SAKSNR. 43/93		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

HELE BYGGET

MERKNADER: Utvendig belistning må gjøres ferdig.  
Det må monteres håndrekk på vegg på utvendig trapp.  
Ventilasjonsarbeider på loft må gjøres ferdige.  
Lufting av kloakk må føres over tak.  
Fjerer på samtlige inngangsdører må justeres.  
Utvendig planering må gjøres ferdig.  
Div. småarbeider.  
Husnummerskilt.  
Pålegg fra Feiervesenet må etterkommes  
Kopi av pålegg følger vedlagt.

Arbeidene må være fullført innen: 1 mnd.

Sted: Fredrikstad

Dato: 16.06.94

Jan Erik Eriksen

Saksbehandler

Kopi sendt: Ansvarshavende:  
Teknisk Drift, Vann og avløp.



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

### Eiendomsrapport for 300 / 219 / 0 / 5

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eikertrær 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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

HOLMSKAU & PARTNERS AS  
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien  
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO  
E-post: henrik@partners.no

Deres ref.: 194260022 . Vår ref.: 1973-1-5

Dato: 30.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Brochs Gate 16  
Organisasjonsnr: 817537952  
Seksjonseier: Slendebroek, Jorienke  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 5  
Adresse: Brochs Gate 16, 1607 FREDRIKSTAD  
Seksjonsnummer: 5  
Gnr. 300  
Bnr. 219

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 16674828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	16366675322
Lånetyper:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 111 321,42
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 307,84,-  
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 307,84	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforesporsel@obos.no](mailto:restansforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	435,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 608,-
Annen formue:	57 768,-
Gjeld:	248 410,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenummer:	16366675322
Restsaldo:	246 590,59
Kapitalkostnader:	6 629,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246 590,59,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kim Robert Lund pr. e-post: kim.robort.lund@obos.no eller telefon: 69 30 03 42.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Elisabeth Chaparian-Ludvigsen pr. e-post: kine.chaparian.ludvigsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristine Grøstad Tangen, e-post: brochs-gate-16@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1973  
BROCHS GATE 16

## Velkommen til årsmøte i BROCHS GATE 16

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. april kl. 20:00 og lukker 24. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1973>

Det holdes også et frivillig møte 21. april kl. 19:00 , I bakgården, evt. hos Margrete hvis dårlig vær..

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Det vil bli viktig på årsmøtet å få snakket om og diskutert hva eierne tenker er viktige prioriteringer når det gjelder vedlikehold og oppgraderinger fremover. Det er viktig at også de nye eierne får innsikt i sameiets begrensede mulighetene til å kunne utføre store kostnadsprosjekter i nærmeste framtid Det vil også være viktig å få avklart dato for dugnad (så ta med almanakkene) og hva sameiet/eierne har kapasitet og mulighet til å kunne få utført på dugnadsarbeid.

Velkommen til årsmøte 2026, håper alle har anledning til å være tilstede!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utskifting av vinduer i alle leiligheter.

7. Boder på loftet

8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i BROCHS GATE 16**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristine Grøstad Tangen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Margrete Kvalbein er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5000.

#### Styrets innstilling

Dette er langt lavere enn gjennomsnittlig honorarer som i 2025 lå på ca. 2400 pr. boenhet. Men pga. sameiets stramme økonomi vil det komme alle til nytte at pengene fra fellesutgiftene prioriteres til å spare til å dekke utgifter i forbindelse med slitasje og oppgradering av bygget. I og med at honoraret er såpass lavt og at det er styreleder som har det meste av arbeidsmengden får derfor styreleder hele honoraret.

#### Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse settes til 5000.

---

Sak 6

### Utskifting av vinduer i alle leiligheter.

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vinduene i flere av leilighetene er i dårlig stand. Det har kommet spørsmål om styret har noen framtidsplan for utbygging av vinduer.

#### Styrets innstilling

Utskifting av alle vinduer har vært diskutert, men sameiet har ikke muligheter til å kunne få noe mer i lån, så andre har tatt denne kostnaden selv. Utskifting av vindu i fellesareal (trappeoppgang) ble gjort på sameiets regning i nov.-24. Som hovedregel er den enkelte eier ansvarlig for vinduer og dører som tilhører eiers egen bolig. Men hvorvidt de skal skiftes ut er opp til styret. Det vil uansett være viktig å snakke/diskutere det når alle eierne er samlet på årsmøtet for å undersøke om flertallet ønsker at vinduene skal byttes ut på sameiets regning i fellesskap, med de økte fellesutgiftene det vil måtte medføre.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utskifting av vinduer i alle leiligheter.
- Mot Utskifting av vinduer i alle leiligheter.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet betaler for utskifting av alle vinduer til alle leilighetene i løpet av 2027. I så fall må det kostnadsberegnes og felleskostnadene må økes slik at det dekker en slik kostnad.

2. Den enkelte eier dekker selv utgiftene med vedlikehold/utskifting av vinduer i egen leilighet.

---

Sak 7

## Boder på loftet

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn flere forespørsler når det gjelder tilgang til loftsbod. Det vil derfor være nyttig og diskutere dette i plenum.

### Styrets innstilling

Alle leilighetene er solgt med tilgang til egen bod på loftet. Og det finnes gode muligheter på loftet til å lage i stand låsbare boder til den enkelte. Men dette vil koste og som nevnt i forrige sak har ikke sameiet mulighet til å få mer i lån. Slike evt. fremtidige kostnader var også en av årsakene til at felleskostnadene ble økt i år. Eierne må ta stilling til om de ønsker å ta den utgiften med at hver leilighet skal egen låsbare bod på loftet.

### Forslag til vedtak

Om dette er en sak som får flertall for at det skal gjennomføres må det undersøkes hva det vil koste og evt. oppjustere felleskostnadene ytterligere.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret har sendt ut forespørsel til samtlige beboere om noen ønsker å velges inn i styret. Ingen har respondert. Da det ene styremedlemmet har solgt og derfor skal ut av styret og det andre styremedlemmet skal selge og derfor også ønsker seg ut av styret, gjør vi slik som tidligere, at alle eiere settes på valg, minus de som er i en salgsprosess.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adele Trobe
- Jesper Hermansen
- Kristine Tangen
- Marie Gundersen
- Togay Mostafa

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adele Trobe
  - Jesper Hermansen
  - Kristine Tangen
  - Marie Gundersen
  - Togay Mostafa
-

## Styrets årsrapport

Det siste året har vært preget av utskiftninger og innflyttinger av nye eiere. Velkommen! Det ble vedtatt ved forrige årsmøte å innhente priser på utskifting av gjerdestolper og trapp (den lille). Styret har undersøkt priser og er i en prosess hvor en av de nye eierne/firmaet hans skal komme med et tilbud.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.26

Selskapsnummer: 1973 Selskapsnavn: BROCHS GATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristine Grøstad Tangen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Margrete Kvalbein er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styreleders godtgjørelse settes til 5000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Utskifting av vinduer i alle leiligheter.**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For utskifting av vinduer i alle leiligheter.
- Mot utskifting av vinduer i alle leiligheter.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet betaler for utskifting av alle vinduer til alle leilighetene i løpet av 2027. I så fall må det kostnadsberegnes og felleskostnadene må økes slik at det dekker en slik kostnad.
- Den enkelte eier dekker selv utgiftene med vedlikehold/utskifting av vinduer i egen leilighet.

**Sak 7 Boder på loftet**

Om dette er en sak som får flertall for at det skal gjennomføres må det undersøkes hva det vil koste og evt. oppjustere felleskostnadene ytterligere.

- For
- Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Adele Trobe
- Jesper Hermansen
- Kristine Tangen
- Marie Gundersen
- Togay Mostafa

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Adele Trobe
- Jesper Hermansen
- Kristine Tangen
- Marie Gundersen
- Togay Mostafa

# Husregler for sameiet Brochs gate 16

## **1 Bruk av leilighet:**

- 1.1. Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- 1.2. Det skal være stille etter klokka 23:00
- 1.3. Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles.
- 1.4. Felleskostnadene skal betales innen den 20. hver måned til felleskontoen. Ved overtredelser påløper gebyr à kr 10,- per dag (til felleskontoen).

## **2 Bruk av fellesarealer:**

- 2.1 Det er ikke lov å bruke fellesarealene (uteområdet, loft og kjeller) som oppbevaringsplass av private eiendeler/søppel. Dette kan kun skje i en kort periode etter avtale med styreleder. Alle sameiere har bod til dette formålet både på loft og i kjeller.

## **3 Dyrehold:**

- 3.1. Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.
- 3.2. I utgangspunktet skal lufting av dyr foregå utenfor fellesarealet/bakgården.

## **4 Renhold og dugnad:**

- 4.1. Hvert år holdes det to pliktige dugnader, omkring april og september. Dersom man ikke har mulighet til å delta, vil det pålegges en avgift på kr 500,-. Om man gjør en andel av arbeid dagen i forveien/etter etter avtale bortfaller gebyret.
- 4.2. Det er ikke lov å kaste snus og sigarettstumper i fellesarealene. Bruk askebeget.
- 4.3. Renovasjonsdunkene er kun til bruk av vanlig husholdningsavfall. Det skal kun være ren papp/papir i pappdunken og dette skal brettes flatt. Det skal kun kastes flasker i glass og metallemballasje fra matprodukter i dunken for glass- og metallavfall.
- 4.4. Det skal rulleres på ansvaret for å sette ut søppeldunker til tømming. Ansvaret for dette gjelder for en måned av gangen, og følger mønsteret i tømmekalenderen.
- 4.5. Alle har et felles ansvar for at fellesarealene til enhver tid er rene og ryddige.

**5    Ansvar:**

- 5.1.       Sameieren er ansvarlig for at husholdsreglene overholdes for sin husstand og andre som sameieren svarer for.
- 5.2.       Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husholdsreglene eller mangel på aktsomhet.
- 5.3.       Eventuelle klager på sameiere for brudd på husholdsreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende, før styret kontaktes.
- 5.4.       Sameieren er ansvarlig for at korrekt kontaktinformasjon er tilgjengelig for styreleder. Manglende svar/tilbakemelding behandles dermed som mottatt informasjon.

**6    Eierskifte og utleie:**

- 6.1       Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde fra til styreleder.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Brochs Gate 16

---

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 19.30

Møtested: Leilighet til Cecilie Hansen

Til stede: 5 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Irene Laham.

Møtet ble åpnet av Kristine Tangen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristine Tangen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Irene Laham foreslått. Som protokollvitne ble Hanne Wik og Margrete Kvalbein foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 4 800,-.

**Vedtak: Godkjent**

---

**Behandling av innkomne forslag og saker****7. Utskifting av vinduer**

**Forslagsstiller:** Hanne Wik

**Saksframstilling:**

Det er dårlig isolerte vinduer i leiligheten til Hanne. Gjelder det også de andre leilighetene?

**Forslag til vedtak:**

- a) Ingen utskifting av vinduer
- b) Utskifting av vinduer i den aktuelle leiligheten
- c) Utskifting av vinduer i alle leilighetene

**Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til nærmere undersøkelser**

---

**8. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styreleder for 2 år, ble Kristine Tangen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

- B Som styremedlem for 2 år, ble Hanne Vilja Wessel Wik foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Margrete Kvalbein foreslått.

**Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.36. Protokollen signeres av

Kristine Tangen /s/  
Møteleder

Irene Laham /s/  
Fører av protokollen

Margrete Kvalbein /s/  
Protokollvitne

Hanne Vilja Wessel Wik /s/  
Protokollvitne

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET BROCHS GATE 16**

Vedtatt i sameiermøte  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31,  
den 12.10.2015, endret 29.03.2022

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Brochs gate 16, og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 219 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.2005.

Sameiet består av seks boligseksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.12.2005.

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen'**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### *2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere

~~hindres i å bruke dem.~~ Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

' Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### 2. 3. 2 *Husdyrhold'*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

#### 2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

### 3. **VEDLIKEHOLD**

#### 3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmner, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør **til** og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

## **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme'

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

---

'I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.  
Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.  
Valg av styremedlemmer.  
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **7.4 Habilitetsregler for sameiermøte og styre**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styreleder skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styreleder fungerer også som revisor.

## **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



## 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 eiedom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 16.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

