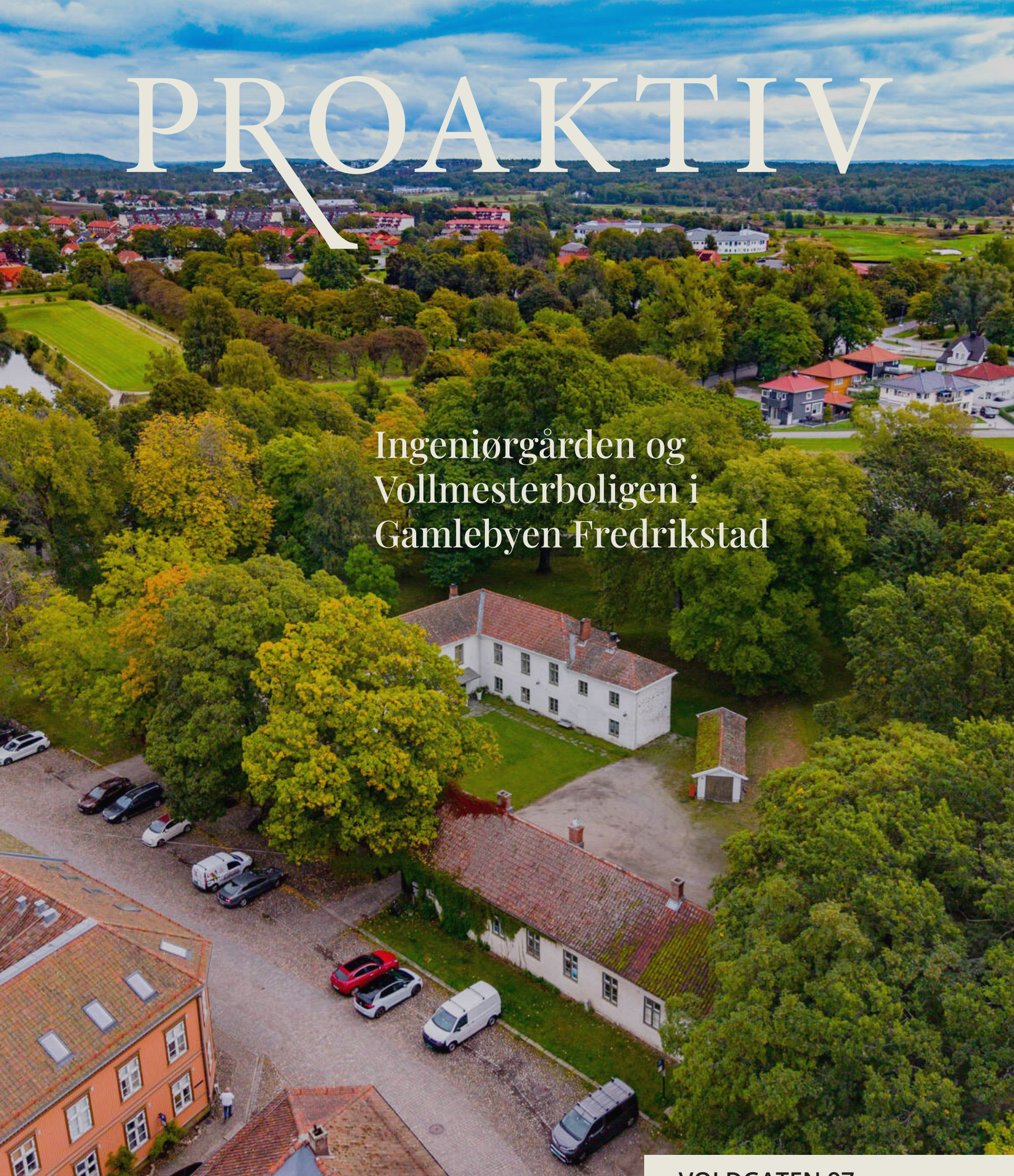
PROAKTIV

Ingeniørgården og Vollmesterboligen i Gamlebyen Fredrikstad



VOLDGATEN 97



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GAMLEBYEN

Ingeniørgården og Vollmesterboligen i Gamlebyen Fredrikstad

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 302, bnr. 104, i Fredrikstad kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Totalpris: 4.000.000,-

Kommunale avgifter: 46.055,-

Boligtype: Annet (næringseiendom)

Byggeår: 1868

BTA: 756 m²

Garasje/Parkering: Det er relativt rikelig med parkeringsmuligheter i gårdsplassen tilhørende eiendommen, forøvrig offentlig parkering i gatene omkring.

Tomt: 2214.2 m²

Energimerke: Rød G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

32 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

162 Budskjema

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng
Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring
Mobil: 90 82 02 35
E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring **Svein Eng**



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din eiendom.

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



GAMLEBYEN

Kommune: *Fredrikstad /* ***Område:*** *Gamlebyen*

Med en ny eiendom følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen har en svært attraktiv og særpreget beliggenhet i hjertet av Gamlebyen i Fredrikstad – Norges best bevarte festningsby. Eiendommen ligger i et historisk og levende bymiljø, omgitt av Fredrikstad festning, sjarmerende trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og et variert tilbud av handel, servering, kultur og opplevelser.

Eiendommen er en del av det historiske festningsmiljøet i Gamlebyen. Voldgaten følger festningsvollen gjennom bydelen, og eiendommen ligger ved Prins Fredriks bastion. Selve eiendommen er registrert som Ingeniørgården/Vollmesterboligen, Voldgaten 97, og inngår i kulturmiljøet Fredrikstad festning.



LOKAL TRANSPORT

Kongstenhallen Linje 8, 101, 113, 123	5 min 0.4 km
Finstad i Gamlebyveien Linje 8, 101, 113, 116, 123, 199	8 min 0.7 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

Fredrikstad bussterminal Linje FB11, FB12	7 min 3.4 km
Leie gravlund Linje FB12	10 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	7 min

PARKERING

Handicapparkering ? Voldgaten	2 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Beliggenheten kombinerer dermed en unik historisk ramme med kort avstand til Fredrikstads øvrige sentrum. Gamlebyen ligger på østsiden av Glomma og har en tydelig identitet som både attraktivt besøksmål, kulturarena og etablert byområde.

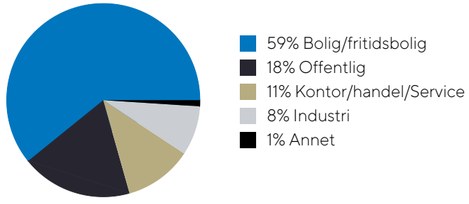
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærområdet rundt eiendommen er preget av en spennende kombinasjon av historiske bygninger, offentlige virksomheter, næring, kultur og turistrelatert aktivitet. I umiddelbar nærhet ligger en rekke av Gamlebyens mest kjente festningsanlegg og historiske bygninger, blant annet Vollmesterboligen, Ingeniørgården, Infanterikasernen, Voldportvakten og Østre Fredrikstad kirke.

Gamlebyen har gjennom mange år utviklet seg til et attraktivt reisemål med gallerier, butikker, kaféer, restauranter, museer og ulike kultur- og opplevelsesaktiviteter. Området har samtidig en etablert næringsstruktur og huser både mindre virksomheter og kontorrelatert aktivitet.

En viktig kvalitet er nærheten til Glomma og byens øvrige sentrum, samtidig som eiendommen ligger tilbaketrukket fra et tradisjonelt moderne bymiljø. Dette gir en særegen kombinasjon av sentralitet, historisk atmosfære og attraktive omgivelser.

BYGGMASSE I OMRÅDET





Bebyggelse
Eiendommen består av tre bygg, Ingeniørgården, Vollmesterboligen og et uthus, og er beliggende lengst øst i Gamlebyen, rett syd for innfartsveien/broen over til gamlebyen.

Ingeniørgården er oppført i 1868, etter at en brann hadde ødelagt den tidligere materialgården, og ble nå innredet med kontorer og bolig. På 1980-tallet ble bygget totalombygget innvendig til et rent kontorbygg. Bygget er en toetasjes vinkelbygning av murstein. Enkel senempirisk murgård. Taket er et valmet saltak tekket med teglstein og høyt loft. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 230 m2. Idag leies bygget ut til ulike leietakere med kontorvirksomhet, behandlig eller verksted/atelier.

STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Fredrikstad Kommune Østsiden S...	197
Vy Buss AS	157
Fredrikstad Internasjonale Skole	114
Bravida Norge AS	102
Sykehuset Østfold HF DPS Fredrikstad D...	87
Cicignon Skole	84
Gudeberg Barne- og Ungdomsskole	74
Fredrikstad Kommune Bjørnebyveien Bo...	69
Illebra-Catering AS	65
Fredrikstad Kommune Borgarveien Boliger	61
Bravida Norge AS	54
Childrens International School Fredriksta...	53
Maritim Food AS	50
Sykehuset Østfold HF Voksenpsykiatrisk P...	46
Fredrikstad Kommune Bjørneby- og Bjø...	46

TRENINGSSENTER

Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	8 min

Vollmesterboligen er oppført i 1869 og ble først kalt Verkstedbygningen og ble brukt som bolig og som verksted. Bygget består av 1.etasje og loft, og er fullt innredet. Enkel senempirisk murgård. Bygget er oppført med vegger av spekket teglstein og et saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 180 m2. Idag leies bygget ut til ulike virksomheter med kontorvirksomhet, behandling eller atelier.

Uthuset er en enkel uisolert bygning med grusdekke, oppført i 1969, med bindingsverk i vegger med panel og et saltak av tresperrer tekket med teglstein. Bygget benyttes som garasje og lager. Grunnflate er 32 m2. Bygget har verneklasse 0, som betyr ingen eller forenklede vernekrav.

Adkomst
Hovedadkomsten til bygget og tomten er direkte fra Voldgaten lengst øst i Gamlebyen.

Gamlebyen har god forbindelse til øvrige deler av Fredrikstad. Byområdet har veiforbindelse via Voldporten, mens byfergen gir en direkte forbindelse over Glomma til sentrum og Vestsiden. Fergetilbudet er en integrert del av byens transportsystem og bidrar samtidig til Gamlebyens særegne miljø og attraktivitet.




GAMLERY
STEINSENTE
HÅNDLAGDE
SMYKKER
KRYSTALLE
STEIN
FOSSILER





VELKOMMEN TIL VOLDGATEN 97

Vi starter utendørs...

Parkering
Det er relativt rikelig med parkeringsmuligheter i gårdsplassen tilhørende eiendommen, forøvrig offentlig parkering i gatene omkring.

Tomtestørrelse
2 214,20 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, gressdekker og trær. Det er smijernsport og et lavt gjerde mot veien.

Det er opplyst at tomtearealet beskrevet i taksten er justert fra 6 089,6 m² til 2. 214,20 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Ingeniørgården er oppført i 1868, opprinnelig som en bygning med kontorer og bolig. På 1980-tallet ble hele bygning ombygget innvendig til et rent kontorbygg. Bygningen er i enkel, slettpusset senempirisk stil med mange opprinnelige detaljer. Bygget består av to etasjer og høyt loft. Bygget er oppført med hovedkonstruksjon av hulmur av teglstein, og et valmet saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 230 m2.

Bygget er fundamentert på grunnmur av granitt. Nå er det støpt gulv på grunn i 1.etasje, oppfylt med lettklinker og isolert. Yttervegger er utvendig spekket teglsteinsmur. Etasjeskillet er trebjelkelag med bordgulv. Taket er valmet og tekket med eldre teglstein. Ytterdører er isolert tredør med vindusfelt. Vinduer er i hovedsak koblede tofags trevinduer med sprosser og firefags kryysspostvinduer, noen koblede og noen med varevindu. Bygget har flere skorsteiner med ukjent tilstand.

Idag leies bygget ut til ulike leietakere med kontorvirksomhet, behandlig eller verksted/atelier, og er innredet til denne virksomheten. Innvendig gulvbelegg er i hovedsak vinyl og laminater. På vegger er det i hovedsak malte mur eller platevegger. I himlinger er det i hovedsak malte plater eller malt mur. Toaletter er innredet med wc og servant og har vinyl på gulv. Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Bygget er utstyrt med et avtrekksanlegg plassert på loftet. Bygget har brannvarslingsanlegg.

Vollmesterboligen er oppført i 1869, opprinnelig som en bygning med bolig og verksted. Bygningen er i enkel, slettpusset senempirisk stil med mange opprinnelige detaljer. Bygget består av 1.etasje og loft, som er fullt innredet. Bygget er oppført med vegger av spekket teglstein og et saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 180 m2.

Bygget er fundamentert på grunnmur av granitt. Det er trebjelkelag med bordgulv over luftet kryprom. Yttervegger er utvendig spekket teglsteinsmur. Etasjeskillet er trebjelkelag med bordgulv. Taket er et saltak tekket med eldre teglstein. Ytterdør er isolert tofløyet tredør med vindusfelt. Vinduer er i hovedsak firefags kryysspostvinduer med sprosse, noen koblede og noen med varevindu. Bygget har flere skorsteiner med ukjent tilstand.

Idag leies bygget ut til ulike virksomheter med kontorvirksomhet, behandling eller atelier, og er innredet til denne virksomheten. Innvendig gulvbelegg er i hovedsak vinyl og laminater. På vegger er det i hovedsak malte mur eller platevegger. I himlinger er det i hovedsak malte plater. Toaletter er innredet med wc og servant og har vinyl på gulv. Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Bygget er utstyrt med et avtrekksanlegg. Bygget har brannvarslingsanlegg.

Uthuset er oppført i 1969 og benyttes som lager og garasje. Bygget er oppført med ringmur og til dels grusdekke innvendig. Yttervegger er i bindingsverk med trepanel. Taket er et saltak i tre med gammel teglstein. Ytterdører er en tofløyet port i tre og to enkeltdører i tre. Vinduer er enrams vindu med ruter. Bygget har verneklasse 0, som betyr ingen eller enklere vernekrav. Grunnflate er 32 m2.

Det anbefales å lese "Verneplan for Fredrikstad Festning" av 2006, som gir nyttig informasjon om Gamlebyen og bygningene,
reguleringsmessige forhold, vernebestemmelser, saksbehandling, anbefalinger om vedlikehold og restaurering osv.

Bygningssakskyndig
Takstmann Henrik Hals (befaringsdato: Torsdag, 5. februar 2026)





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Innhold
Ingeniørgården:
1. etasje: Inngang med trapp, korridorer, wc, kontorer, behandlingsrom og verksted/atelier.
2. etasje: Korridor med trapp, wc, teknisk rom og diverse behandlingsrom.
Loft: Lagerrom og kaldt loft

Vollmesterboligen:
1. etasje: Inngang, korridor, wc, kjøkken, diverse kontorer, behandlingrom og atelier.
Loft: Trapperom, diverse behandlingsrom og wc

Uthus:
1. etasje: Lager og garasje

Areal
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus er i god forfatning og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Byggene er oppført henholdsvis i 1868, 1869 og 1969 og er snart 160 år gamle med unntak av uthus og har betydelige skjevheter og setninger, som er normalt alder tatt i betraktning og fundamentering direkte på terreng. Konstruksjon i yttervegger er murte skallmurer i tegl som er slemmet og har naturlige riss, sprekker etter setninger.

Utvendige fasader fremstår normalt vedlikeholdt, men det vil være behov for vedlikehold i nær fremtid. Taktekking i tidsriktig vingetegl har betydelige nedbøyninger, men fremstår sammen med beslag helhetlig. Det ble ikke registrert pågående lekkasjer, men denne type tekking er avhengig av et fortløpende vedlikehold og et solid undertak. Uthus er en typisk enkel bindingsverkskonstruksjon fundamentert direkte på terreng og oppført med bindingsverk og trekledning. Bygg med denne alder har gjerne skjulte råteskader i større eller mindre grad i lukkede konstruksjoner. Innvendig fremstår overflater helhetlig med liten til middels brukslitasje. Byggene benyttes i dag og er tilpasset næringsvirksomhet og lager.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Byggene har fått energikarakter Rød G.






Rødt
Rødt




Gi oss
tryggheten
tilbake

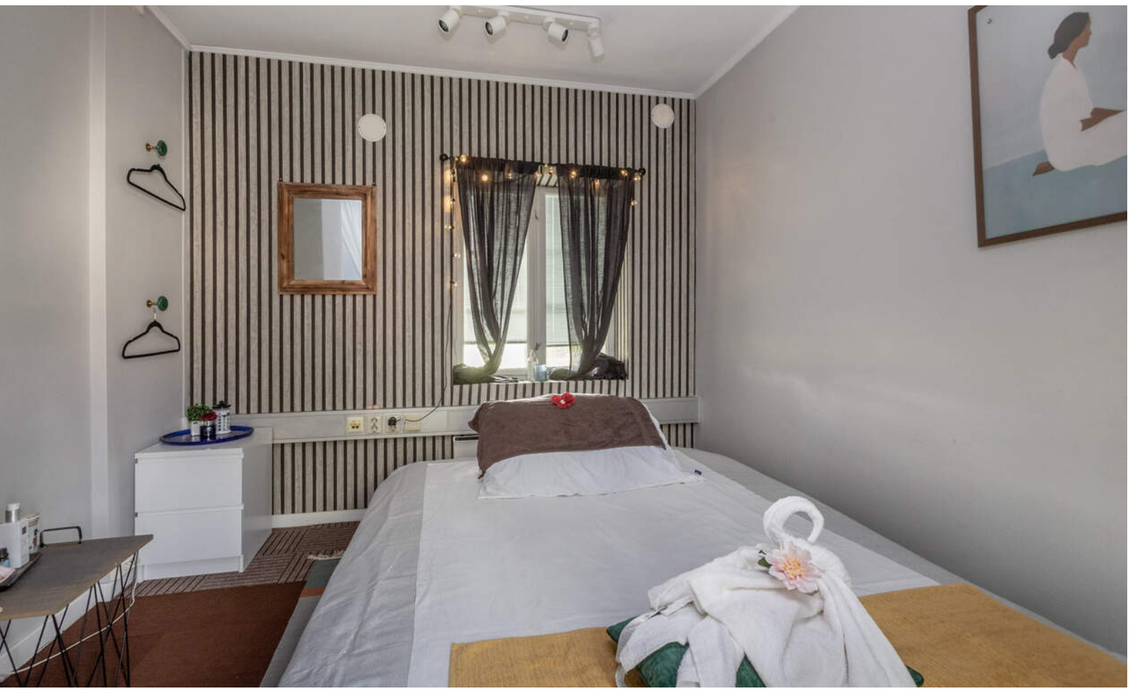



















KALD DRIKKE
LOKA




63 669
AURORA MAI
MASSASJE


5-Elementers Lov











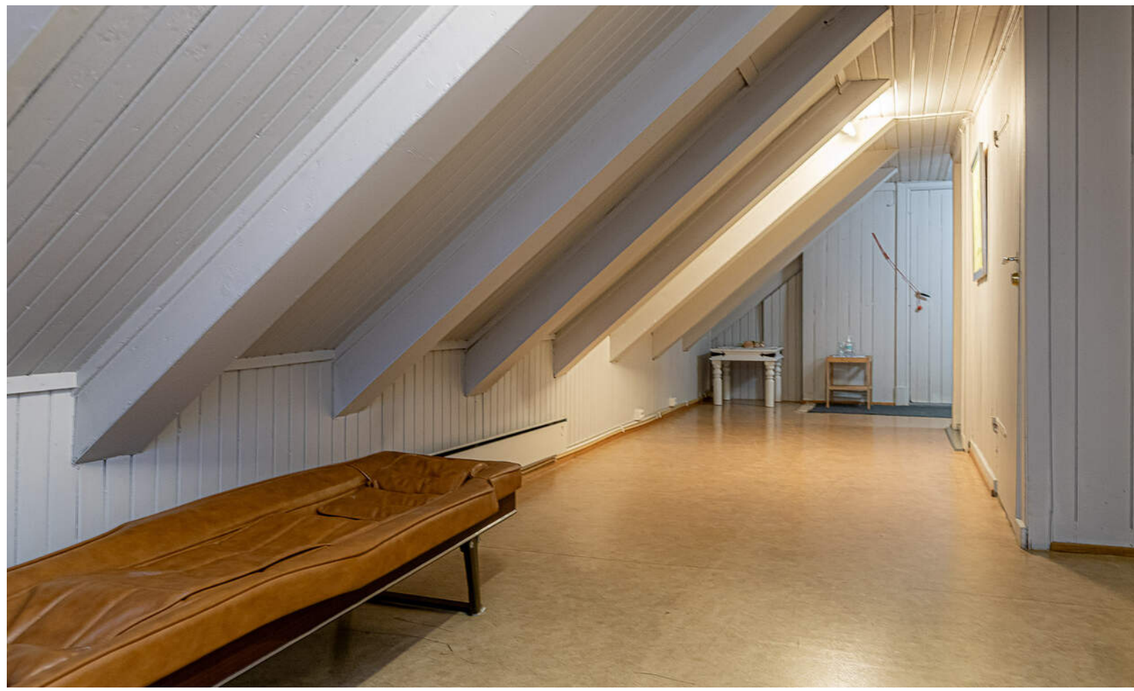





UTGANG









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 214,20 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, gressdekker og trær. Det er smijernsport og et lavt gjerde mot veien.

Det er opplyst at tomtearealet beskrevet i taksten er justert fra 6 089,6 m² til 2. 214,20 m²

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
46.055,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendommer eiet av Forsvarsbygg belastes ikke for eiendomsskatt. Dette vil da komme i tillegg.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Diverse
Viktig informasjon:
Eiendommen har pt en leieinntekt på kr 451.275,- pr år (det står et annet tall i taksten, men det er dette som er riktig). Leien er fordelt på flere leieforhold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte leieforhold inkluderer strøm og felleskostnader. Det oppfordres interessenter til å sette seg inn i leiekontraktenes bestemmelser og innhold. Konf. megler for kontrakter/oversikt. Deler av uteområdet til eiendommen disponeres i dag av Park Nordic, denne avtale utløper 14.03.27. Omtalte leieinntekter innbefatter ikke inntekter fra parkering/Park Nordic.

Selger tar intet ansvar for at leietakeres bruk p.t. er i samsvar med offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre), som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal driveres av leietaker. Kjøper bør påse at ev. leietakeres bruk er i samsvar med offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre), som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal driveres av leietaker.

- I bygning 0013 er det omfattende råteskader i takkonstruksjonen. Det ble startet reparasjon av taket, men dette ble stoppet midt i prosessen. Dette arbeidet må videreføres
- I bygning 0013 var det nylig en mindre vannlekkasje som ble midlertidig utbedret, bla byttet noen taksteiner. Undertak er trolig ikke tett.
- Ved spesielt vær har det vært vann på gulv i kjeller i bygning 0015 (Voldmesterboligen).

- Selger opplyser at det kan finnes nøkler på avveie til Eiendommens låssystem.
- Selger ikke vil foreta ytterligere nedvasking eller rydding av Eiendommen før overtakelse.
- Selger fraskriver seg ansvar for eventuell arealsvikt etter avhl § 3-3. Selger fraskriver seg også ansvar for at det eventuelt kan forekomme avvik i bygningens areal.
- Kjøper er kjent med at han ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav jf. avhl § 3-2 2. annet ledd.
- Kjøper er kjent med dagens regulering av Eiendommen og bærer selv regulerings- og bruksendringsrisiko ved fremtidig bruk og utvikling av Eiendommen, herunder ansvar og risiko for kostnader forbundet med dette.
- Selger vil ved overtakelse si opp sitt abonnement til brannvarsling. Ny eier må selv sørge for å etablere elektronisk brannvarsling.»
- Selger er selvassurandør. Blir Eiendommen ødelagt eller vesentlig skadet som følge av uforutsette hendelser før Overtakelse, faller avtalen bort uten at Kjøper kan kreve kompensasjon av Selger.
- Flodin Datasystemer AS har et fibermodem og en brannmur stående i bygget, se kjøpekontraktens pkt 15 for utfyllende informasjon om dette.
- Se pkt. 15 i vedlagte kjøpekontrakt vedr. info om leieavtaler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest å Installere brannforebyggende tiltak, datert 13.10.2016.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for endring av hele bygget datert 10.02.1988.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

3107/302/104:
26.05.1962 - Dokumentnr: 642 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 51095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:302 Bnr:104

01.01.2024 - Dokumentnr: 808863 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:302 Bnr:104
28.04.2026 - Dokumentnr: 461677 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3107 Gnr:302 Bnr:117
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert i henhold til planid.420 "Gamlebyen", av 29.01.1998 med formål "Offentlig bebyggelse" og "Bevaringsområde". Omregulering til annen virksomhet vil kreve en reguleringsprosess. I følge kommuneplanen er eiendommen båndlagt etter kulturminneloven. I matrikkelen har byggene typebetegnelse "Kontor- og adm.bygning rådhus".

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Grunnboksdato
Torsdag, 3. september 2026

Verneklasse/SEFRAK
Hele gamlebyen i Fredrikstad er regulert til spesialområde med formål bevaring, jf reguleringsplan «Gamlebyen» planid 420 av 29.01.1998.
Bygningene 0013 Ingeniørgården og 0015 Vollmesterbolig er fredet.
Endringer ut over vanlig vedlikehold skal forelegges Riksantikvaren, som har godkjenningsansvaret for endringer.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 000 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

100 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
101 090,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
4 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""
Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Utkast til kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Dersom en interessent har innsigelser/bemerkninger til denne så må dette tas i forkant av et evt. bud, evt. som et forbehold i bud som avgis.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen skal ligge ute på det åpne markedet til minimum 10.12.2026. Er man interessert i å avgi bud på eiendommen må budet stå til minimum kl 12 nevnte dag.
Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Dato salgsoppgave
28.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

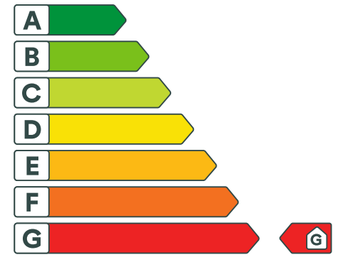
enova

Energiattest



Adresse
Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341501**
Bygningskategori **Kontorbygg**	Bygningsnummer **193867677**
Gårdsnummer **302**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer —	Bolignummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. isolasjonsstandard for bygningskropp, energieffektivitet for tekniske anlegg, oppvarmings- og evt. kjøleløsning samt energiforsyning. I tillegg vil energiforsyning som avlaster kraftnettet (bioenergi, fjernvarme og fjernkjøling) vektes gunstig. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk og klima iht. NS 3031:2025. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Bygningsinformasjon

Byggeår **1869**	Bygningstype **Kontorer enkle**
Oppvarmet bruksareal **374,4 m²**	
Benyttede energivarer **Levert Elektrisitet**	
Romoppvarming **Elektrisitet varmekilde (lokal)**	
Solceller **Nei**	

Grunnlag for energikarakteren

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
460,77

Målt energiforbruk

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Ingen målt energibruk oppgitt

Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakter er basert på beregnet klimakorrigert vektet levert energi. Dette er en teoretisk beregning s om følger norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025). I beregningen benyttes standardiserte betingelser for bla. bruksmønster, driftstider, varmtvannsbehov, utstyr, innetemperaturer etc. Beregningen gjøres i lokalt klima, for deretter å korrigeres til standardisert Oslo-klima. På denne måten kan bygninger sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk beliggenhet. I tillegg vil energiforsyningsløsninger som avlaster kraftnettet, dvs.fjernvarme, fjernkjøling og bioenergi vektes gunstig med 0,45. Elektrisitet, fossilt og øvrige vektes med 1. Ev. egenproduset overskuddsenergi som eksporteres vektes med 0 som vil si at det ikke hensyntas.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket ev. eksport av energi, og med typiske klimadata der bygningen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan bygningen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
172 494,55	**460,77**

Eier av eldre bygninger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere ventilasjonsluftmengde, lavere lekkasjetall, lavere internlaster o.l. enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen.

Målt årlig netto levert energi

Snitt siste tre år.

kWh per år	kWh/m² per år
0.00	**0.00**

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Kun energimerke, ingen tiltak.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Kontorbygning
Bygningstype	KontorerEnkle
Byggeår	1869
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Witek AS
Beregningsdato	30.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	377,09 m²
Areal tak	187,18 m²
Areal gulv	187,15 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	63,91 m²
Oppvarmet BRA	374,36 m²
Oppvarmet luftvolum	935,90 m³
U-verdi for yttervegger	1,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,07 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	7,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	12,58 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	12,58 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Tilstedevaerelse
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	18,92 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	18,92 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	5,02 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,08 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		240,41 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		18,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		12,50 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	1,41
2	Tak	0,09
3	Gulv	0,16
4	Vinduer og dører	0,46
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,25**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,25**
7	Ventilasjon	1,25
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,50**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	420,00	0,00	420,00	1,00	420,00
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	5,02	4,24	9,25	1,00	9,27
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	12,58	0,00	12,58	1,00	12,58
6 Teknisk utstyr	18,92	0,00	18,92	1,00	18,92
Totalt	**456,52**	**4,24**	**460,76**	**-**	**460,77**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	172 495	460,77
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**172 495**	**460,77**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**172 495**	**461**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

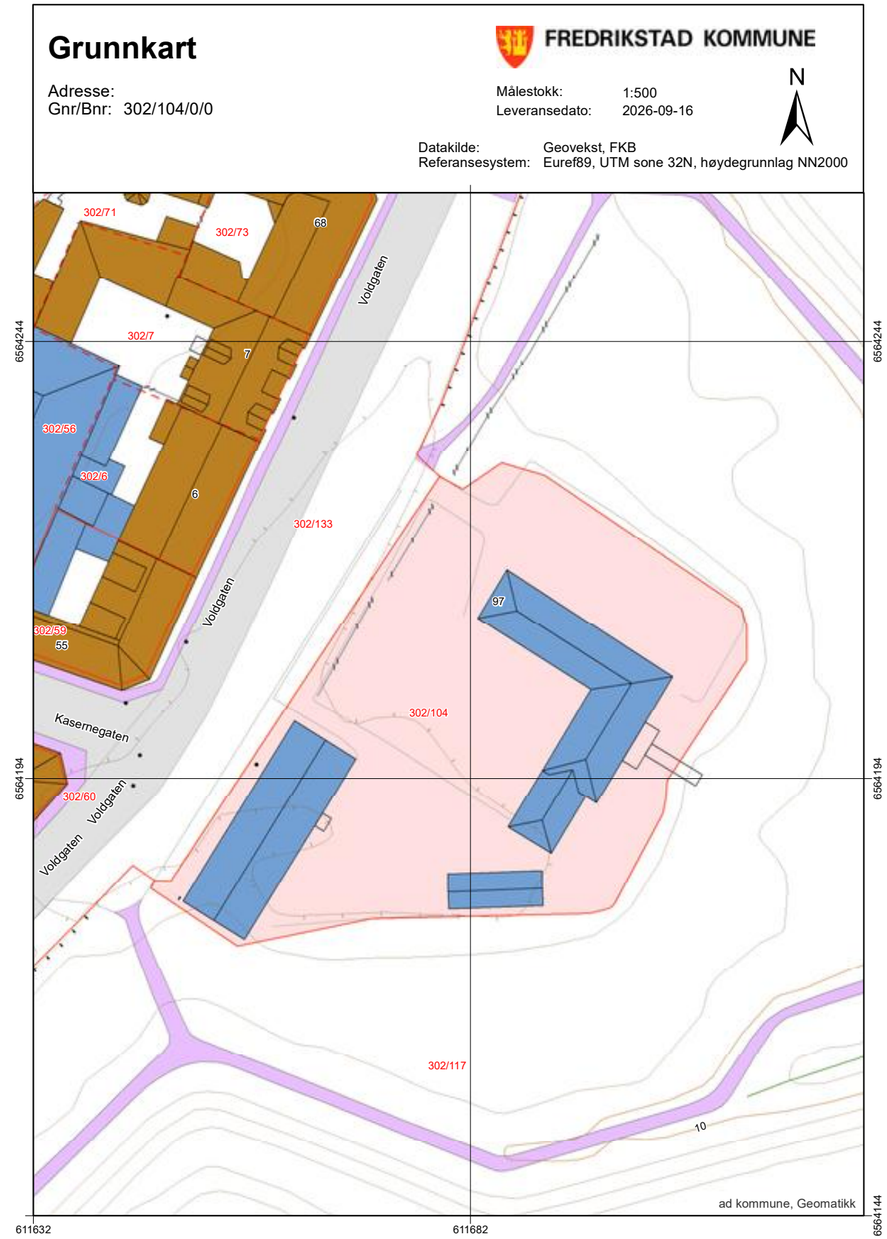
Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	11 793	31,50
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	157 232	420,00
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 469	9,27
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**172 495**	**460,77**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**172 495**	**460,77**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	460,77	1,00	460,77
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**460,77**		**460,77**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	460,77 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert



Grunnkart

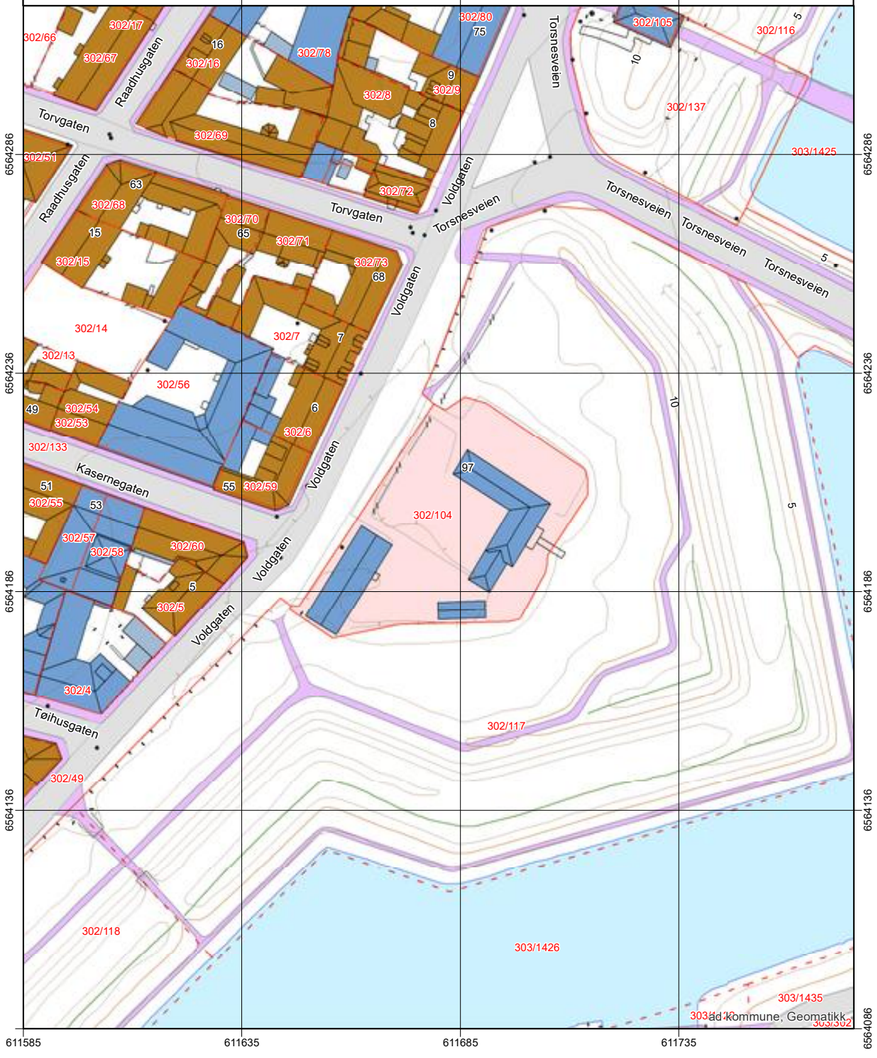
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/104/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-16

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/104/0/0

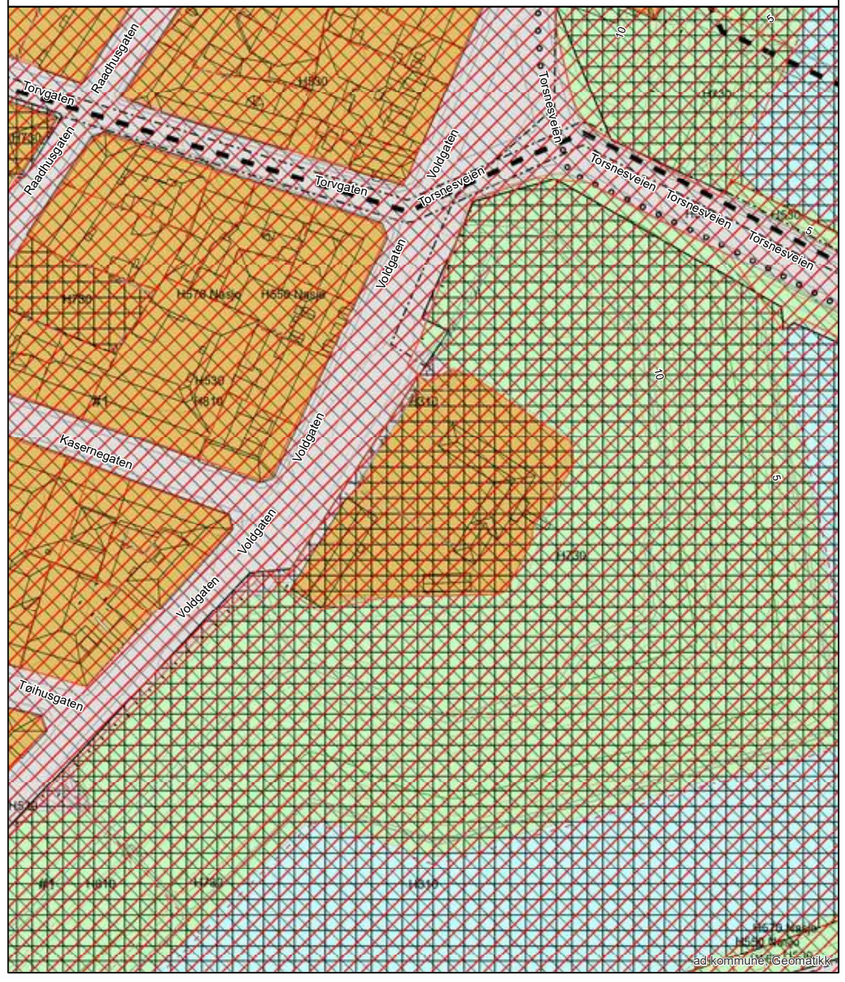
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-16

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

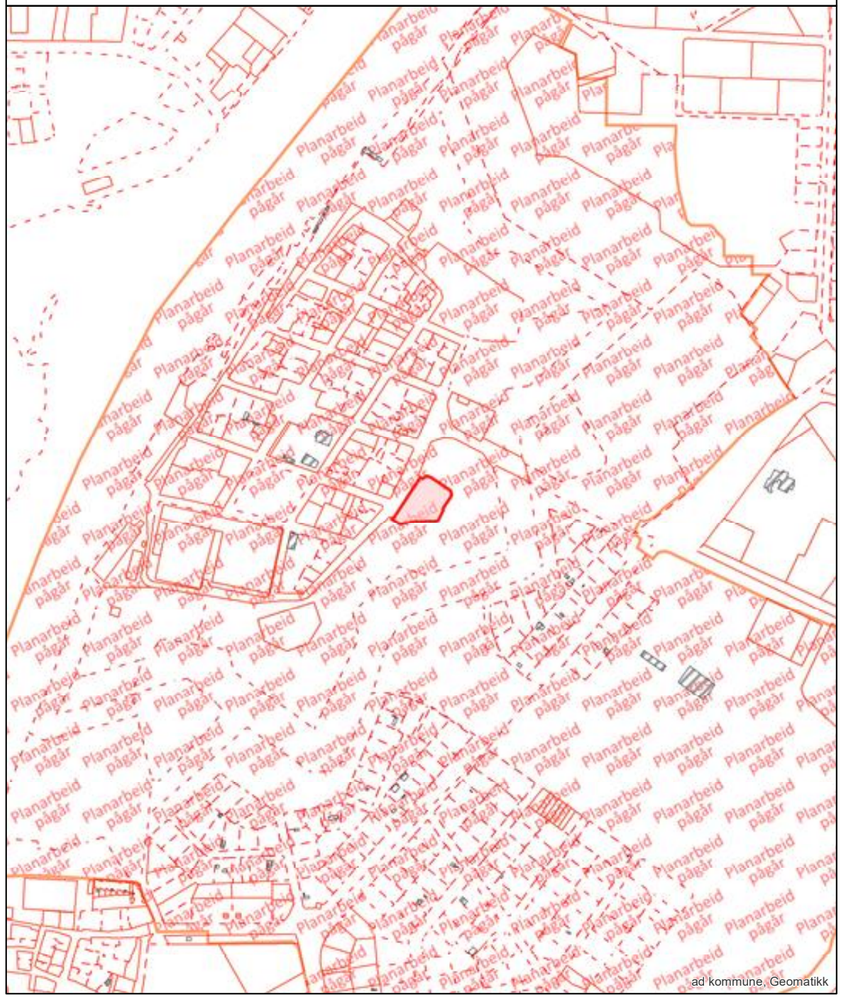
Adresse:
Gnr/Bnr: 302/104/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-16

N

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

Planident: 1116
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/104/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-16

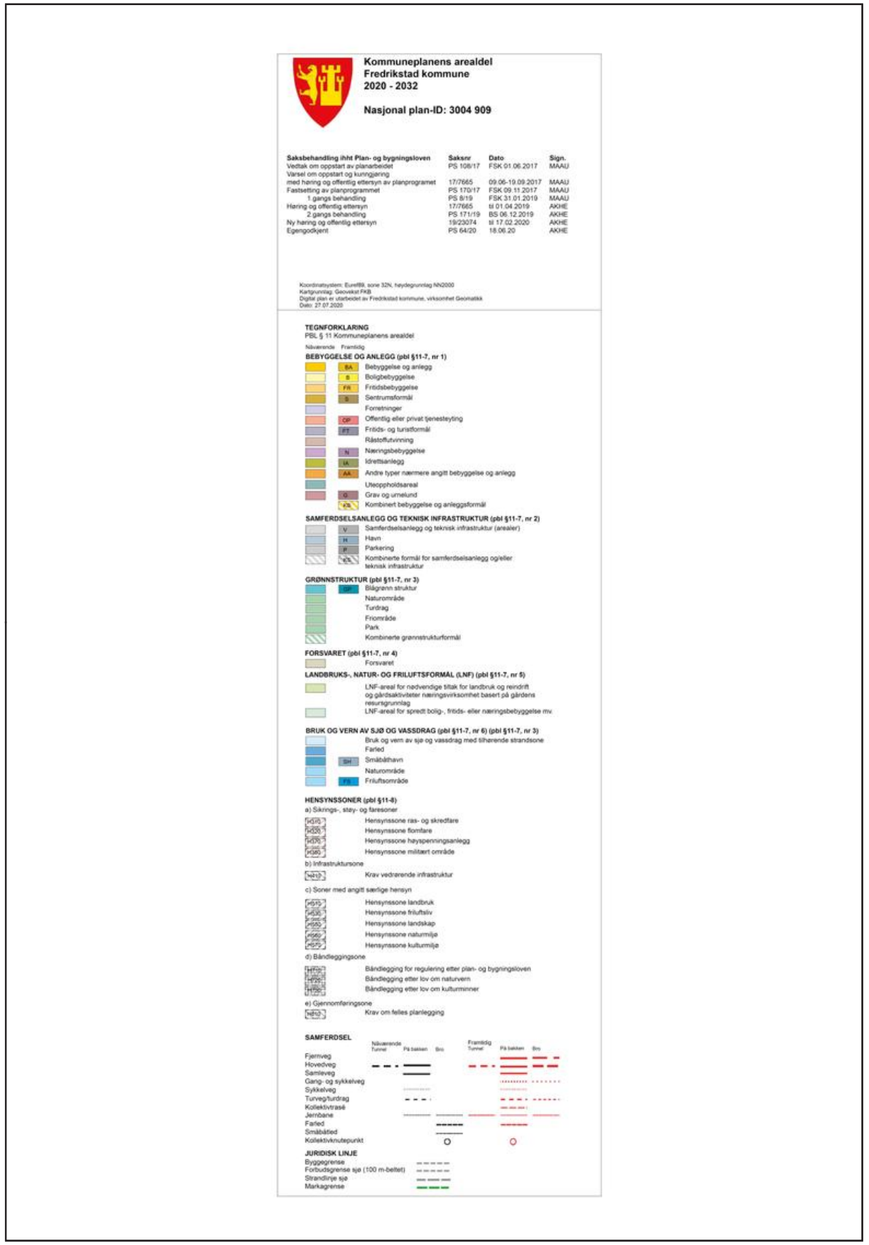
N

Planident: 420
Ikrafttredelsesdato: 29.1.1998
Plannavn: Gamlebyen

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.





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/20074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF 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
- BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 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
- Sm Småbåthavn
- Naturområde
- FT Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H135 Hensynssone ras- og skredfare
- H205 Hensynssone flomfare
- H210 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H520 Hensynssone friluftsliv
- H530 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

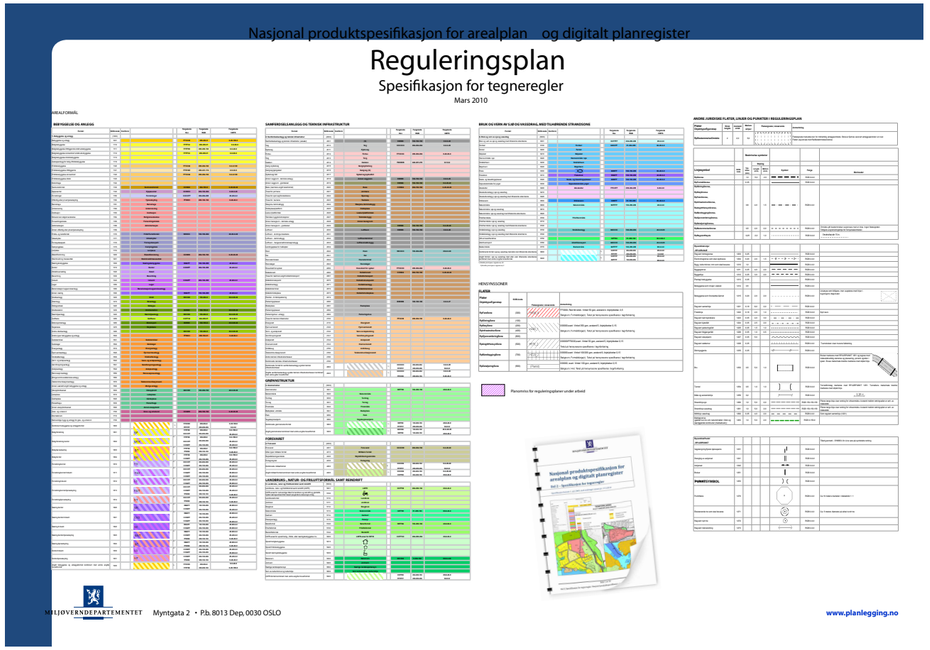
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeste						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

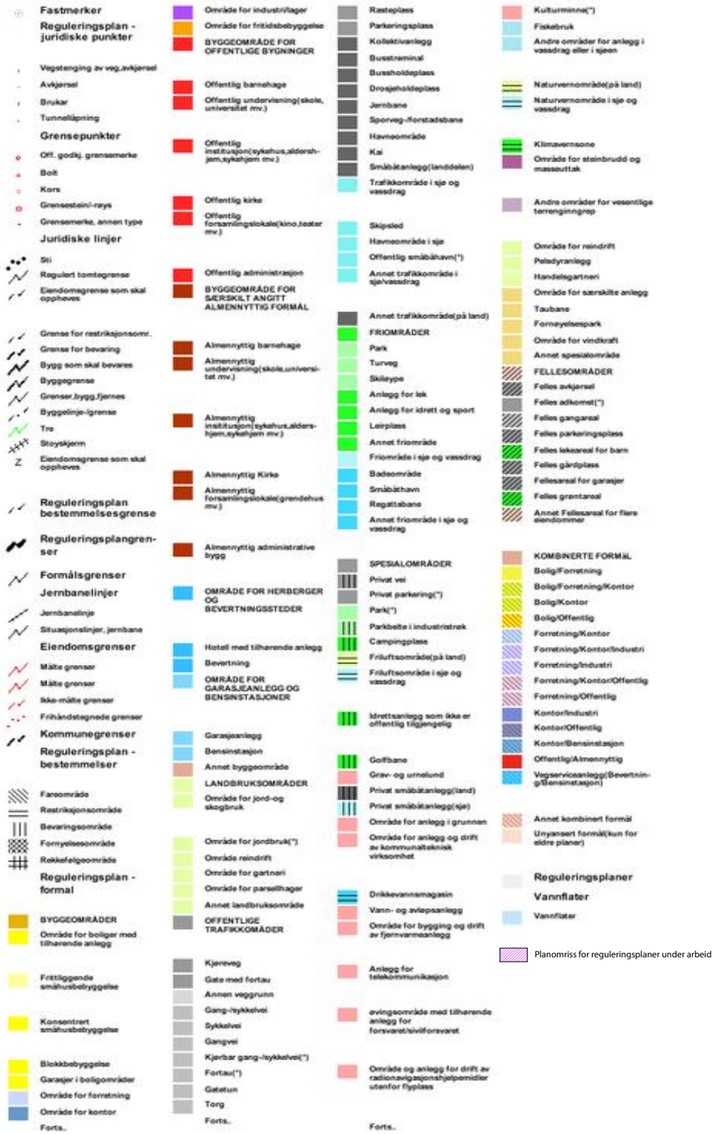
Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser).

Dato: 01.07.1996
Revidert: 28.11.1997
Revidert: 10.02.1998

§ 1 FORMÅL

Festningsbyen ved Glomma i Fredrikstad er unik som bydannelse i Norge. Den fikk sin nåværende form omkring 1750. Dette gjelder festningsanleggene såvel som byplanen. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet. Gamlebyen er fremdeles en militær garnison og dette setter sitt preg på byen. Forøvrig fungerer den som en særegen bydel i Fredrikstad med boliger, forretninger og andre virksomheter.

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å verne, bevare og eksponere dette arkitektoniske og kulturhistorisk særegne by- og festningsområde. Det er vesentlig at området skal være en levende bydel i Fredrikstad, men en videreutvikling må baseres på det historiske fundament og innenfor rammen av antikvariske hensyn.

§ 2 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Det reguleres i sin helhet til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. PBL. § 25.6. Området omfatter Gamlebyen, festningsanleggene og friområdene utenfor disse, del av Glomma samt Østre Fredrikstad Gravlund. Innenfor den viste grense skal arealene og bebyggelsen disponeres i h.h.t. denne plan og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

§ 3.1 For eiendommer regulert til boligformål skal bebyggelsen nyttes til boliger Unntak kan tillates for del av bygning etter godkjent søknad

§ 3.2 Ved nybygg, hovedombygging o.l. som forutsetter byggetillatelse kan det kreves at det på egen tomt avsettes plass til biloppstilling og utearealer for beboernes behov. Behovet skal vurderes konkret i den enkelte byggesak og bestemmes ut fra antikvariske og andre relevante hensyn.

§ 4 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (boliger/forretninger/kontorer/verksteder m.v.)

§ 4.1 På eiendommer regulert til "blandet formål" tillates 1. etasje og kjeller brukt til næringsformål.

a/:regbest/rh/19.08.97

§ 4.2 Lokaler i bebyggelsens øvrige etasjer skal brukes til boligformål. Bruksendringer kan dog tillates etter godkjent søknad.

§ 4.3 Som krav til biloppstillingsplasser og uteareal gjelder § 3.2.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 5.1 Områdene omfatter militære bygninger, kirke, rådhus m.v. Bygningenes bruk er påført plankartet. Nybygg, tilbygg og hovedombygginger må dekke offentlige formål og skje i h.h.t. § 10. For evt. bygging på 2A skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar helheten i kvartalet.

§ 5.2 Krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. vurderes særskilt i hver enkelt sak. (konf. § 3.2.)

§ 5.3 Området som på plankartet er betegnet som "Kommandantens hage" kan ikke bebygges. Anlegget kan ikke endres vesentlig uten etter innhentet godkjenning.

§ 6 OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 6.1 Områdene gjelder følgende eiendommer:
Kasernegaten 41 (Frimurerlosjen)
Kasernegaten 52 (Betania)
Torvgaten 60 (Dunkejongården/Foreningen Gamle Fredrikstad)
Bygningenes bruk er påført plankartet.

§ 6.2 Som krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. gjelder § 3.2.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Trafikkområdene omfatter gater og fortau inkludert mindre grøntområder, torv og plasser, kaiområder, gangveier samt del av Glomma innenfor plangrensen.

§ 7.2 Gater og fortau
Eksisterende gateløp med fortausmarkeringer skal bevares. Nyanlegg, endring av belegning m.v. er ikke tillatt uten etter godkjent søknad.

§ 7.3 Plassen ved Artillerismien (merket P1) samt plassen ved Krutthuset (merket P2) tillates brukt til parkering og kan utformes i h.h.t. dette. Detaljplaner skal fremlegges til godkjenning.Torvet er avmerket spesielt hvor parkering kan skje etter Trafikkplan for Gamlebyen.

§ 7.4 Kaiområdet (merket K) kan benyttes til småbåthavn, trafikkai og fergebrygge. Båtopplag kan tillates etter godkjent reglement.

§ 7.5 I den del av Glomma som inngår i planen tillates ikke oppankring av faste installasjoner, fartøy o.l.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Festningsanleggene, inkludert vanngraver og gangveier samt de øvrige parkområder skal behandles ut fra hensynet til deres historiske og antikvariske verdi samt militære betydning. Endring av terreng, gangtraseer eller andre anlegg, samt hugging av trær tillates kun etter søknad. Til grunn for skjøtsel av anleggene legges den utarbeidede restaureringsplan for festningsverkene.

§ 8.2 Lekeplasser som angitt på planen kan opparbeides i friområdene i nødvendig utstrekning for å dekke beboernes behov.

§ 8.3 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres for spesielle bygninger etter godkjent søknad.

§ 9 OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 9.1 Østre Fredrikstad Gravlund er regulert til spesialområde for gravlund/urnelund og skal benyttes i h.h.t. de bestemmelser som gjelder for slike. Det kan tillates å foreta endringer av terrenget ved oppfylling av 0,7 m på den østligste delen (se plankart) i samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført nye bygninger på området.

§ 9.3 Området rundt Østre Fredrikstad kirke kan tas i bruk til urnelund etter bruksplan godkjent av Fylkeskonservatoren og Den Norske Kirke som ledd i gjenskaping av det historiske miljø.

§ 10 KRAV TIL BEBYGGELSEN

§ 10.1 Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hvis en bygning må rives på grunn av brann eller annen skade, skal ny bygning oppføres på samme sted. Den nye bygning skal gis en eksteriørmessig utforming lik den som er fjernet, men kan rent unntaksvis, og da betinget av særlige grunner gis en utforming som er tilpasset bygningsmiljøet i Gamlebyen.

§ 10.2 Ved nybygging skal bygningene tilfredsstille branntekniske krav (konf. brannvernplan av mars 1993). Utformingen av bygningskropp og eksteriør skal være tilpasset gatebildet og Gamlebyens bygningsmiljø. Hovedbygningers høyde skal være maksimum 2 etasjer med mulighet for innredet loft. Bygningene skal ligge i gatelinje.

Sidefløyer og uthus kan tillates bygd i nabogrenser. Bygningshøyden skal i alminnelighet være maksimum 1 etasje med mulighet for innredet loft. Der man har dokumentasjon fra tidligere bebyggelse skal man ved nybygging legge dette til grunn for utformingen.

§ 10.3 Ved hovedombygging eller bruksendring samt andre arbeider som krever tillatelse skal det settes krav til brannteknisk sikring (iflg. bygg forskr. og brannsjefen).
Oppføring tillates i nabogrense under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas. Ved nybygg/ombygging skal bygning ha brannvegg i nabogrense (min. A120).
Det kan også stilles krav til omgjøring av fasader og detaljer slik at disse blir mer i samsvar med bygningens tidligere karakter. Det må legges vekt på at tilbygg ikke skaper for store endringer av gårdsrom og legger for stort beslag på eiendommens uteareal.

§ 10.4 Ved oppussing, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon i fasadene, må dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende eller i samsvar med byggestilen på vedkommende bygning.
Kravet gjelder materialvalg, fasadekledning, taktekking, gavlavslutninger, skorstener, listverk, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer på bygningen.
Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

§ 10.5 Maling av bygninger, gjerder o.l. skal skje etter en godkjent fargeplan. Avvik kan kun skje etter godkjenning.

§ 11 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det faste utvalg for plansaker kan etter grunngitt søknad, gjøre mindre unntak fra plan og bestemmelser.
Ved vurdering av søknader om unntak og godkjennelser skal det legges vekt på at Gamlebyens totale miljø ikke blir skjemmet. Det skal videre påses at tiltak ikke medfører økt brannfare eller er til sjenanse for strøket og dets beboere ved økt trafikk, støy eller andre miljømessige ulemper. Det skal også legges vekt på at alle tiltak tilfredsstiller antikvariske krav.
Ved tiltak som medfører arbeider i bakken skal kulturminnemyndighetene høres mht. etterreformatoriske kulturminner. Dette for å vurdere behovet for dokumentasjon samt bevaring og oppbevaring av funnmaterialet.
Alle søknader om unntak og godkjennelser skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles etter plan- og bygningsloven.

a/:regbest/rh/19.08.97

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 302 **Bruksnr.:** 104 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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

169

Byggeadresse		Registernr.(Gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.)		
Voldgaten 97.		302/104		
Arbeidets art: Endring.	Bygningens art: Kontor.	Dato for søknad 15.01.88	Dato for vedtak 10.02.88	Sak nr. 86/88
Byggherre: Forsvarets bygningstjeneste avd. Viken.		Adresse: Oslo mil./Akershus 0015 Oslo 1.		Tlf.
Anmelder: Arntzen og Solheim, arkitekter MNAL NPA.		Adresse: Farmannsgaten 3 1600 Fredrikstad		Tlf. 311644
Ansvarshavende: Storm O. Kristiansen.		Adresse: Solåsen 46, 1670 Kråkerøy.		Tlf. 340480

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

* hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det må monteres rekkverk og håndrekke på trapp til loft/arkiv.

Pålegg fra brannvesenet må etterkommes.

Vedlegg: Kopi av attester/uttalelser fra brannvesenet, arbeidstilsynet, feiervesenet og sanitærkontrollen.

Arbeidet må være utført innen: 1 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		
Fredrikstad	20.09.90	FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
		Jan Erik Eide
		Underskrift

Sendes til	*	Byggherre	*	Anmelder	*	Ansvarshavende

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

Byggeadresse		Registernr.(Gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.)		
Voldgaten 97.		302/104		
Arbeidets art: Endring.	Bygningens art: Kontor.	Dato for søknad 15.01.88	Dato for vedtak 10.02.88	Sak nr. 86/88
Byggherre: Forsvarets bygningstjeneste avd. Viken.		Adresse: Oslo mil./Akershus 0015 Oslo 1.		Tlf.
Anmelder: Arntzen og Solheim, arkitekter MNAL NPA.		Adresse: Farmannsgaten 3 1600 Fredrikstad		Tlf. 311644
Ansvarshavende: Storm O. Kristiansen.		Adresse: Solåsen 46, 1670 Kråkerøy.		Tlf. 340480

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

* hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det må monteres rekkverk og håndrekke på trapp til loft/arkiv.

Pålegg fra brannvesenet må etterkommes.

Vedlegg: Kopi av attester/uttalelser fra brannvesenet, arbeidstilsynet, feiervesenet og sanitærkontrollen.

Arbeidet må være utført innen: 1 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		
Fredrikstad	20.09.90	FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
		Jan Erik Eide
		Underskrift

Sendes til	*	Byggherre	*	Anmelder	*	Ansvarshavende

FREDRIKSTAD KOMMUNE

CAVERION NORGE AS
Tom Heltorp
Postboks 6260 Etterstad
0603 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/7820-4-184711/2016-OLBEKV	302/104	13.10.2016

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1519/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.10.16 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Voldgaten 97
Gnr. 302 Bnr.104

Arbeidets art: Installere brannforebyggende tiltak.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Ole Bernt Kvisgaard
overarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53 Bankkonto:

Eiendomsstatus, ordre 302_104_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 302	**Bnr:** 104	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	2214.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 3050 - Park **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 730 - Båndlegging kulturminneloven 810 - Krav om felles planlegging
Reguleringsplaner: 420 Gamlebyen	**Vedtatt:** 29.01.1998	**Formål:** 410 - Park 160 - Offentlig bebyggelse 311 - Gate m/fortau **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest420_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** 16.03.2022

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.09.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 302/104/0/1

Eierrepresentant: Forsvarsbygg

Regningsmottaker: Forsvarsbygg

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
3103	Papiravfall - næring - 360 l	1,00 360 l	kr 1 244,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 555,00
3316	Næringsavfall - 240 l	1,00 240 l	kr 3 871,00	01.10.2026	1/1	0	kr 4 839,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	1,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4355	AKONTO AVLØP- NÆRING	336,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 14 718,00
4255	AKONTO VANN - NÆRING	336,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 4 849,00
							kr 30 038,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
11582	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	25	2218
9285932	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	312	2409

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 302/104/0/0

Eierrepresentant: Forsvarsbygg

Regningsmottaker: Forsvarsbygg

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VOLDGATEN 97	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	302	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	104	Oppgitt areal	5599 m2	Kulturminne	Ja
Festenr	0	Beregnet areal	2214,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Voldgaten 97	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Gamlebyen	Valgkrets	Nabbetorp

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FORSVARSBYGG			1/1	Hjemmelshaver

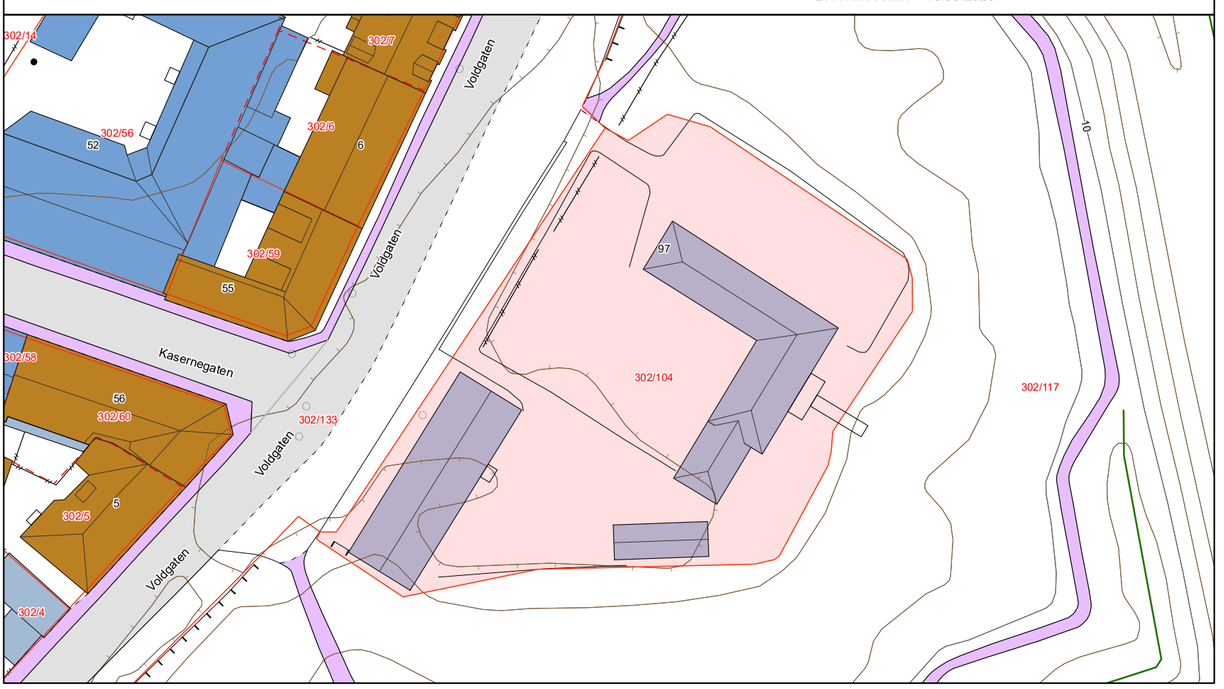
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
3330	Næringsavfall - 660 l	1,00 660 l	kr 10 642,00	01.10.2026	1/1	0	kr 13 303,00
3130	Papiravfall - næring - 660 l	1,00 660 l	kr 2 171,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 714,00
							kr 16 017,00

Oversiktskart

Adresse: **Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/302/104/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2214 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026



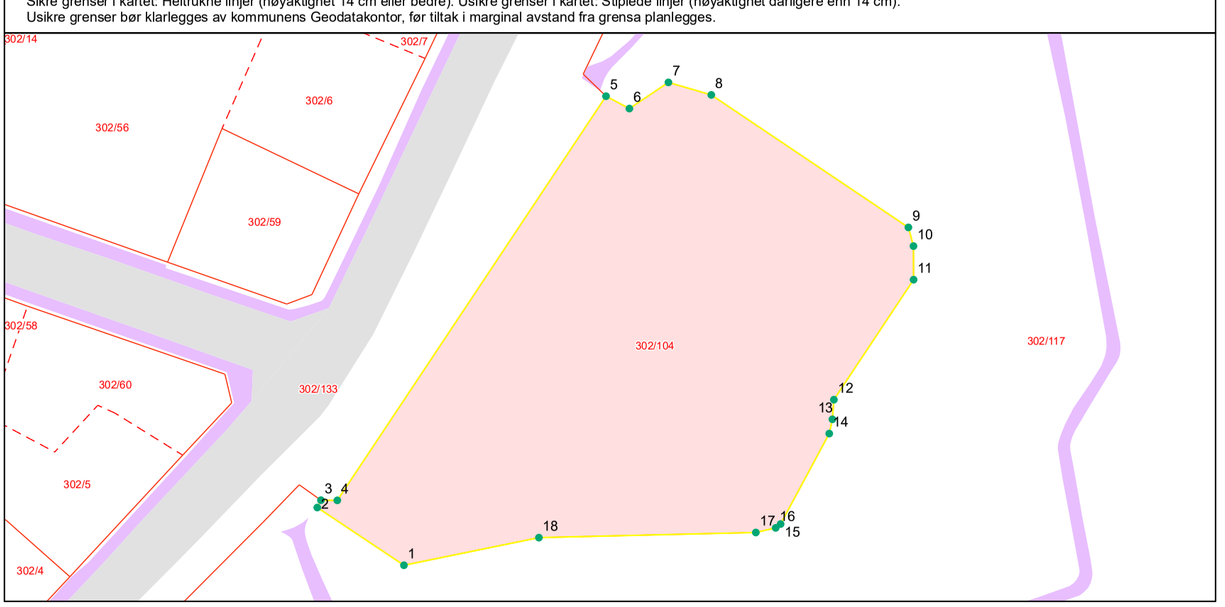
Matrikkelkart

Adresse: **Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/302/104/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2214 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

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

Beregnet areal: 2214 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564175.36	611655.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.91	0
2	6564181.96	611645.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.94	0
3	6564182.8	611646.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.87	0
4	6564182.78	611647.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	55.53	0
5	6564229	611678.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.03	0
6	6564227.58	611681.29	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.38	0
7	6564230.58	611685.76	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.11	0
8	6564229.14	611690.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.17	0
9	6564214	611713.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.22	0
10	6564211.85	611713.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.84	0
11	6564208.02	611713.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.48	0
12	6564194.29	611704.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.25	0
13	6564192.05	611704.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.67	0
14	6564190.42	611704.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.75	0
15	6564180.07	611698.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.71	0
16	6564179.63	611698.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.33	0
17	6564179.11	611695.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.82	0
18	6564178.52	611670.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.76	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 16.9.2026

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

Eiendomsrapport for 302 / 104 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 09:26

Eiendom 3107-302/104 Voldgaten 97

Bruksnavn	Voldgaten 97				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.05.1962	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	5599 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	302	Beregnet areal	2214,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	104	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Voldgaten 97	1632 Gamle Fredrikstad	Gamlebyen	Nabbetorp	Østre Fredrikstad

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.05.1962	Nymatrikulering	3107-302/104	Mottaker	5599
07.01.1994	Omnummerering	3107-302/104	Mottaker	0
11.06.2010	Annen forretningstype	3107-302/104	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-302/118	Berørt	0
		3107-303/1426	Berørt	0
		3107-302/117	Berørt	0
18.03.2015	Annen forretningstype	3107-302/104	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-302/117	Berørt	0
17.09.2016	Oppmålingsforretning	3107-302/104	Berørt	0
		3107-302/133	Berørt	0
		3107-302/117	Berørt	0
17.11.2016	Oppmålingsforretning	3107-303/1435	Berørt	0
		3107-302/104	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-303/1426	Berørt	0
		3107-302/118	Berørt	0
		3107-302/117	Berørt	0
		3107-303/1416	Berørt	0
06.01.2017	Oppmålingsforretning	3107-302/55	Berørt	0
		3107-302/6	Berørt	0
		3107-302/123	Berørt	0
		3107-302/28	Berørt	0
		3107-302/132	Berørt	0
		3107-302/104	Berørt	0
		3107-302/43	Berørt	0
		3107-302/82	Berørt	0
		3107-302/96	Berørt	0
		3107-302/64	Berørt	0
		3107-302/73	Berørt	0
		3107-302/16	Berørt	0
		3107-302/128	Berørt	0
		3107-302/27	Berørt	0
		3107-302/34	Berørt	0
		3107-302/75	Berørt	0
		3107-302/50	Berørt	0
		3107-302/133	Mottaker	33038
		3107-302/119	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-302/59	Berørt	0
		3107-302/4	Berørt	0
		3107-302/62	Berørt	0
		3107-302/90	Berørt	0
		3107-302/14	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-302/72	Berørt	0
		3107-302/21	Berørt	0
		3107-302/24	Berørt	0
		3107-302/70	Berørt	0
		3107-302/44	Berørt	0
		3107-302/15	Berørt	0
		3107-302/3	Berørt	0
		3107-302/37	Berørt	0
		3107-302/66	Berørt	0
		3107-302/115	Berørt	0
		3107-302/74	Berørt	0
		3107-302/85	Berørt	0
		3107-302/69	Berørt	0
		3107-302/18	Berørt	0
		3107-302/9	Berørt	0
		3107-302/41	Berørt	0
		3107-302/20	Berørt	0
		3107-302/93	Berørt	0
		3107-302/51	Berørt	0
		3107-302/109	Berørt	0
		3107-302/56	Berørt	0
		3107-303/1425	Berørt	0
		3107-302/83	Berørt	0
		3107-302/32	Berørt	0
		3107-302/65	Berørt	0
		3107-302/26	Berørt	0
		3107-302/68	Berørt	0
		3107-302/61	Berørt	0
		3107-302/77	Berørt	0
		3107-302/120	Berørt	0
		3107-302/19	Berørt	0
		3107-303/1419	Berørt	0
		3107-302/116	Berørt	0
		3107-302/63	Berørt	0
		3107-302/12	Berørt	0
		3107-302/8	Berørt	0
		3107-302/29	Berørt	0
		3107-302/130	Berørt	0
		3107-302/42	Berørt	0
		3107-302/98	Berørt	0
		3107-302/97	Berørt	0
		3107-302/80	Berørt	0
		3107-302/81	Berørt	0
		3107-302/78	Berørt	0
		3107-302/76	Berørt	0
		3107-302/57	Berørt	0
		3107-302/25	Berørt	0
		3107-302/39	Berørt	0
		3107-302/89	Berørt	0
		3107-302/45	Berørt	0
		3107-302/84	Berørt	0
		3107-302/49	Berørt	0
		3107-302/60	Berørt	0
		3107-302/23	Berørt	0
		3107-302/71	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-302/126	Berørt	0
		3107-302/52	Berørt	0
		3107-302/13	Berørt	0
		3107-302/121	Berørt	0
		3107-302/91	Berørt	0
		3107-302/38	Berørt	0
		3107-302/125	Berørt	0
		3107-302/92	Berørt	0
		3107-302/117	Berørt	0
		3107-302/118	Berørt	0
		3107-302/47	Berørt	0
		3107-302/2	Berørt	0
		3107-302/127	Berørt	0
		3107-302/88	Berørt	0
		3107-302/7	Berørt	0
		3107-302/36	Berørt	0
		3107-302/67	Berørt	0
		3107-303/1426	Berørt	0
		3107-302/131	Berørt	0
		3107-302/10	Berørt	0
		3107-302/33	Berørt	0
		3107-302/114	Berørt	0
		3107-302/31	Berørt	0
		3107-302/87	Berørt	0
		3107-302/54	Berørt	0
		3107-302/86	Berørt	0
		3107-302/95	Berørt	0
		3107-302/1	Berørt	0
		3107-302/58	Berørt	0
		3107-302/22	Berørt	0
		3107-302/40	Berørt	0
		3107-302/53	Berørt	0
		3107-302/17	Berørt	0
		3107-303/1416	Berørt	0
		3107-302/108	Berørt	0
		3107-302/5	Berørt	0
		3107-302/30	Berørt	0
		3107-302/35	Berørt	0
		3107-302/46	Berørt	0
		3107-302/79	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-302/104	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-302/104	Mottaker	0
22.04.2026	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3107-302/104	Avgiver	-3875,4
		3107-302/133	Berørt	0
		3107-302/117	Mottaker	3875,5

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867642			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867685			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867634			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Ja
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 4 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867677			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Ja
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 5 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867669			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 6 av 6: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	193867650			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Utskriftsdato: 17.09.2026 10:44:27
Brukernavn: SKF001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 302 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk

Oppdatert per:17.09.2026 kl. 10.44

Matrikkelenheten er opprettet:
1962/642-1/86 26.05.1962

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2013/97362-1/200 04.02.2013

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Navn: **FORSVARSBYGG**
ORG.NR: 975950662
Eiers adresse:
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Staten v/Forsvarsdep. Forvaltes av Forsvarsbygg, org.nr. 975 950 662

HEFTELSER

Søket returnerte ingen treff.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 302 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

HEFTELSER

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 17.09.2026 kl. 10.44**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

Ingen heftelser registrert.

PENGEHEFTELSER

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 302 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 17.09.2026 kl. 10.44**

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

Ingen pengeheftelser registrert.

SERVITUTTER

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 302 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 17.09.2026 kl. 10.44**

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

Ingen servitutter registrert.
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

ERKLÆRING

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg, erklærer herved ved overdragelse av eiendommen Voldgaten 97, gnr. 302 bnr. 104 i Fredrikstad til …….. følgende:

Bygning 0013 «Ingeniørgården» og 0015 «Vollmesterbolig» er fredet ved forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning, Fredrikstad kommune, Viken av 11.12.2008, nr. 1551. Omfanget av fredningen fremgår av forskriften.

Fredningen omfatter også eiendommens grunnareal, jf. samme forskrift.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 302 bnr. 104 i Fredrikstad kommune.

Sted/dato: / /2026

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg

Org.nummer: 975 950 662

_____

Trond Eliassen

Seksjonssjef

Kjøpekontrakt
næringseiendom

Mellom **"Selger"**

Staten, v/Forsvarsdepartementet, v/ Forsvarsbygg
Adresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo
Org.nr: 975 950 662

Og **" Kjøper"**
[sett inn]
[sett inn adresse]
Org.nr/Fnr.:
Gyldig legitimasjon:

Er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Staten, v/Forsvarsdepartementet, v/ Forsvarsbygg, org.nr. 975 950 662 (**Selger**), eier gnr. 302, bnr. 104 med påstående bygninger og anlegg, i Fredrikstad kommune (**Eiendommen**). Eiendommen har adresse Voldgaten 97. Eiendommens utforming og påstående bygninger og anlegg er vist i matrikkelbrevet, jf. **Vedlegg 1** - prospekt over Eiendommen.

Selger og [sett inn kjøper], org.nr [●] (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper dekke følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)	kr
Tinglysingsgebyr skjøte	kr
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk.)	kr
Konsesjonsgebyr	kr
Tinglysning av målebrev / matrikkelbrev	kr
Sum omkostninger	kr
Sum Kjøpesum og omkostninger	**kr_____**

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**).

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen. Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg imellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG

Eiendommen skal overtas av Kjøper [sett inn dato] (**Overtakelse**).

Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse. Kjøper er forpliktet til å tegne fullverdiforsikring fra og med Overtakelse.

Når Overtagelse er gjennomført, skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter. Kjøper og Selger beholder hvert sitt eksemplar av overtagelsesprotokollen.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Proaktiv Eiendomsmegling (**Oppgjørsansvarlig**). Vederlaget skal innbetales til Oppgjørsansvarligs klientkonto nr. [sett inn kontonummer] innen kl. 11.00 på dato for Overtakelse. Beløpet settes på rentebærende konto.

Oppgjør til Oppgjørsansvarlig fratar Kjøper rådighet over Vederlaget. Oppgjørsansvarlig har ugjenkallelig fullmakt til å forestå oppgjøret.

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne avtalens underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsansvarlig, som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt Vederlaget.

All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses må straks etter signering av Avtalen overleveres Oppgjørsansvarlig i undertegnet og tinglysningsklar stand. Kjøper skal straks etter signering av Avtalen levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet slik at Oppgjørsansvarlig kan innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

5. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

5.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

5.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

5.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold, likevel slik at Selger står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt 5.2(a).

5.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

6. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.

b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.

c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 8.

7. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert. Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 7 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

8. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (d) til og med (f) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.

b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i utskrift av grunnboken, **Vedlegg X**, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser (bortsett fra ev. leieavtaler som er registrert som det).

c) At Eiendommen er leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i **Vedlegg X**

d) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

e) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 7 og 8, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 8.

9. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

9.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 eller 8 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 8 bokstav a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Kjøper er kjent med at Selger ikke har brukt bygningene på flere år og kjenner således ikke til feil og mangler ut over det som fremkommer av vedlagte takst.

Kjøper er kjent med at det kan finnes nøkler på avveie til Eiendommens låssystem.

Kjøper er kjent med at Selger ikke vil foreta ytterligere nedvasking eller rydding av Eiendommen før Overtakelse i forhold til hvordan Eiendommen fremsto ved visning.

Kjøper er kjent med at Selger fraskriver seg ansvar for eventuell arealsvikt etter avhl § 3-3. Selger fraskriver seg også ansvar for at det eventuelt kan forekomme avvik i bygningens areal.

Kjøper er kjent med at han ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav jf. avhl § 3-2 annet ledd.

Kjøper er kjent med dagens regulering av Eiendommen og bærer selv regulerings- og bruksendringsrisiko ved fremtidig bruk og utvikling av Eiendommen, herunder ansvar og risiko for kostnader forbundet med dette.

Kjøper er kjent med at Selger er selvassurandør. Blir Eiendommen ødelagt eller vesentlig skadet som følge av uforutsette hendelser *før* Overtakelse, faller avtalen bort uten at Kjøper kan kreve kompensasjon av Selger.

Kjøper er kjent med at selger vil ved overtakelse si opp sitt abonnement til brannvarsling. Kjøper må selv sørge for å etablere elektronisk brannvarsling.

9.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.
Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 8 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

9.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 9.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

9.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 7 eller 8 er underlagt følgende begrensninger:

a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn 0,1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 50.000, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger 1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 500.000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.

c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 8 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 9.4 gjelder bare ved brudd på punkt 7 eller 8 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

9.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 8 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 6, 7 eller 8 er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

9.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 9.2 til og med 9.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

9.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 7, 8 og 9.

10. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

Forsinket oppgjør med mer enn 14 dager anses alltid som vesentlig mislighold og gir Selger rett til å heve avtalen og selge Eiendommen for Kjøpers regning og risiko. Kjøper vil da i tillegg til renter bli belastet salgsomkostninger og eventuell differanse ved dekningssalg.

11. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Selger er ikke merverdiavgiftspliktig og det er derfor ikke avtalt noe om overføring av justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen.

12. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

13. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere ansatte hos Selger eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

14. VERNEBESTEMMELSER – KULTURMINNER

Følgende verneklausul skal tinglyses ifm. salg av verneverdige bygg og anlegg fra Forsvaret. Klausulen er utarbeidet i samarbeid med Riksantikvaren:

Fredet eiendom:
Bygning 0013 «Ingeniørgården» og 0015 «Vollmesterbolig» er fredet ved forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning, Fredrikstad kommune, Viken av 11.12.2008, nr. 1551. Omfanget av fredningen fremgår av forskriften.

Fredningen omfatter også eiendommens grunnareal, jf. samme forskrift.

Verneklausulen blir tinglyst som egen erklæring på eiendommen gnr. 302 bnr. 104 i Fredrikstad kommune, jf. vedlegg 4.

15. SPESIELLE VILKÅR

Flodin Datasystemer AS har et fibermodem og en brannmur stående i et skap i bygg 0013, Ingeniørgården. Videre har Flodin Datasystemer AS stående et skap i Volmesterboligen, bygg 0015. På eiendommen ligger det kabler i bakken. Denne løsningen besørger leietagere spredt over mange eiendommer i Gamlebyen gjennom en fiberring som Flodin Datasystemer AS forvalter.
Kjøper og Flodin Datasystemer AS må i fellesskap komme frem til en løsning mht. fremtidig plassering og eventuelle betingelser av skap med modem og brannmur med kabler i bakken.

Kjøper er kjent med at eiendommen er leid ut. Oversikt over leieavtaler følger vedlagt, jf. vedlegg X. Kjøper overtar leieavtalene. Selger tar intet ansvar for at leietakeres bruk p.t. er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for leieobjektet gitt den virksomhet som drives av leietaker.

16. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Forsvarsbygg, Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo. Epost: post@forsvarsbygg.no

For Kjøper: ……

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til: Proaktiv Eiendomsmegling v/megler Svein Eng. Adresse: Torggata 8, 1707 Sarpsborg. Epost: svein.eng@proaktiv.no

17. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Søndre Østfold tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

Selgers rettssubjekt er Staten v/ Forsvarsdepartementet, PB 8026 Dep, 0032 Oslo.

18. BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave/prospekt
2. Bekreftet grunnbokutskrift for Eiendommen

19. UNDERSKRIFTER

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Som Selger
Staten v/Forsvarsdepartementet
v/Forsvarsbygg

Sted/dato:

Som Kjøper(e)

LOVDATA

Forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning, Fredrikstad kommune, Viken

Dato	FOR-2008-12-11-1551
Publisert	II 2008 hefte 5
Ikrafttredelse	11.12.2008
Sist endret	FOR-2020-02-18-178
Gjelder for	Fredrikstad kommune, Østfold
Hjemmel	LOV-1978-06-09-50-§22, FOR-1979-02-09-8785-§15, FOR-1979-02-09-8785-§12, LOV-1967-02-10, FOR-2019-02-15-127-§2
Kunngjort	08.01.2009 kl. 15.25
Korttittel	Forskrift om fredning av Fredrikstad festning

Hjemmel: Fastsatt av Riksantikvaren 11. desember 2008 med hjemmel i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 22a, jf. § 15, forskrift 9. februar 1979 nr. 8785 om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven § 12 nr. 1, lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kap. VII.
Tilføyd hjemmel: Forskrift 15. februar 2019 nr. 127 om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 2 fjerde ledd.
Endret ved forskrift 18 feb 2020 nr. 178 (tittel).

Kapitteloversikt:

I. Omfang
II. Formålet med fredningen
III. Fredningsbestemmelser
IV. Dispensasjon
V. Forvaltningsplan
VI. Myndighet
VII. Sanksjoner

VIII. Ikrafttreden

I. Omfang

Fredningen omfatter anlegget Fredrikstad festning med bygninger og fortifikatoriske anlegg i Forsvarets eie. I alt fredes 58 enkeltobjekter/inventarnumre. Fredningen omfatter bygninger, bastioner, raveliner, vanngrav, porter, festningsmurer, voller, plasser, veier, grøntanlegg osv. Anlegget og avgrensing av fredningen er vist på vedlagte kart.

Omfang av fredningen for de enkelte byggverk/fredningsobjekter:
Inventarnummer i tabellen henviser til invnr i Verneplan Fredrikstad festning, Forsvarsbygg 2006.

Tabell:

Invnr.	Navn	Oppr. Funksjon	Byggeår	Omfang fredning	Gnr./Bnr.	GAB.nr.	Merknader
0001	Det gamle slaveri	Festningens hovedvaktstue	1731	Eksteriør og interiør	302/111	193870325	
0002	Provianthuset	Proviantmagasin	1674-96	Eksteriør og interiør	302/113	193870317	
0003	Sprøytehuset/ Proviantboden (1958)	Lager for brannsprøyter	1827	Eksteriør og interiør	302/113	Har ikke	
0004	Offisersvakten	Corps de garde	1828	Eksteriør og interiør	202/112	193870309	
0005	Kruttårnet i prins Georgs Bastion	Kruttlager	1736	Eksteriør og interiør	302/110	193870333	
0006	Bakeribygningen	Bakeri	Etter 1764, før 1775	Eksteriør og interiør	302/114	193870295	
0007	Tøyhuset	Forrådsbygning for militært materiell	1775	Eksteriør og interiør	302/045	193870279	
0008	Laboratoriet (sykestua)	Laboratorium for kruttfremstilling	1802	Eksteriør og interiør	302/107	193870198	
0009	Kommandanthagens paviljong	Lysthus	1725	Eksteriør og interiør	302/109	193870287	
0010	Kommandantgården	Bolighus (fra 1796 kommandantbolig)	1768	Eksteriør og interiør	302/036	193867499	
0011	Ekserserhuset	Ekserser- og ridehus	1808	Eksteriør og interiør	302/024	193867510	
0012	Kjørbogården	Privat bolig (militær fra 1776; brukt til kornmagasin etc)	1767 (?)	Eksteriør og interiør	302/037	193867502	
0013	Ingeniørgården	Lokaler for festningsingeniøren (senere offisersmesse)	1868	Eksteriør og interiør	302/104	193867677	

Invnr.	Navn	Oppr. Funksjon	Byggeår	Omfang fredning	Gnr./Bnr.	GAB.nr.	Merknader
0015	Vollmesterboligen	Bolig for vollmesteren	1869	Eksteriør og interiør	302/104	193867634	
0017	Infanterikasernen	Soldatkaserne	1783-87	Eksteriør og interiør	302/051	193867537	
0018	Brannstasjon – uthus til Infanterikasernen	Privet	1787	Eksteriør og interiør	302/051	193868568	
0019	Kommisjonsgården	Militært rettslokale	1834	Eksteriør og interiør	302/081	193868428	
0020	Kommisjonsgårdens uthus	Uthusfunksjoner for bolig	1874/gjenoppbygget etter brann i 1970-årene	Eksteriør	302/081	193971216	(vkl 2 i verneplanen)
0021	Vollportvakten	Vaktlokale	1695	Eksteriør og interiør	302/105	193869548	
0022	Ravelinvakten	Vaktstue	1747	Eksteriør	302/106	193869580	
0023	Krutthuset i prinsesse Charlottes Bastion	Kruttlager	1736	Eksteriør og interiør	302/095	193869556	
0024	Artillerigården	Tøyhus for artilleriet	1733	Eksteriør og interiør	302/095	193868061	
0025	Undervisningsbrakke	Underoffisersmesse	1895	Eksteriør og interiør	302/095	193868053	
0026	Den gamle spisesal	Smie for Slaveriets Arbeidsanstalt	1845	Eksteriør og interiør	302/095	193868045	
0027	Markententeriet	Markententeri for slaveriet	1838	Eksteriør og interiør	302/095	193868037	
0029	Artillerismien	Vaktstue	1746	Eksteriør og interiør	302/094	193867324	
0030	Artillerismiens uthus	Materiallager	Ukjent	Eksteriør og interiør	302/094	193867308	
0031	Tennishuset	Muligens oppført i forb. med tennisbane som lå på Gyldenløves bastion	1900? (ikke inntegnet på kart fra 1907)	Eksteriør og interiør	302/094	193867316	
0033	Kommandantgårdens uthus	Staller, vognremisse, fjøs, kammers for tjenestefolk og div. uthusfunksjoner	1832	Eksteriør og interiør	302/036	193867499	
0034	Kjørbogårdens sidebygning	Del av boliganlegget Kjørbogården	1767 (?)	Eksteriør og interiør	302/037	193868460	

Invnr.	Navn	Oppr. Funksjon	Byggeår	Omfang fredning	Gnr./Bnr.	GAB.nr.	Merknader
0651	Kloakknettet	Kulvert (hvelvet avløpsrenne)	1787 (?)	Hele den gamle kulverten mellom 0017 og Glomma			
0753	Plener/Kommandanthagen	Have	1695	Hele haven	302/109		
0756	Vollportbroen	Bro	1699 og senere	Hele broen			
1053	Prins Georgs halvbastion	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele bastionen			
1054	Søndre kurtine	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele kurtinen			
1055	Prins Christians bastion	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele bastionen			
1056	Østre kurtine	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele kurtinen			
1057	Prins Fredriks bastion	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele bastionen			
1058	Vollportkurtinen	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele kurtinen			
1059	Prinsesse Charlottes bastion	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele bastionen			
1060	Nordre kurtine	Del av festningens hovedvollanlegg	1663-66	Hele kurtinen			
1061	Gyldenløves halvbastion	Del av festningens hovedvollanlegg	1665-66	Hele bastionen			
1062	Antonettes batteri	Del av befestningen mot elven	1663-66	Hele batteriet			
1063	Nordre redang	Del av forsvarslinjen mot elven	1689	Hele redangen			
1064	Platte batteri	Del av befestningen mot elven	1683-87	Hele batteriet			
1065	Søndre redang	Del av forsvarslinjen mot elven	1689	Hele redangen			

Invnr.	Navn	Oppr. Funksjon	Byggeår	Omfang fredning	Gnr./Bnr.	GAB.nr.	Merknader
1066	Brannbatteriet	Del av festningens forsvar mot elven	1682	Hele batteriet			
1067	Vollgraven	Del av festningens forsvarsverk mot landsiden	1663 og senere	Hele graven			Den eneste våte vollgrav i Norge
1070	Søndre ravelin	Del av festningens utenverker	1743-48	Hele ravelinet			
1072	Vollportravelinet	Utenverk i festningsgraven. Hovedadkomst til festningsbyen	1666	Hele ravelinet			
1076	Nordre bjørn	Demning for 1067 Vollgraven	1708-09	Hele bjørnen			
1078	Ferjeporten	Port mot elven	1727	Hele porten			
1079	Mellomporten	Port mot elven	1727	Hele porten			
1080	Kommandantporten	Port mot elven	1684	Hele porten			
1081	Nordre sortiport	Sortiport	1737	Hele porten			
1082	Vollporten	Vollport	1695, grunnvoll lagt i 1664	Hele porten			
1083	Østre sortiport	Sortiport	1738	Hele porten			Ved inkurie ikke plassert i vkl i verneplanen
1084	Søndre sortiport	Sortiport	1731 (jf. historikk)	Hele porten			

For øvrig vises det til Verneplan Fredrikstad festning for nærmere beskrivelse av de enkelte inventarnumre og festningsmiljøet.

II. Formålet med fredningen

Formålet med fredningen av Fredrikstad festning er å sikre og bevare den som komplett depotfestning, hvor alle viktige militære bygninger samt de fleste fortifikatoriske anlegg fortsatt er i Forsvarets eie. Gamlebyen med Fredrikstad festning er Norges (og Nordens) eneste og en av Nord-Europas mest intakte festningsbyer befestet etter det «gammelnederlandske» bastionsystem, dvs. med jordvoller i et regulært geometrisk system og våt festningsgrav som omslutter et helt bysamfunn.

Fredningen skal sikre både fortifikatoriske anlegg, bygninger og deres innbyrdes sammenheng. Fredningen skal sikre de militærhistoriske, arkitektoniske og øvrige kulturhistoriske verdiene ved de enkelte byggverk slik de er beskrevet i Verneplan Fredrikstad festning. Fredningen skal sikre både opprinnelige elementer og senere tilføyelser dersom disse vurderes å ha en selvstendig verdi som eksempel på en historisk utvikling.

Fredningen av fortifikatoriske anlegg og tilhørende elementer skal sikre anleggenes utforming slik at deres opprinnelige funksjon er tydelig. Både strukturen i anleggenes oppbygging samt materialbruk og detaljering skal opprettholdes.

Fredningen av bygningenes eksteriør skal sikre bygningenes arkitektur og hovedpreg. Både det arkitektoniske uttrykket, materialbruk og detaljering som fasadeløsning, eldre dører og vinduer, overflater og eventuell dekor skal bevares.

Formålet med fredningen av bygningenes interiør er å bevare interiørenes opprinnelige eller eldre deler. Dette gjelder vegger, arkitektoniske detaljer som dører, vinduer, listverk samt overflater og eventuell dekor, rominndeling, bygningsdeler, fast inventar, detaljer og overflater, samt tekniske installasjoner og utstyr som hører til og viser byggets funksjon. Fredningen av installasjoner og utstyr skal sikre objektets tekniske spesifikasjoner.

III. Fredningsbestemmelser

1. Det er ikke tillatt å rive, skade eller endre festningsanlegget eller deler av det. Det er heller ikke tillatt å bygge om festningsanlegget, det enkelte byggverks eksteriør eller de deler av interiørene som inngår i fredningen. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. pkt. 7.
2. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på festningsanlegget eller det enkelte byggverks eksteriør eller de deler av interiørene som omfattes av fredningen, er ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. pkt. 7.
3. Vedlikehold og istandsetting skal skje med materialer og metoder tilpasset festningsanleggets og det enkelte byggverks egenart og på en måte som ikke reduserer de militærhistoriske, arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
4. Anlegging eller utvidelse av veier eller plasser, oppsetting av gjerder, skilt, endring av belegg, planering, utfylling eller andre terrenginngrep innenfor det fredete festningsanlegget er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. pkt. 7.
5. Endring av beplantning, fjerning av trær, busker eller opprinnelige elementer eller andre tiltak som vil kunne endre festningsanleggets eller områdets karakter i vesentlig grad, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å rive, bygge om eller endre elementer som murer, trapper, grusganger etc. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. pkt. 7.
6. Når det blir nødvendig å fornye trær eller busker skal samme type benyttes og plantes på samme sted. Trær som må felles på grunn av sykdom, skade eller alder, skal erstattes med så store trær som mulig.
7. Tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere utforming kan gjennomføres dersom det foreligger særskilte grunner og under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter tillatelse fra forvaltningsmyndighet. Tilbakeføring kan kun skje etter søknad om dispensasjon iht. kulturminneloven § 15a første ledd, jf. forskriftens pkt. IV.

Kulturminnelovens bestemmelser gjelder utfyllende i tillegg til denne forskriftens spesielle fredningsbestemmelser.

IV. Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten, jf. pkt. VI, kan etter søknad i særlige tilfelle gjøre unntak fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet, jf. kulturminneloven § 15a første ledd.

V. Forvaltningsplan

Eier skal utarbeide forvaltningsplan for hele eller deler av fredningsområdet. Planen skal være godkjent av Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

VI. Myndighet

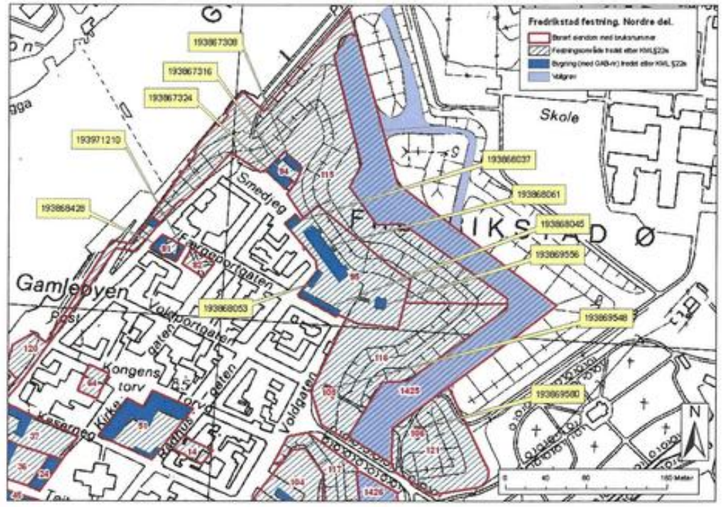
Forvaltning av denne fredningsforskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

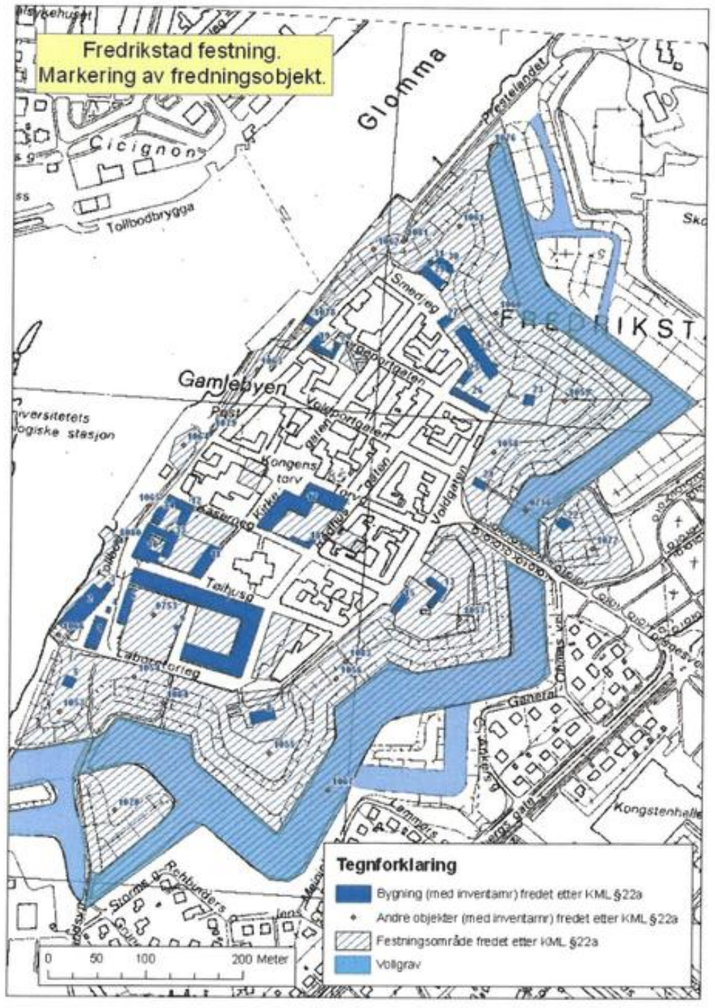
VII. Sanksjoner

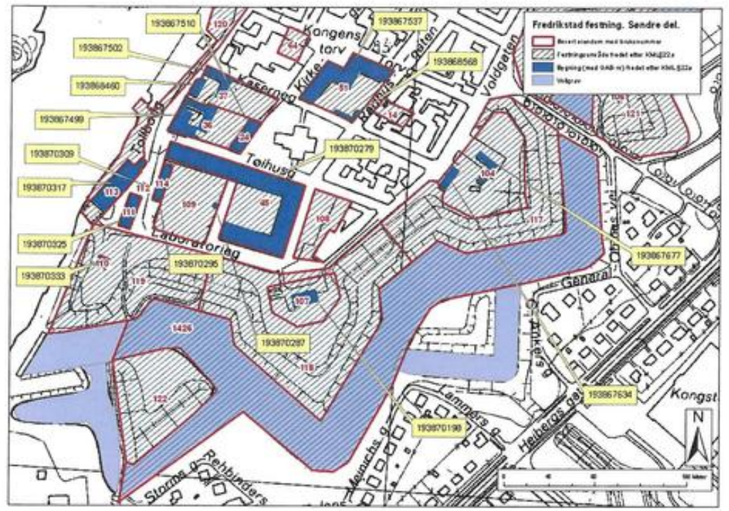
Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer eller medvirker til overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av kulturminneloven straffes med bøter eller fengsel, jf. kulturminneloven § 27.

VIII. Ikrafttreden

Denne forskriften trer i kraft straks.




Fredrikstad festning.
Markering av fredningsobjekt.
Glomma
Cicignon
Tollbodbrygga
Gamlebyen
Kongens torv
Tøihusg
Laboratoriag
Kongstenhalle
Tegnforklaring
Bygning (med inventarnr) fredet etter KML §22a
Andre objekter (med inventarnr) fredet etter KML §22a
Festningsområde fredet etter KML §22a
Vollgrav
0 50 100 200 Meter


Fredrikstad festning. Søndre del.
Kongens torv
Tøihusg
Laboratoriag
Kongst
N

ERKLÆRING

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg, erklærer herved ved overdragelse av eiendommen Voldgaten 97, gnr. 302 bnr. 104 i Fredrikstad til …….. følgende:

Bygning 0013 «Ingeniørgården» og 0015 «Vollmesterbolig» er fredet ved forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning, Fredrikstad kommune, Viken av 11.12.2008, nr. 1551. Omfanget av fredningen fremgår av forskriften.

Fredningen omfatter også eiendommens grunnareal, jf. samme forskrift.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 302 bnr. 104 i Fredrikstad kommune.

Sted/dato: / /2026

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg

Org.nummer: 975 950 662

Trond Eliassen

Seksjonssjef

Norsk takst

VERDITAKST

Ingeniørgården og Vollmesterboligen
Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302: Bnr 104
3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE



UTFØRT AV:
Siv.ing. Bernt Stordahl MNTF/REV
Telefon: 21 58 80 00
E-post: bernt.stordahl@multiconsult.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Takstingeniør Henrik Hals
Telefon: 958 08 570
E-post: henrik.hals@multiconsult.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Multiconsult

Dato befaring: 05.02.2026
Utskriftsdato: 18.02.2026
Dato verdisetting: 18.02.2026
Oppdrag nr: 102720640

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 4
3.1 Informasjon fra kunden 4
3.2 Generell informasjon 4
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 6
3.3.3 Beskrivelse av tomt 7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 7
3.3.5 Andre forhold 7
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Ingeniørgården 7
3.4.2 Vollmesterboligen 9
3.4.3 Uthus 11
4 Verdigrunnlag 12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 13
4.3 Inntekter/kostnader 13
5 Verdisetting 14
5.1 Tomteverdi 14
5.2 Teknisk verdi 14
5.3 Nettokapitalisering 15
5.4 Kontantstrømsanalyse 15

Vedlegg:
Matrikkelutskift
Situasjonskart
Tegninger

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Fredrikstad og omegn er attraktiv for næringsvirksomhet med bra beliggenhet. Befolkningsveksten er bra og det er gode kommunikasjonsmuligheter til Oslo og de andre Østfoldbyene. For næringslokaler er det stor forskjell på leieinntekter innenfor kommunen. Nivået på leieinntekter avhenger i stor grad av standarden og beliggenheten. Sentrale eiendommer i Fredrikstad kan oppnå høye leiepriser. I Gamlebyen vil leieinntektene ligge på et lavere nivå, og erfaring viser at det kan være utfordrende å drive næringsvirksomhet i Gamlebyen.

Hele bygget leies i dag ut til kontor-, atelier-, massasje- og terapivirksomhet. Bygget er tilpasset denne virksomheten, og vi regner med at det vil være mulig å fortsette denne virksomheten i årene som kommer. En ombygging til annen virksomhet vil kreve store investeringer, og vil kreve søknad og godkjenning av vernemyndighetene, og er ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Kunde:

Forsvarsbygg - Eiendomsforvaltning
Postboks 405 Sentrum, 0103 OSLO. Tlf. 916 65 126

Formål med taksten:

Undertegnede takstingeniører har for Forsvarsbygg v/Frode Karlsen, fått i oppdrag å taksere "Ingeniørgården og Vollmesterboligen" i Gamlebyen i Fredrikstad. Eiendommen har adresse Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad og matrikkelbetegnelse gnr.302/bnr.95 i Fredrikstad kommune. Bygningen ligger lengst øst i Gamlebyen i Fredrikstad, og rett syd for innfartsveien/broen over til Gamlebyen.

Planen om permanent befestning av Fredrikstad by ble bestemt av Fredrik III i 1663. Gamlebyen i Fredrikstad er i dag en av de mest intakte festningsbyer i nord-europa. Festningen som aktivt anlegg ble nedlagt i 1903, men forsvaret hadde fortsatt garnison her frem til endelig nedleggelse i 2002.

Vårt oppdrag er å fastsette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag, basert på dagens bruk som er utleie til kontor-, atelier-, massasje- og terapivirksomhet. Markedsverdien er basert på at eiendommen avhendes under normale forhold ved et frivillig salg mellom uavhengige parter i en armlengdes avstand. Definisjon av markedsverdi er i henhold til europeisk standard for taksering, EVS 2025, som legges til grunn.

Egne forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk Taksts retningslinjer og regler, NS3424, NS3451 og/eller NS3940 avhengig av oppdragets mandat. Der annet ikke fremgår, er taksten kun basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren om det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstingeniører som ikke har noen bindinger til oppdragsgiver eller andre aktører i eiendomsbransjen. Verdianalysen og beregningene er basert på befaring og vurdering av byggenes tilstand, beskaffenhet og beliggenhet, samt vurdering av økonomi og risiko knyttet til utleie. Vi forutsetter at alle opplysninger om eiendommen er gitt korrekt, og at opplysninger om eiendommens vedlikehold og tilstand er riktige.

Verdiansettelsene er basert på de ordinære instrukser som gjelder for sertifiserte takstkonsulenter tilsluttet Norsk Takst, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Fredrikstad og omegn. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Videre er det også foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet, basert på byggeår og den slitasje bygningen er utsatt for.

Bygningsarealer og tomtearealer er ikke oppmålt. Oppmåling av næringseiendommer er en omfattende oppgave, og inngår kun dersom dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelsen. De oppgitte arealene er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon.

Verdi:

Kr. 4 000 000

Dato verdisetting:

18.02.2026

Takstingeniører:

Bernt Stordahl Tlf.: 21 58 80 00
Henrik Hals Tlf.: 958 08 570
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

SARPSBORG, 18.02.2026

Siv.ing. Bernt Stordahl MNTF/REV
Telefon: 21 58 80 00

Takstingeniør Henrik Hals
Telefon: 958 08 570

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	10.02.2026	Situasjonskart fra Fredrikstad kommunes nettsider ligger vedlagt.	Innhentet	
Reguleringsplaner	10.02.2026	Reguleringplan er innhentet fra Fredrikstad kommunes nettsider.	Innhentet	
Tegninger		Tegninger ligger vedlagt. Det kan være avvik på tegninger i forhold til dagens bruk.	Fremvist	
Leiekontrakt		Leieavtale er fremvist	Fremvist	
Verneplan		Verneplan for Fredrikstad Festning av 2006 er fremvist.	Fremvist	
Tilstandsvurdering	30.01.2026	Tilstandsvurdering utarbeidet av Multiconsult AS	Innhentet	
Matrikkelutskift	10.02.2026	Eiendomsinformasjon fra Eiendomsverdi ligger vedlagt.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av tre bygg, Ingeniørgården, Vollmesterboligen og et uthus, og er beliggende lengst øst i Gamlebyen, rett syd for innfartsveien/broen over til gamlebyen.

Ingeniørgården er oppført i 1868, etter at en brann hadde ødelagt den tidligere materialgården, og ble nå innredet med kontorer og bolig. På 1980-tallet ble bygget totalombygget innvendig til et rent kontorbygg. Bygget er en toetasjes vinkelbygning av murstein. Enkel senempirisk murgård. Taket er et valmet saltak tekket med teglstein og høyt loft. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 230 m2. Idag leies bygget ut til ulike leietakere med kontorvirksomhet, behandlig eller verksted/atelier.

Vollmesterboligen er oppført i 1869 og ble først kalt Verkstedbygningen og ble brukt som bolig og som verksted. Bygget består av 1.etasje og loft, og er fullt innredet. Enkel senempirisk murgård. Bygget er oppført med vegger av spekket teglstein og et saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 180 m2. Idag leies bygget ut til ulike virksomheter med kontorvirksomhet, behandling eller atelier.

Uthuset er en enkel uisolert bygning med grusdekke, oppført i 1969, med bindingsverk i vegger med panel og et saltak av tresperrer tekket med teglstein. Bygget benyttes som garasje og lager. Grunnflate er 32 m2. Bygget har verneklasse 0, som betyr ingen eller forenklede vernekrav.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Taksten angir eiendommens normale markedsverdi. Det vil si hva verdien av tomt og bygning vil være ved et fritt salg mellom uavhengige parter.
Eiendommens markedsverdi er beregnet på grunnlag av en vurdering av dagens bruk av eiendommen, og hvilke inntekter man kan forvente å oppnå i dagens marked ved utleie.

Kunde:

Forsvarsbygg - Eiendomsforvaltning
Postboks 405 Sentrum, 0103 OSLO. Tlf. 916 65 126

Standarder som legges til grunn

Takstingeniørene har basert rapporten på Europeisk standard EVS (European Valuation Standard) 2025, samt kravene som stilles til godkjent REV-takstingeniører.

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 05.02.2026
Frode Roger Hansen. Forsvarsbygg. Tlf. 95167538
Bernt Stordahl. Siv.ing. MNT/REV. Tlf. 41217315
Jan-Tore Christensen. Ingeniør. Tlf. 91334294

Unntakelser ved inspeksjon

Utvendig befaring er foretatt fra bakkeplan. Det er kun foretatt en visuell befaring for å vurdere bygningsmassens tekniske tilstand som grunnlag for verdiansettelsen.
- Verdiansettelsene basert på de ordinære instrukser som gjelder for sertifiserte takstingeniører tilsluttet Norsk Takst.
- Det er forutsatt at bygningen tilfredsstiller de generelle krav som gjelder for dagens virksomhet.
- Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått, og det er ikke gitt opplysninger om forhold som kan ha innflytelse på verdien, foruten de opplysninger som ble gitt på befaring og i dokumenter som er mottatt fra rekvirenten.
- Grunnundersøkelser og radonmåling er ikke foretatt.
- Bygningen er vernet og står på vernelisten til Fredrikstad kommune, som kan gi en begrensninger i fremtidig utnyttelse og vedlikehold av eiendommen.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse: Ingeniørgården og Vollmesterboligen

Adkomst Hovedadkomsten til bygget og tomten er direkte fra Voldgaten lengst øst i Gamlebyen.

Vann Offentlig vann.

Avløp Offentlig avløp.

Regulering Eiendommen er regulert i henhold til planid.420 "Gamlebyen", av 29.01.1998 med formål "Offentlig bebyggelse" og "Bevaringsområde". Omregulering til annen virksomhet vil kreve en reguleringsprosess. I følge kommuneplanen er eiendommen båndlagt etter kulturminneloven. I matrikkelen har byggene typebetegnelse "Kontor- og adm.bygning rådhus".

Vernegrad Fredrikstad festning eies av Staten ved Forsvarsdepartementet, som har det overordnede forvaltningsansvaret. Hele gamlebyen i Fredrikstad er regulert til spesialområde med formål bevaring. Forsvarsbygg har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger og anlegg på festningen. Endringer ut over vanlig vedlikehold skal forelegges Riksantikvaren, som har godkjenningsansvaret for endringer.

De fleste bygninger i gamlebyen faller inn under Verneklasse 1, som omfatter inventarer av meget høy verneverdi. Vernet kan omfatte både interiør og eksteriør. Inventarer i verneklasse 1 tillates ikke revet eller ombygget. Endring eller utskifting av bygningsdeler, detaljer, farger eller materialer er ikke tillatt. Riksantikvaren kan gi dispensasjon for tiltak som er nødvendige av tekniske eller funksjonelle hensyn og som ikke forringer kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 302 Bnr: 104

Eiet/festet: Eiet

Areal: 6 089,6 m² Arealkilde: Areal i følge matrikkelen

Hjemmelshaver: Forsvarsbygg

Adresse: Voldgaten 97
1632 Gamle Fredrikstad

Kommentar: Det er opplyst at tomtearealet vil bli justert til en noe mindre grunneiendom.
Det foreligger ingen opplysninger om evt. nye tomtegrenser, og evt. redusert areal er ikke hensyntatt i verdivurderingen.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Tomten har et areal på 6.090 m2. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, gressdekker og trær. Det er smijernsport og et lavt gjerde mot veien.

Miljø og forurensning Dagens drift av eiendommen medfører ingen forurensning til ytre miljø. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.

Utbyggingspotensiale Verdien av næringseiendommer bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Det anses ikke å være ytterligere muligheter for bebyggelse på eiendommen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Det er relativt rikelig med parkeringsmuligheter i gårdsplassen tilhørende eiendommen, forøvrig offentlig parkering i gatene omkring.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Staten v/Forsvarsdepartementet er selvassurandør.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Ingeniørgården

Bygningsdata



Byggeår: 1868 Kilde: I følge eiers opplysning.

Anvendelse: Kontorbygg

Modernisering (i 1989) Total ombygget til kontorer

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	230		Inngang med trapp, korridorer, wc, kontorer, behandlingsrom og verksted/atelier.
2. etasje	230		Korridor med trapp, wc, teknisk rom og diverse behandlingsrom.
Loft			Lagerrom og kaldt loft
Sum bygning:	460	0	

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Norsk takst

Kommentar areal

Bygget er ikke oppmålt. Bruttoarealer er opplyst av rekvirenten og kontrollert mot tegninger. Arealavvik kan forekomme. Arealer på loft er ikke medtatt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Ingeniørgården er oppført i 1868, opprinnelig som en bygning med kontorer og bolig. På 1980-tallet ble hele bygning ombygget innvendig til et rent kontorbygg. Bygningen er i enkel, slettpusset senempirisk stil med mange opprinnelige detaljer. Bygget består av to etasjer og høyt loft. Bygget er oppført med hovedkonstruksjon av hulmur av teglstein, og et valmet saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 230 m2.

Bygget er fundamentert på grunnmur av granitt. Nå er det støpt gulv på grunn i 1.etasje, oppfylt med lettklinker og isolert. Yttervegger er utvendig spekket teglsteinsmur. Etasjeskillet er trebjelkelag med bordgulv. Taket er valmet og tekket med eldre teglstein. Ytterdører er isolert tredør med vindusfelt. Vinduer er i hovedsak koblede tofags trevinduer med sprosser og firefags krysspostvinduer, noen koblede og noen med varevindu. Bygget har flere skorsteiner med ukjent tilstand.

Idag leies bygget ut til ulike leietakere med kontorvirksomhet, behandlig eller verksted/atelier, og er innredet til denne virksomheten. Innvendig gulvbelegg er i hovedsak vinyl og laminater. På vegger er det i hovedsak malte mur eller platevegger. I himlinger er det i hovedsak malte plater eller malt mur. Toaletter er innredet med wc og servant og har vinyl på gulv. Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Bygget er utstyrt med et avtrekksanlegg plassert på loftet. Bygget har brannvarslingsanlegg.

Det anbefales å lese "Verneplan for Fredrikstad Festning" av 2006, som gir nyttig informasjon om Gamlebyen og bygningene, reguleringsmessige forhold, vernebestemmelser, saksbehandling, anbefalinger om vedlikehold og restaurering osv.


Typisk oppholdsrom i 1.etasje.


Toalett i 1.etasje med wc og servant.


Typisk atelier i 1.etasje.


Typisk behandlingsrom i 1.etasje.

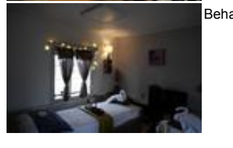

Typisk arbeidsrom i 1.etasje.


Korridor i 1.etasje.


Trappen opp til 2.etasje.


Oppholdsrom i 2.etasje.


Behandlingsrom i 2.etasje.


Behandlingsrom i 2.etasje.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Norsk takst


Korridor/gang i 2.etasje.


Toalett i 2.etasje.


Trappen opp til loftet.


Loftsrom/lagerrom.


Kaldt loft.

3.4.2 Vollmesterboligen

Bygningsdata



Byggeår: 1869 Kilde: I følge eiers opplysning

Anvendelse: Kontorbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	180		Inngang, korridor, wc, kjøkken, diverse kontorer, behandlingrom og atelier.
Loft	84		Trapperom, diverse behandlingsrom og wc.
Sum bygning:	264	0	

Kommentar areal

Bygget er ikke oppmålt. Bruttoarealer er opplyst av rekvirenten og kontrollert mot tegninger. Arealavvik kan forekomme.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Vollmesterboligen er oppført i 1869, opprinnelig som en bygning med bolig og verksted. Bygningen er i enkel, slettpusset senempirisk stil med mange opprinnelige detaljer. Bygget består av 1.etasje og loft, som er fullt innredet. Bygget er oppført med vegger av spekket teglstein og et saltak tekket med teglstein. Bygget har verneklasse 1 med status: "Forskriftsfredet". Grunnflate er 180 m2.

Bygget er fundamentert på grunnmur av granitt. Det er trebjelkelag med bordgulv over luftet kryprom. Yttervegger er utvendig spekket teglsteinsmur. Etasjeskillet er trebjelkelag med bordgulv. Taket er et saltak tekket med eldre teglstein. Ytterdør er isolert tofløyet tredør med vindusfelt. Vinduer er i hovedsak firefags krysspostvinduer med sprosse, noen koblede og noen med varevindu. Bygget har flere skorsteiner med ukjent tilstand.

Idag leies bygget ut til ulike virksomheter med kontorvirksomhet, behandling eller atelier, og er innredet til denne virksomheten. Innvendig gulvbelegg er i hovedsak vinyl og laminater. På vegger er det i hovedsak malte mur eller platevegger. I himlinger er det i hovedsak malte plater. Toaletter er innredet med wc og servant og har vinyl på gulv. Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Bygget er utstyrt med et avtrekksanlegg. Bygget har brannvarslingsanlegg.

Det anbefales å lese "Verneplan for Fredrikstad Festning" av 2006, som gir nyttig informasjon om Gamlebyen og bygningene, reguleringsmessige forhold, vernebestemmelser, saksbehandling, anbefalinger om vedlikehold og restaurering osv.


Korridor i 1.etasje.


Toalett i 1.etasje.


Spiserom med kjøkken i 1.etasje.


Terapirom i 1.etasje.


Atelier i 1.etasje.


Trappen opp til loftet.


Behandlingsrom på loft.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

3.4.3 Uthus

Bygningsdata


Byggeår: 1969 Kilde: I følge eiers opplysning

Anvendelse: Lager og garasje

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	32		Lager og garasje
Sum bygning:	32	0	

Kommentar areal

Bygget er ikke oppmålt. Bruttoarealer er opplyst av rekvirenten og kontrollert mot tegninger. Arealavvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Uthuset er oppført i 1969 og benyttes som lager og garasje. Bygget er oppført med ringmur og til dels grusdekke innvendig. Yttervegger er i bindingsverk med trepanel. Taket er et saltak i tre med gammel teglstein. Ytterdører er en tofløyet port i tre og to enkeltdører i tre. Vinduer er enrams vindu med ruter. Bygget har verneklasse 0, som betyr ingen eller enklere vernekrav. Grunnflate er 32 m2.

Det anbefales å lese "Verneplan for Fredrikstad Festning" av 2006, som gir nyttig informasjon om Gamlebyen og bygningene, reguleringsmessige forhold, vernebestemmelser, saksbehandling, anbefalinger om vedlikehold og restaurering osv.


Innvendig i garasje/uthus.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Ingeniørgården											
-Kontorer											
Agape Helseverksted	1.etasje	52 m²	25 000	481	6/2023	5/2026	100	500	26 000	6/2026	100
Aurora Mai Massasje	2.etasje	227 m²	150 000	661	8/2022	8/2028	100	700	158 900	9/2028	100
Glenn Mollerud	1.etasje	60 m²	21 000	350	7/2023	6/2026	100	500	30 000	7/2026	100
Rødt Fredrikstad og Hvaler	1.etasje	65 m²	40 000	615	1/2026	12/2029	100	600	39 000	1/2030	100
Ledig areal	1.etasje	60 m²						500	30 000		100
Sum:			236 000						283 900		
Uthus											
-Lager											
Ledig areal	1.etasje	32 m²						150	4 800		100
Sum:									4 800		
Vollmesterboligen											
-Kontorer											
Sølvi Kjensli	1. og 2.etasje	264 m²	180 000	682	8/2024	8/2027	100	700	184 800	9/2027	100
Sum:			180 000						184 800		
Total:			**416 000**						**473 500**		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Ingeniørgården											
-Ledig											
Ledig areal	1.etasje	60 m²						500	30 000		100
-Kontor- og atelier											
Glenn Mollerud	1.etasje	60 m²	21 000	350	7/2023	6/2026	100	500	30 000	7/2026	100
-Kontor- og massasje											
Aurora Mai Massasje	2.etasje	227 m²	150 000	661	8/2022	8/2028	100	700	158 900	9/2028	100
-Kontorvirksomhet											
Agape Helseverksted	1.etasje	52 m²	25 000	481	6/2023	5/2026	100	500	26 000	6/2026	100
-Kontorvirksomhet											
Rødt Fredrikstad og Hvaler	1.etasje	65 m²	40 000	615	1/2026	12/2029	100	600	39 000	1/2030	100
Sum:				236 000					283 900		
Uthus											
-Ledig											
Ledig areal	1.etasje	32 m²						150	4 800		100
Sum:									4 800		
Vollmesterboligen											
-Kontor- og terapi											
Sølvi Kjensli	1. og 2.etasje	264 m²	180 000	682	8/2024	8/2027	100	700	184 800	9/2027	100
Sum:			180 000						184 800		
Total:			**416 000**						**473 500**		

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for denne type næringseiendom kan være interessant, da eiendommen ligger i Gamlebyen, i et levende bymiljø, med boliger, forretninger, kafeer og andre virksomheter.

Eiendommen er tilpasset dagens virksomhet, som er kontorvirksomhet. Annen virksomhet vil kreve store ombygginger og godkjenninger av vernemyndigheter, og er ikke vurdert.

Utleiepriser

Det er lagt til grunn dagens leieinntekter og leieavtaler. Det er lagt til grunn langsiktige leiekontrakter, hvor en leietaker disponerer hele bygget over en periode på 10 år. Videre er det vurdert sammenlignbare priser i området og i Fredrikstad generelt.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter m²	Kontrakter Kr./m²	Kontrakter Pris/år	Markedsleie m²	Markedsleie Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontorer	52	481	25 000	52	500	26 000
Kontorer	227	661	150 000	227	700	158 900
Kontorer	60	350	21 000	60	500	30 000
Kontorer	65	615	40 000	65	600	39 000
Kontorer	264	682	180 000	264	700	184 800
Kontorer				60	500	30 000
Lager				32	150	4 800
Sum	**668**		**416 000**	**760**		**473 500**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**473 500**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Eiers andel av felleskostnader	150 000	150 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**323 500**

Kommentar eierkostnader: I følge leieavtalen dekker leietaker en andel av felleskostnader, som betyr at eier dekker det resterende. Eiers andel av felleskostnadene er antatt.

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**6 089,6 m²**
Sum areal:	**6 089,6 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**9 000 000**
Verdi tomt:	**9 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Teknisk verdi for eiendommen er Teknisk verdi bygninger + verdi tomt.

Ingeniørgården

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	17 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	8 000 000	
Sum teknisk verdi – Ingeniørgården		**9 500 000**

Vollmesterboligen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 000 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 500 000	
Sum teknisk verdi – Vollmesterboligen		**5 500 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	100 000	
Sum teknisk verdi – Uthus		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**15 300 000**

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Forrentningsskravet er basert på et rimelig skjønn hensyntatt markedssituasjon.

Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 4,1% og inflasjonsmålet til staten er 2,0%.
Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.
Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%).
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%).
Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,10 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,10 %**
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,20 %
Kurans	1,30 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	323 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 323 500) når realrenten er 7,90%	4 094 937
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 094 937
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**4 090 000**

Kommentar nettokapitalisering:

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av eiendommens beliggenhet og byggets kurans samt dagens markedssituasjon. Renterisikoen er vurdert relativt høyt på grunn av at dagens generelle rentenivå ligger fortsatt høyt.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen (pengestrømmen) knyttet til eiendommen over en 10-års periode. Nåverdien fremkommer med grunnlag i eiendommens netto inntektsoverskudd, korrigert for normale markedsleier for tilsvarende kontorlokaler i området, tillagt en beregnet restverdi ved analysetidens utløp.

Endringer i forutsetningene vil gi utslag i verdien, men vi har forutsatt dagens virksomhet som er kafedrift og konsertlokale, og som vil gi lavest risiko de nærmeste årene.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,10 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,10 %**
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,20 %
Kurans	1,30 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Matrikkel: Gnr 302: Bnr 104
Kommune: 3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Norsk takst

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	150 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,90 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,90 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	421 083	150 000			271 083	271 083
2027	438 290	153 750			284 540	258 908
2028	455 726	157 594			298 132	246 839
2029	473 509	161 534			311 975	235 032
2030	484 243	165 572			318 671	218 450
2031	496 349	169 711			326 638	203 741
2032	508 758	173 954			334 803	190 022
2033	521 476	178 303			343 174	177 227
2034	534 513	182 760			351 753	165 294
2035	547 876	187 329			360 547	154 164
Nåverdi av resultat, sum:						**2 120 759**

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	4 600 000	4 563 883
Nåverdi av restverdi:	**1 789 703**	**1 775 651**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**3 910 462**	**3 896 410**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**3 910 462**	**3 896 410**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Fredrikstad kommune: Grunneiendom 3107-302/104

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 10.02.2026 11:23

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VOLDGATEN 97	Beregnet areal	6089.6
Etablert dato	26.05.1962	Historisk oppgitt areal	5599
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☑ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	302/104
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	302/104
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.01.2017 06.01.2017	2016/11384 2016/234		302/133 (33038) 0106-Mnrmangler, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 302/7, 302/8, 302/9, 302/10, 302/12, 302/13, 302/14, 302/15, 302/16, 302/17, 302/18, 302/19, 302/20, 302/21, 302/22, 302/23, 302/24, 302/25, 302/26, 302/27, 302/28, 302/29, 302/30, 302/31, 302/32, 302/33, 302/34, 302/35, 302/36, 302/37, 302/38, 302/38/0/6, 302/39, 302/40, 302/41, 302/42, 302/43, 302/44, 302/45, 302/46, 302/47, 302/49, 302/50, 302/51, 302/52, 302/53, 302/54, 302/55, 302/56, 302/57, 302/58, 302/59, 302/60, 302/61, 302/62, 302/63, 302/64, 302/65, 302/66, 302/67, 302/68, 302/69, 302/70, 302/71, 302/72, 302/73, 302/74, 302/75, 302/76, 302/77, 302/78, 302/79, 302/80, 302/81, 302/82, 302/83, 302/84, 302/85, 302/86, 302/87, 302/88, 302/89, 302/90, 302/91, 302/92, 302/93, 302/95, 302/96, 302/97, 302/98, 302/104, 302/108, 302/109, 302/114, 302/115, 302/116, 302/117, 302/118, 302/119, 302/120, 302/121, 302/123, 302/125, 302/126, 302/127, 302/128, 302/130, 302/131, 302/132, 303/1416, 303/1419, 303/1425, 303/1426
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.11.2016 05.01.2017	2016/11384 2016/234		0106-Mnrmangler, 302/104, 302/117, 302/118, 303/1416, 303/1426, 303/1435
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.09.2016 14.11.2018	2016/11384 2016/234		302/104, 302/117, 302/133
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.03.2015 18.03.2015			0106-Mnrmangler, 302/104, 302/117
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	11.06.2010 11.06.2010			0106-Mnrmangler, 302/104, 302/117, 302/118, 303/1426
Omnummerering Omnummerering	07.01.1994	Var 103 - 302/104/0/0		302/104
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	26.05.1962			302/104 (5599)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Fredrikstad kommune: Grunneiendom 3107-302/104

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 10.02.2026 11:23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564205.14	611697.35	0	Ja	6089.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORSVARSBYGG S975950662	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 405 Sentrum 0103 OSLO	

Kulturminne

Lokalitetsnr	116956	Vernetype	Forskriftsfredet
Kulturminneart	Forsvarsanlegg	Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	06.02.2026	Tilkn. eiendommer	0/0, 302/1, 302/2, 302/3, 302/13, 302/14, 302/15, 302/15/0/1, 302/15/0/2, 302/24, 302/36, 302/37, 302/45, 302/49, 302/50, 302/51, 302/54, 302/56, 302/62, 302/62/0/1, 302/62/0/2, 302/62/0/3, 302/62/0/4, 302/62/0/5, 302/62/0/6, 302/64, 302/81, 302/82, 302/94, 302/95, 302/104, 302/105, 302/106, 302/107, 302/108, 302/109, 302/110, 302/111, 302/112, 302/113, 302/114, 302/115, 302/116, 302/117, 302/118, 302/119, 302/120, 302/121, 302/122, 302/124, 302/133, 302/134, 302/135, 302/136, 302/137, 302/138, 302/139, 302/140, 303/1416, 303/1418, 303/1419, 303/1420, 303/1421, 303/1422, 303/1425, 303/1426, 303/1435, 303/1436

Enkeltminnenr	Enkeltminneart	Bygningsnr	Vernetype	Kategori
116956-1	Vaktstue	193870325	Forskriftsfredet	Bygning
116956-10	Bolig	193867499	Forskriftsfredet	Bygning
116956-11	Treningslokale	193867510	Forskriftsfredet	Bygning
116956-12	Bolig	193867502	Forskriftsfredet	Bygning
116956-13	Kantine-kjøkken	193867677	Forskriftsfredet	Bygning
116956-14	Bolig	193867634	Forskriftsfredet	Bygning
116956-15	Internat-forlegning	193867537	Forskriftsfredet	Bygning
116956-16	Uthus-skjul	193868568	Forskriftsfredet	Bygning
116956-17	Fengsel-celler	193868428	Forskriftsfredet	Bygning
116956-18	Uthus-skjul	193971210	Forskriftsfredet	Bygning
116956-19	Vaktstue	193869548	Forskriftsfredet	Bygning
116956-2	Lagerbygning	193870317	Forskriftsfredet	Bygning
116956-20	Vaktstue	193869580	Forskriftsfredet	Bygning
116956-21	Lagerbygning	193869556	Forskriftsfredet	Bygning
116956-22	Lagerbygning	193868061	Forskriftsfredet	Bygning
116956-23	Kantine-kjøkken	193868053	Forskriftsfredet	Bygning
116956-24	Smie	193868045	Forskriftsfredet	Bygning
116956-25	Kantine-kjøkken	193868037	Forskriftsfredet	Bygning
116956-26	Vaktstue	193867324	Forskriftsfredet	Bygning
116956-27	Lagerbygning	193867308	Forskriftsfredet	Bygning
116956-28	Treningslokale	193867316	Forskriftsfredet	Bygning
116956-29	Fjøs-stall	193867499	Forskriftsfredet	Bygning
116956-3	Lagerbygning	193870317	Forskriftsfredet	Bygning
116956-30	Bolig	193868460	Forskriftsfredet	Bygning
116956-4	Vaktstue	193870309	Forskriftsfredet	Bygning
116956-5	Lagerbygning	193870333	Forskriftsfredet	Bygning
116956-6	Bakeri	193870295	Forskriftsfredet	Bygning

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Fredrikstad kommune: Grunneiendom 3107-302/104

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 10.02.2026 11:23

116956-7	Lagerbygning	193870279	Forskriftsfredet	Bygning
116956-8	Teknisk bygning	193870198	Forskriftsfredet	Bygning
116956-9	Lysthus-paviljong	193870287	Forskriftsfredet	Bygning

Adresse

Vegadresse: Voldgaten 97 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Kirkesogn	02010201 Østre Fredrikstad
Grunnkrets	1105 Gamlebyen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Nabbetorp		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193867634		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	
2	193867642		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	
3	193867650		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	
4	193867669		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Bygning revet/brent (BR)	
5	193867677		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	
6	193867685		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193867634: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Ja	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Voldgaten 97	-	302/104	-	-	-	-	-

2: Bygning 193867642: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Voldgaten 97	-	302/104	-	-	-	-	-

3: Bygning 193867650: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Voldgaten 97	-	302/104	-	-	-	-	-

4: Bygning 193867669: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.05.2006	
Bygning revet/brent		21.08.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	302/104	-	-	-	-	-

5: Bygning 193867677: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Ja	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Voldgaten 97	-	302/104	-	-	-	-	-

6: Bygning 193867685: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

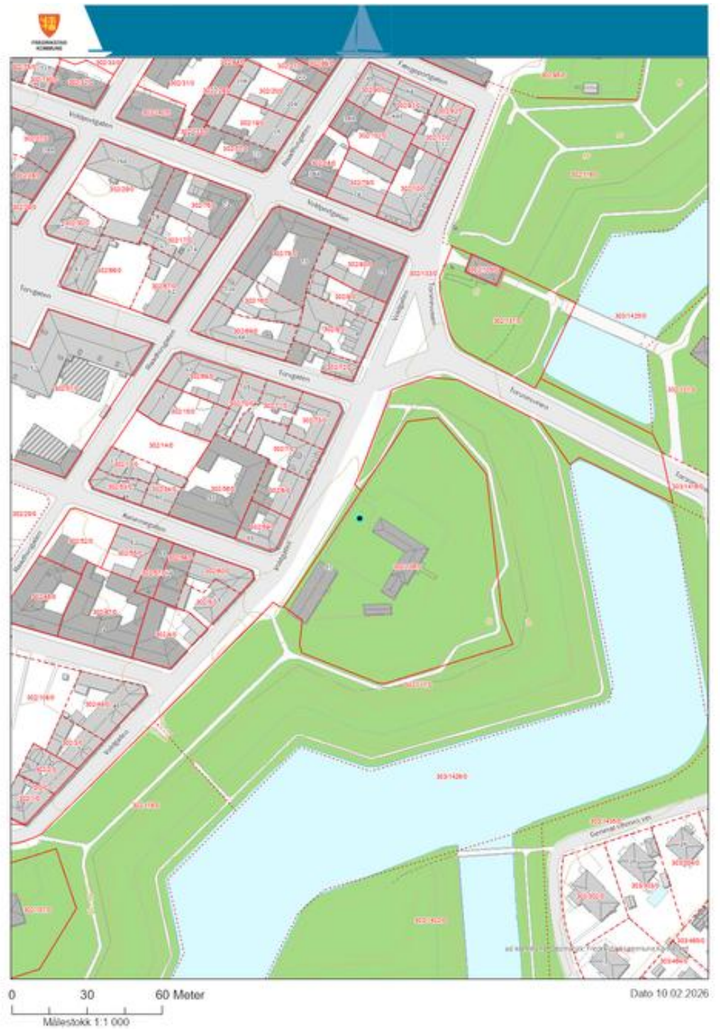
Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Fredrikstad kommune: Grunneiendom 3107-302/104

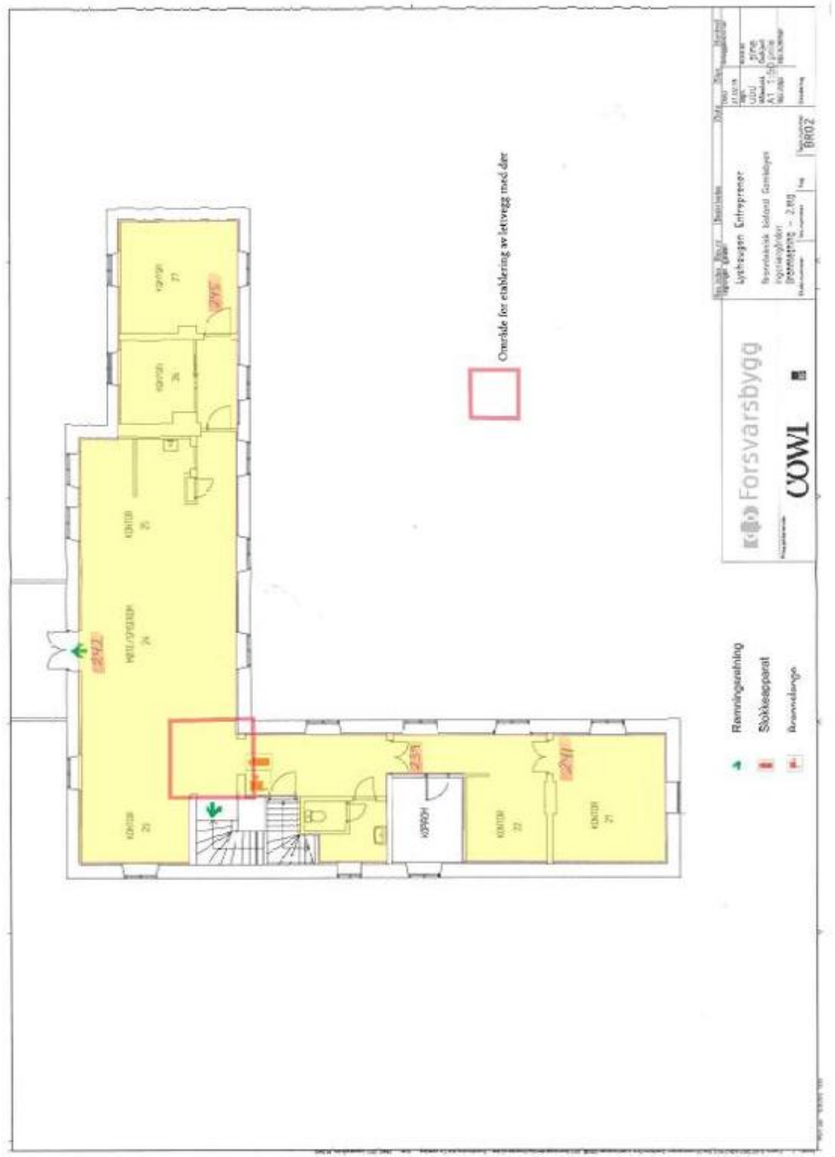
Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 10.02.2026 11:23

Tatt i bruk		15.05.2006	

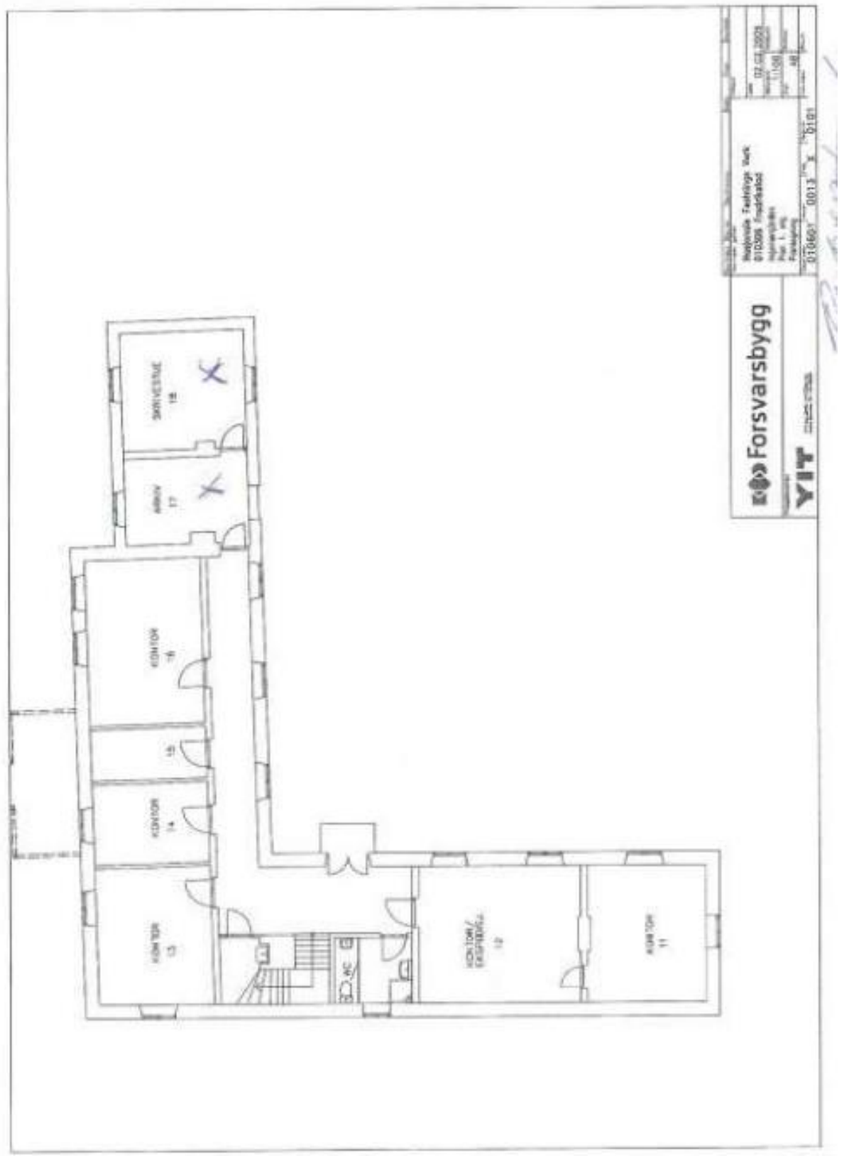
Bruksenheter

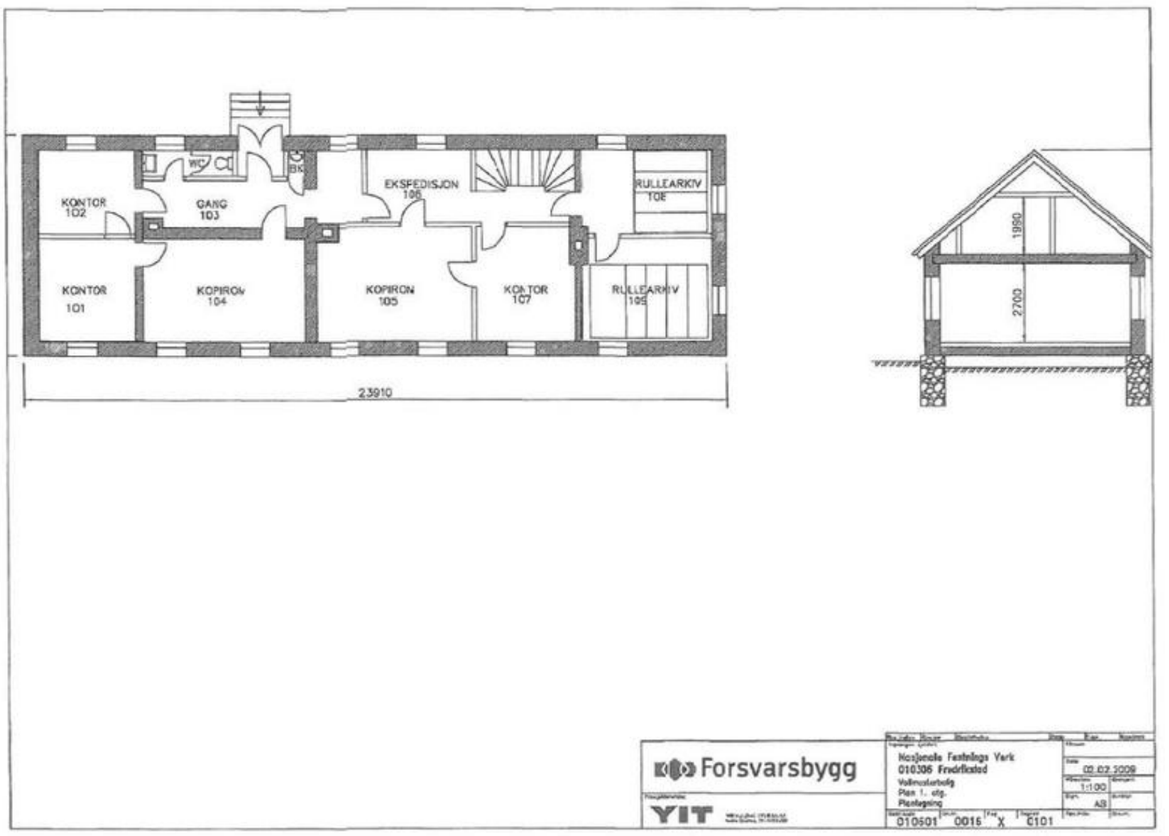
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Voldgaten 97	-	302/104	-	-	-	-	-

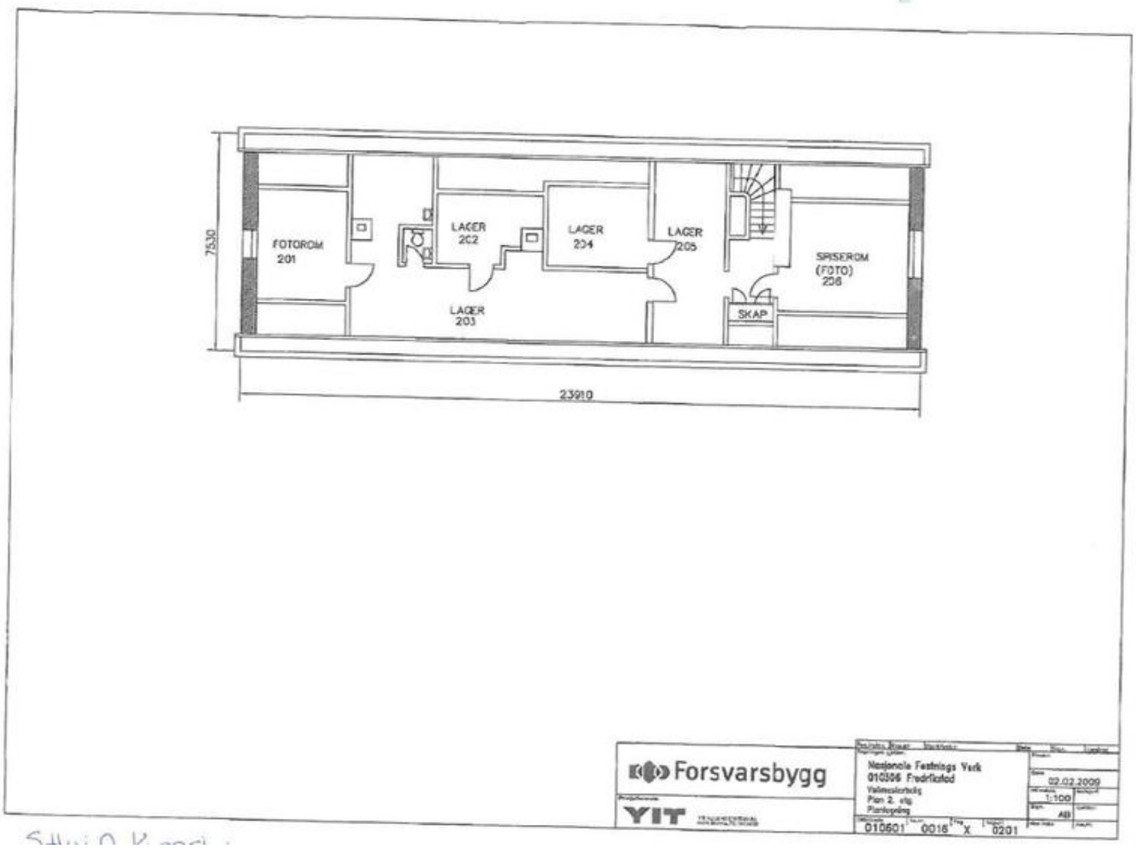



Forsvarsbygg
COWI
Lyshaugen Entreprenør
Rømningsrøtning
Slokkeapparat
Brannslange
Område for etablering av lettvegg med dør

Vedlegg


Forsvarsbygg
YIT


KONTOR
102
GANG
103
EKSPEDISJON
106
RULLEARKIV
108
KONTOR
101
KOPIROM
104
KOPIRON
105
KONTOR
107
RULLEARKIV
109
23910
1950
2700
Forsvarsbygg
YIT
Nasjonale Festnings Verk
010306 Fredrikstad
Vollmoslorbolig
Plan 1. etg.
Plantegning
02.02.2009
1:100
AB
010501 0015 X 0101


7530
FOTOROM
201
LAGER
202
LAGER
204
LAGER
205
LAGER
203
SKAP
SPISEROM
(FOTO)
206
23910
Forsvarsbygg
YIT
Nasjonale Festnings Verk
010306 Fredrikstad
Vollmoslorbolig
Plan 2. etg.
Plantegning
02.02.2009
1:100
AB
010601 0016 X 0201

Vedlegg

RAPPORT

Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus

OPPDRAGSGIVER
Forsvarsbygg

EMNE
Tilstandsvurdering, Nivå 1

DATO / REVISJON: 19. februar 2026 / 0
DOKUMENTKODE: 10272064-01-RAP-003



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Vedlegg

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus**	DOKUMENTKODE	10272064-01-RAP-003
EMNE	Tilstandsvurdering, Nivå 1	TILGJENGELIGHET	Begrenset
OPPDRAGSGIVER	**Forsvarsbygg Eiendomsforvaltning**	OPPDRAGSLEDER	Bernt Stordahl
KONTAKTPERSON	Frode Karlsen	UTARBEIDET AV	Jan-Tore Christensen
KOORDINATER	X 6564205.14/ Y 611697.35	ANSVARLIG ENHET	10111026 Takst og verdianalyse
GNR./BNR./SNR.	302 / 104 - Fredrikstad (3107)		

SAMMENDRAG

Videre følger sammendrag for fagområdet: Bygg.

Kortfattet beskrivelse og hovedfunn for:

Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus er i god forfatning og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Byggene er oppført henholdsvis i 1868, 1869 og 1969 og er snart 160 år gamle med unntak av uthus og har betydelige skjevheter og setninger, som er normalt alder tatt i betraktning og fundamentering direkte på terreng. Konstruksjon i yttervegger er murte skallmurer i tegl som er slemmet og har naturlige riss, sprekker etter setninger. Utvendige fasader fremstår normalt vedlikeholdt, men det vil være behov for vedlikehold i nær fremtid. Taktekking i tidsriktig vingetegl har betydelige nedbøyninger, men fremstår sammen med beslag helhetlig. Det ble ikke registrert pågående lekkasjer, men denne type tekking er avhengig av et fortløpende vedlikehold og et solid undertak. Uthus er en typisk enkel bindingsverkskonstruksjon fundamentert direkte på terreng og oppført med bindingsverk og trekledning. Bygg med denne alder har gjerne skjulte råteskader i større eller mindre grad i lukkede konstruksjoner. Innvendig fremstår overflater helhetlig med liten til middels brukslitasje. Byggene benyttes i dag og er tilpasset næringsvirksomhet og lager.

Byggene er registrert som Forskriftsfredet som betyr: Betegnelsen brukes om kulturminner som er fredet ved forskrift, ikke ved enkeltvedtak. Dette gjelder for byggverk og anlegg i statlig eie – kulturminneloven § 22a og kulturmiljøer – kulturminneloven § 20 som fredes ved forskrift. Forskriftsfredning innebærer normalt en forenklet prosedyre i forhold til fredning ved enkeltvedtak.

Konsekvens av å være Forskriftsfredet: Alle inngrep i forskriftsfredete kulturminner krever dispensasjon fra Riksantikvaren (for byggverk og anlegg i statlig eie) eller regional kulturminneforvaltning (kulturmiljøer). Det er ikke anledning til å gi dispensasjon for tiltak som innebærer vesentlige inngrep i kulturminnet.

Uthus er ikke fredet tilsvarende Ingeniørgården og vollmesterboligen.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn og innledning 5
1.1 Generelt om oppdraget og eiendommen 5
1.2 Dokumentasjon og opplysninger 6
2 Regelverk 6
2.1 Definisjoner 6
2.2 Forskrifter mv. 8
3 Oppsummering tiltak 9
3.1 Strakstiltak 9
3.2 Anbefalte tiltak 9
4 Tilstandsvurdering 10
5 Foto 17

1 Bakgrunn og innledning

Multiconsult er engasjert av Forsvarsbygg Eiendomsforvaltning for å gjennomføre en bygningsmessig tilstandsanalyse av Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus beliggende i Voldgaten 97, 1632 Gamle Fredrikstad.

Denne rapporten utgjør hovedrapporten for tilstandsanalysen.

1.1 Generelt om oppdraget og eiendommen

Videre følger innledende opplysninger.

TILSTANDSANALYSENS FORMÅL: **Tilstandsanalyse bygg, utført på nivå 1**			
BYGNINGSNAVN	Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus	INTERNT EIENDOMS- / BYGNINGSNR.	0106010013, 010601010015
ADRESSE	Voldgaten 97 1632 Gamle Fredrikstad	GNR. / BNR.	302 / 104
		FYLKE / KOMMUNE	Østfold / Fredrikstad (3107)
BYGNINGSTYPE (NS 3457)	311 – Kontor- og adm. bygning rådhus	VIRKSOMHET	Kontor-, atelier-, massasje- og terapivirksomhet. Lager
ANTALL ETASJER	2. etasjer.	I TILLEGG TIL ETASJEANTALL	☐ Loft ☐ Kjeller
BEBYGD AREAL	442 m²	BRUTTOAREAL (BTA)	Ingeniørgården 460 m² Vollmesterboligen: 264 m² Uthus:32 m² (Opplyst i leiekontrakter)
MÅLEVERDIG AREAL KJELLER	IR	MÅLEVERDIG AREAL LOFT	IR
HOVED-BYGNINGSDELER:	Fundamentert med bruddsteinsringmur direkte på stedlige masser og støpt plate på mark. Oppført med yttervegger i murt tegl skallmurer. Etasjeskillere og sperre- og åsetak i tre. Uthus fundamentert med lettklinker direkte på terreng. Enkelt bindingsverk i yttervegger og et sperretak i tre.	BYGGEÅR	Ingeniørgården: 1868 Vollmesterboligen: 1869 Uthus: 1969 Alle med flere ombygginger opp gjennom årene.
OMFANG AV TILSTANDSANALYSEN: **Hele eiendommen, utvendig og innvendig for Bygg.**			
TILSTANDSANALYSE NIVÅ ETTER NS 3424	☒ Nivå 1 ☐ Nivå 2 ☐ Nivå 3	KOMMENTAR	Ingen stikkprøver er foretatt.
BEFARINGS-TIDSPUNKT	5. februar 2026	TIL STEDE VED BEFARINGEN:	Frode Roger Hansen (Forsvarsbygg) Bernt Stordahl (Multiconsult) Jan-Tore Christensen (Multiconsult)
OPPDRAGSGIVER / ADRESSE	Forsvarsbygg Eiendomsforvaltning Postboks 405, 0103 Oslo.	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Frode Karlsen (916 65 126)
TILSTANDS-ANALYSEN UTFØRT AV:	Multiconsult Norge AS Postboks 265 Skøyen 0213 Oslo	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Bernt Stordahl (412 17 315)
EIER / ADRESSE	Forsvarsbygg Grev Wedels plass 5, 0151 Oslo.	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Frode Karlsen (916 65 126)
DRIFTS-ORGANISASJON	Forsvarsbygg	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Frode Roger Hansen (951 67 538)

1.2 Dokumentasjon og opplysninger

AREALFORDELING (PER ETASJE), **BTA**:			Større ombygginger/ utskiftinger, med årstall:
			Ingeniørgården **1868** Oppført på murene etter Materialgården **1897** Tilbygging og ombygging. **1964** Omlagt taktekking med helharde plater **1966** Ny drenering rundt bygget. **1988** Totalt ombygget innvendig til kontorer. **Vollmesterboligen** **1869** Oppført på gjenstående murer Materialstallen. **1975** Utvendig restaurert. **Uthus** **1969** Oppført som garasje og bod.
Ingeniørgården:	1.etasje: 2.etasje:	230 m² (opplyst) 230 m² (opplyst)	
Vollmesterboligen	1.etasje: 2.etasje:	180 m² (opplyst) 84 m² (opplyst)	
Uthus:	1.etasje:	32 m² (opplyst)	
TOTALT		**664 m²**	

Denne rapporten er bygd opp etter NS3451: 2009

2 Regelverk

2.1 Definisjoner

Videre følger en kort innføring i nyttige definisjoner iht. Norsk Standard.

NS 3424 TILSTANDSANALYSE FOR BYGGVERK	
AVVIK	Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.
REFERANSENIVÅ	Forhåndsdefinerte krav til et byggverk eller byggverksdel som er lagt til grunn for betydningen og bestemmelsen av TG 0. Kan henvise til myndighetskrav (lov/forskriftskrav), byggherrekrav, brukerkrav, funksjonskrav eller andre krav.
SYMPTOM	Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.
TILSTAND	Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. Resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning og utført vedlikehold.
TILSTANDS-ANALYSE	Samlet analyse med definering av oppgavens formål, omfang og referansenivå, planlegging, registrering, vurdering og rapportering av tilstand samt beskrivelse av tiltak.
TILSTANDSGRAD	Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/ komponent har i forhold referansenivået. Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3 avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som ikke er undersøkt.
VEDLIKEHOLDS-PLAN	Strukturert og dokumentert sett med oppgaver som omfatter aktivitetene, prosedyrene, ressursene og tidsforbruket som kreves for å utføre vedlikehold.
VERIFIKASJON	Bekreftelse ved å fremskaffe objektivt bevis på at spesifiserte krav er oppfylt.

NS 3454 LIVSSYKLUSKOSTNADER FOR BYGGVERK	
3 DRIFTS- OG VEDLIKEHOLD-KOSTNADER	Kostnader til aktiviteter som er nødvendige for å opprettholde bygningsdelenes funksjonsdyktighet over en forventet levetid.
31 DRIFT	Kombinasjon av alle tekniske, administrative og styringsrelaterte tiltak, unntatt vedlikeholdstiltak, som resulterer i at bygningsdelen er i bruk. Vedlikeholdstiltak som utføres av driftspersonell, inngår ikke i driften. Ettersyn og kontroller som er nødvendige for at bygningsdeler og byggverket skal fungere som planlagt og oppfylle lov og forskriftskrav. Kontroller/ sjekkrunder uavhengig av intervall inkl. lovpålagte tilsyn som brannvern/ brannsikring, heiskontroll, osv. Ettersyn, kontroll, oppfølging og justering/ regulering av tekniske anlegg innenfor et år. Service av tekniske anlegg inklusiv utskiftning av mindre komponenter og forbruksmateriell (f.eks. filter, remmer)
32 VEDLIKEHOLD	Kombinasjon av alle tekniske, administrative og styringsrealterte tiltak gjennom livssyklusen til en bygningsdel, som har til hensikt å bevare den eller tilbakeføre den til en tilstand der den kan oppfylle nødvendige funksjonskrav. Forebyggende / planlagte tiltak for at bygningsdelens funksjon skal opprettholdes innenfor antatt levetid, normalt basert på en tilstandsvurdering. Dette omfatter overflatebehandling, mindre reparasjoner og mindre utskiftninger.
33 REPARASJON	Fysisk tiltak som iverksettes for å gjenopprette den nødvendige funksjon til en defekt bygningsdel. Reparasjon omfatter også feillokalisering og etterkontroll. Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler forårsaket av uforutsett ytre påvirkning, f.eks. hærverk, innbrudd, vær og vind, snøbelastning, vannskader, graffiti.
4 UTSKIFTNING OG UTVIKLING	Utskiftning av bygningsdeler for å opprettholde byggverkets verdi samt kostnader til utviklingstiltak for å imøtekomme krav fra brukere, marked og myndigheter og som øker byggets verdi. Tiltak som normalt kan gjennomføres mens lokalene er helt eller delvis i bruk.
41 UTSKIFTNING	Utskiftning av bygningsdeler/ systemer av bygningsdeler, f.eks. utskiftning av; fasadekledning, vinduer, gulvbelegg, takbelegg, pumpe, sanitæranlegg, aggregat og ventilasjonsanlegg. Inkludert eventuell økning av standard, ved f.eks. utskiftning av vinduer med bedre U-verdi.
42 UTVIKLING	Oppgradering omfatter arbeider utført på et byggverk eller dets tekniske anlegg slik at byggverkets egenskaper oppfyller nye, strengere krav, eller at byggverkets areal og kapasiteten til de tekniske installasjonene økes. Oppgradering av eksisterende installasjoner, f.eks. oppgradering av ventilasjonsanlegg til sonestyring, etterisolering. Ny funksjonalitet i form av installasjoner som ikke vært i bygget tidligere. F.eks. Ventilasjonsanlegg, heis, utvendig solavskjerming og sprinkleranlegg. Tiltak som gjennomføres på bakgrunn av brukers endrende behov eller pga. lovpålagte krav (nye forskrifter osv.), f.eks. riving/flytting av skillevegger og dører, flytting av ventiler i ventilasjonsanlegg pga. ny rominndeling, hulltakinger/nye føringsveier pga. installasjon av nytt brukerutstyr, forsterkninger av konstruksjoner pga. installasjon av nytt brukerutstyr, fremføring infrastruktur, bygge om kontorlandskap til cellekontor eller omvendt, ombygging/tiltak for å tilfredsstille krav til universell utforming eller brannforskrifter, miljøkrav til kjølemiddel.
OMBYGGING	Ombygging omfatter arbeider for å oppgradere eller endre en bygnings eller et anleggs egenskaper/funksjoner eller arealbruk. Omfatter ofte også oppgradering.
HOVED-OMBYGGING	Tiltak som er så omfattende at byggverket i det vesentligste blir fornyet. Prosjektkostnader iht. NS 3453.

2.2 Forskrifter mv

Videre følger en angivelse av sentrale lover, forskrifter, normer og norske standarder som gjelder for fagområdene.

Det gjøres oppmerksom på at listen ikke nødvendigvis er begrensende/ uttømmende.

FAGOMRÅDE	REF. NR.	HENVISNING
Alle fag	A1	Arbeidsmiljøloven
	A2	Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften)
	A3	Teknisk forskrift med veiledning
	A4	Forskrift om tilfluktsrom
	A5	Forurensningsloven inkl. avfallsforskriften
	A6	Pålegg fra Mattilsynet
Byggteknisk	RIB1	Div. standarder
Universell utforming	UU 1	Diskriminerings –og tilgjengelighetsloven (DTL)
	UU 2	NS 11001-1, NS 11001-2
	UU 3	P-750 Universell utforming av byggverk – Veifinning

3 Oppsummering tiltak

3.1 Strakstiltak

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter.

Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen to år.

3.2 Anbefalte tiltak

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak og som kan forventes å inntreffe i løpet av ca. en 10-års periode, fordelt på intervallene 2-5 år og 6-10 år.

4 Tilstandsvurdering

gnr./ bnr. :	302/ 104	Opprinnelig byggeår :	1868, 1869 og 1969	Areal :	756
Adresse :	Toldbodgaten 97	Større ombygg/tilbygg :	Endret fortløpende	Etasjer :	2
Sted :	1632 Gamle Fredrikstad			TG :	2,17

Hovedinntrykk:
Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus fremstår I normalt god stand alder tatt I betraktning, med liten bruksslitasje innvendig. Utvendig er det påregnelige sprekker og riss I bruddsteinsfasade med bakgrunn i setninger på fundamentene. Ikke registrert unormale setninger alder og fundamneteringsmetode tatt i betraktning..

Forhold som bør undersøkes nærmere:
Ikke vurdert

Bygningsdel NS3451	Tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	KG 0 - 3	Foto nr	Tiltak Straks	2-5 år	5-10 år
2 Bygning								
Dokumentasjon	Forsvarsbygg, Fredrikstad Festning Verneplan, datert 2006							
21 Grunn og fund.								
Setninger	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Fundamentert med ringmur I bruddsteinsblokker direkte på stedlige masser. Det er registrert naturlige setninger, alder tatt I betraktning. Ikke registrert setninger som svekker øvrige trekonstruksjoner. Det er ikke registrert setningsskader på bygningen, men det er noe sprekker og riss som har sammenheng med setninger. **Uthus:** Fundamentert med lettklinkerblokker direkte på stedlige masser. Tydelige tegn til utgliding og setninger.	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. Vedlikehold i form av gysing med mørtel mellom bruddstein bør utføres som et strakstiltak slik at forholdet ikke utvikler seg. **Uthus:** Ringmur I lettklinkerblokker utbedres som et strakstiltak.	2	2	1, 2, 3	X		X

Drenering	**Ingeniørgården:** Det er opplyst om drensarbeider vedrørende Ingenørgården på 1960-tallet. Det antas at bygget i dag ikke har et fungerende drenssystem. Drenering antas å være innfiltrasjon i grunn. Det er registrert problemer knyttet til fuktinntrenging fra grunn. Fører til avskallinger på innvendig overflatebehandling. **Vollmesterboligen:** Den ene gavlen ligger delvis under terreng og har betydelig tegn på fuktinntrenging. Det antas at bygget i dag ikke har et fungerende drenssystem. Drenering antas å være innfiltrasjon i grunn. **Uthus:** Bygget er ike drenert. Innvendig areal ligger i samme høyde som utvendig. Ved store nedbørsmenger og snømengder er det fare for betydelig fuktinnsig.	**Ingeniørgården:** Ingen tiltak. Forholdet observeres fortløpende. Det kan vurderes på sikt å gjøre drenerende tiltak rundt bygningen. Dette for å hindre kapillært oppsug I konstruksjon. **Vollmesterboligen:** Gavlvegg som ligger under terreng dreneres for å hindre fuktinntrenging gjennom vegg. Det kan vurderes på sikt å gjøre drenerende tiltak på øvrig del av bygningen. Dette for å hindre kapillært oppsug I konstruksjon. **Uthus:** Terreng og gulv innvendig økes slik at det ligger betydelig høyere enn innvendig. TG 3 gjelder Vollmesterboligen og uthus. Ingeniørgården TG 2.	3	2	4, 5, 6	X		X
22 Bæresystemer									
	Ingeniørgården og Vollmesterboligen: Skallmurer utført med tegl i yttervegger fra bygge- og tilbyggingsår. Det ble ikke registrert direkte skader på skader på skallmurer, men det ble registrert noe sprekker og riss, som har sammenheng med setninger. Utover dette normale skjevheter, alder tatt I betraktning. Innvendige bærekonstruksjoner er teglvegger. Ingeniørgården har støpte gulv direkte på grunn i 1. etasje. Vollmesterboligen har bærekonstruksjon i tre over krypekjeller med tregulv. Etatsjeskille mellom 1. og 2. etasje i trebjelkelag. Det ble registrert normal nedbøyninger i forhold til alder på etasjeskille. Det må påregnes at det kan være råteskader i forbindelse med opplegg av bjelkelag i skallmurer. Takverket fremstår som det opprinnelige fra byggeår. Utformet som et saltak med tresperrer, åsebord og et undertak bestående av under- og påliggere fra takfot til møne. Ved åpning og avdekking av skjulte konstruksjoner på en snart 160 år gammel bygning vil det kunne dukke opp råteskader i større eller mindre grad. **Uthus:** Utført med bindingsverk uten vindsperre og isolasjon. Fremstår som en åpen enkel konstruksjon. Takverk i tre utformet som et saltak.	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Mindre skader i fasader utføres som et strakstiltak for å hinde oppfukting med frostsprengning som resultat. Det må påregnes økt utbedringsbehov av fasader frem i tid. Utover dette kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. **Uthus:** Det ble ikke registrert skader på bærende konstruskon.	2	2	7, 8, 9	X		X

23 Yttervegger								
Fasader	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Skallmurer i tegl fra bygge- og tilbyggingsår fremstår helhet, men det er en del sprekker og riss på grunn av noe setninger. Fremstår med noe behov av vedlikehold og utbedring. Ikke opplyst om større utbedring av skallmurer. **Uthus:** Det er enkelte råteskader på stående tømmermannskledning i tre.	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Det er behov for noe vedlikehold av tegl skalmurer. Mørtelfuger som er utarmet utbedres slik at vann ikke trenger inn med frostsprengning som resultat. Slemmet overflate utbedres ved avskallinger. **Uthus:** Kledning med råteskade skiftes og overflatebehandles.	2	1	10, 11, 12	X		X
Vinduer	**Ingeniørgården:** Vinduer av eldre dato trolig fra 1950-tallet med innvendig vareramme. Det er behov for vedlikehold av vinduene inn- og utvendig. Enkelte glass med skader. **Vollmesterboligen:** Vinduer av eldre dato trolig fra 1950-tallet med innvendig vareramme. Doble kobled vinduer trolig fra 1980-tallet. Det er behov for vedlikehold av vinduene inn- og utvendig. Enkelte glass med skader. Dobbelt koblet vindu i gavl mot vollı i 2. etasje er trolig fra 1980-tallet og har betydelige råteskader. **Uthus:** Enkle smårutede vunduer med betydelig slitasje.	**Ingeniørgården:** Vinduer skrapes, pusses, kittes og males både inn- og utvendig. Eventuelle råteskader utbedres på eksisterende vinduer. Glass med skader skiftes. Omramming utvendig utbedres. Bør utbedres som et strakstiltak for å hindre ytterliggere forfall med påfølgende skader. **Vollmesterboligen:** Vinduer skrapes, pusses, kittes og males både inn- og utvendig. Eventuelle råteskader utbedres på eksisterende vinduer. Glass med skader skiftes. Omramming utvendig utbedres. Bør utbedres som et strakstiltak for å hindre ytterliggere forfall med påfølgende skader. Vindu i gavl mot vollı i 2. etasje erstattes med nytt tilsvarende eksiterende. **Uthus:**	2	2	13, 14, 15	X		
Ytterdører/ porter	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** 2-fløyet Inngangsdør med speiler og glassfelt med noe brukslitasje. Fremstår helhetlig med god funksjon. Trolig fra 1980-tallet eller senere. **Uthus:** 2-fløyet eldre labankport fremstår helhetlig med normal brukslitasje. Labankdører med normal brukslitasje.	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Ingen tiltak på selve dørene og portene, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold, justering og ettersyn. Bør males utvendig som et strakstiltak. **Uthus:** Ingen tiltak på selve dørene og portene, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold, justering og ettersyn. Bør males utvendig som et strakstiltak.	2	2	16, 17, 18	X		X

24	Innervegger								
	Vegger	**Ingeniørgården:** Innsiden av yttervegg er delvis pusset og malt med påregnelig ønsket patina. Fremstår helhetlig og vedlikehold, men det er symptom på avskalling fra fuktoppsug. 2. etasje består hovedsakelig av utforede platekledde yttervegger. Deler av loft er innredet og kledd med trepanel. Med unntak av enkelte områder i 1. etasje fremstår innvendige overflater helhetlig og godt vedlikeholdt. Innvendige vegger som ikke er bærevegger i bindingsverk som er platekledd. **Vollmesterboligen:** Ytterveggene i 1. etasje er påført og platekledd. Fremstår helhetlig og godt vedlikeholdt. Øvrige vegger med tilsvarende utførelse. 2. etasje er veggene en kombinasjon av platekledning og panel med variende tilstand. Enkelte flater fremstår slitt med behov for oppgradering. **Uthus:** Åpen bindingsverkskonstruksjon, ingen innvendige vegger.	**Ingeniørgården:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. 1. etasje. har behov for oppgradering av slitte overflater knyttet til fuktoppsug. Før en utbedring bør bakenforliggende årsak som er drenering utbedres. **Vollmesterboligen:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. 2. etasje. har behov for oppgradering av enkelte slitte overflater. **Uthus:** Ingen tiltak	2	2	19, 20			X
	Dører	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Malte kompakte fyllingsdører i tre. Trolig fra perioden midten av 1980-tallet og fremover. Dørene er malt og har normal brukslitasje. Det er enkelte malte labankdører, trolig fra 1800-tallet med normal brukslitasje. **Uthus:** Ingen innvendige dører.	Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn.	2	3	21, 22			X
25	Dekker								
	Gulvbelegg	**Ingeniørgården:** 1. etasje hovedsakelig med betydelig slitte vinylbelegg. 2. etasje med en kombinasjon av laminat- og vinylgulv med liten eller ingen brukslitasje. Loft med malte tregulv med liten brukslitasje. **Vollmesterboligen:** Hovedsakelig vinylbelegg med normal til liten brukslitasje. Enkelte laminatgulv med liten brukslitasje. **Uthus:** Deler av gulvet er støpt med tydelige skader fra frost og setninger. Store deler er terreng med grus.	**Ingeniørgården:** Det er behov for en del utskifting av vinylbelegg I 1. etasje. 2. etasje og loft ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. **Vollmesterboligen:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. **Uthus:** Det bør vurderes å heve nivået innvendig i forhold til utvendig terrengnivå.	2	2	23, 24, 25			X
	Himlinger	**Ingeniørgården:** Hovedsakelig slette malte himlinger som fremstår med liten brukslitasje. Loft med malte trepaneler med liten brukslitasje. **Vollmesterboligen:** Slette malte himlinger I 1. etasje som fremstår med liten brukslitasje. 2. etasje en kombinasjon av slette malte overflater og malte trepaneler. Fremstår med hovedsakleig med liten brukslitasje, men enkelte områder har behov for oppgradering. **Uthus:** Ingen innvendige himlinger:	**Ingeniørgården:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. **Vollmesterboligen:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. Enkelte områder I 2. etasje har behov av oppgradering av overflater.	2	1	26, 27	X		X

	Yttertak								
26	Taktekning	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Takverket fremstår som det opprinnelige fra byggeår. Utformet som et saltak med med tresperrer, åsebord og et undertak bestående av under- og påliggere fra takfot til møne. Det er opplyst om takreparasjoner på Ingeniørgården i 1963, og om reparasjoner av råteskader i nyere tid. Vollmesterboligen er utvendig restaurert i 1975. Tekket med eldre vingetegel, som er avhengig av et tett undertak som tåler stor vannpåkjenning. Det ble ikke registrert vannlekkasjer i taket sett fra loftets innvendige side. Utvendig ble det registrert tildels stor buler og svanker på selve tekkingen. Dette er normalt på en snart 160 år gamle bygninger som taket ikk er rettet opp på. Har sammenheng med tidligere beskrevne setninger kombinert med nedbøyninger på tresperrer. **Uthus:** Tekket med en eldre vingetegl. Betydelig mosegrod og fremstår med vedlikeholdsbehov	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Det anbefales årlig ettersyn på tekkingen og obervere loftet fra innsiden slik at lekkasjer blir avdekket så tidlig som mulig. Selve tekkingen med vingetegl vil ha lang levetid, mens undertaket vil normalt ha en kortere levetid. Det må påregnes omlegging av taket innenfor en 10 års periode, med gjenbruk av dagens tegl. **Uthus:** Det anbefales årlig ettersyn på tekkingen og obervere loftet fra innsiden slik at lekkasjer blir avdekket så tidlig som mulig. Selve tekkingen med vingetegl vil ha lang levetid, mens undertaket vil normalt ha en kortere levetid. Det må påregnes omlegging av taket som et strakstiltak innenfor en 2 år, med gjenbruk av dagens tegl.	2	2	28, 29, 30	X		X
27	Innventar								
	Kjøkken	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Det er enkle mindre kjøkken I begge byggene, som fremstår helhetlig med liten brukslitasje.	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn.	2	1	31, 32			X
	Våtrom	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Toalett rom fremstår helhetlig og godt vedlikeholdt med noe brukslitasje.	Toaletter fungerer slik de fremstår i dag, men ved en videre bruk er det naturlig med en oppgradering.	2	2	33, 34			X
	Murte piper og ildsteder	**Ingeniørgården:** Det er fert 4 teglpiper over tak. Ingen av pipene er I bruk og det er ikke tilkoblet noen ildsteder. Det er registrert noe utarming av fuger på pipene over tak. **Vollmesterboligen:** Det er fert 3 teglpiper over tak. Ingen av pipene er I bruk og det er ikke tilkoblet noen ildsteder. Det er registrert noe utarming av fuger på pipene over tak. Viderer registrert setningskade på en av pipestokkene innvendig.	**Ingeniørgården og vollmesterboligen:** Kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn på piper overtak. Skal pipene tas I bruk vil det innebære full restaurering med foring av pipeløp.	2	2	35, 36			X

28 Trapper, balkonger								
Inngangsparti	**Ingeniørgården:** Trinnfri adkomst. Hellelagt foran dør. Terreng noe høyt inn mot inngangsparti. **Vollmesterboligen:** Trapp i stål med trinn i strekkmetall og rekkverk i smijernsutførelse. Det er registrert noe svikt på repo på topp av trapp. Ikke tilrettelagt for universiell utforming. **Uthus:** Trinnfri adkomst. Nivå innvendig tilsvarende utvendig terreng.	**Ingeniørgården:** Ingen tiltak, kun nødvendig med fortløpende vedlikehold og ettersyn. **Vollmesterboligen:** Det er tegn til svikt I øverste trinn som utgjør repo før inngangsdør. Ikke tilrettelagt for universiell utforming. Trapp står ikke I stilll med resten av bygning. Det bør vurderes en erstatning av trapp mot en som er tidsriktig. Universiell utforming vurderes opp mot virksomhet i bygget. **Uthus:** Ingen tiltak.	2	3	37, 38	X		X
Innvendig trapp	**Ingeniørgården:** Heltre furutrapp opp til 2. etasje med enkle håndløpere på begge sider. Malt med vinylbelegg i inntrinn. Fremstår med normal brukslitasje. **Vollmesterboligen:** Heltre furutrapp opp til 2. etasje med enkel håndløper på en side. Det er avvik ihht. dagens krav til trapper. Avvik er hovedsakelig for store åpninger i rekkverk og manglende håndløper på ene siden. Fremstår med normal brukslitasje. **Uthus:** Ingen trapper. Trinnfri adkomst.	**Ingeniørgården:** Kun nødvendig med normalt vedlikehold og tilsyn med selve trappen. **Vollmesterboligen:** Kun nødvendig med normalt vedlikehold og tilsyn med selve trappen. Åpninger i rekkverk vurderes. Det monteres manglende håndløper på vegg. **Uthus:** Ingen tiltak.	3	3	39, 40	X		X
Universell utforming	**Ingeniørgården:** 1. etasje fungerer ihht. universiell utforming med trinnfri adkomst. 2. etasje er ikke tilgjengelig. **Vollmesterboligen:** Bygget har ikke trinnfri adkomst og generelt ikke tilrettlagt for universiell utforming. **Uthus:** Bygget har ikke innvendig dekke som er tilrettelagt for universiell utforming.	**Ingeniørgården:** Det må etableres løfteplattform til 2. etasje ved behov for universiell utforming. **Vollmesterboligen:** Det er mulig å tilrettelegge for universiel utforming i 1. etasje. Kan utføres med enkle tiltak som ramper eller lignende. Det må etableres løfteplattform til 2. etasje ved behov for universiell utforming. Det samme gjelder HWC. **Uthus:** Det må vurderes behov for etablering av fast dekke i uthuset. Behov for tilrettelegging må vurderes fortløpende utfra myndighetskrav og bruk av byggene..	3	3		X		X

30 VVS-teknisk tilstand								
Enkel vurdering	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Sanitætutstyr er oppgradert trolig oppgradert i perioden 1980 til inn på 1990-tallet. Fremstår med noe til større brukslitasje. Bygget har kun naturlig ventilasjon. **Uthus:** Ingen installasjon.	**Ingeniørgården og Vollmesterboligen:** Kun behov for normalt ettersyn og oppgradering ved behov.	2	2	41, 42		X	
40 El-teknisk tilstand								
Enkel vurdering	**Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus:** Installasjon er oppgradert opp gjennom årene. Grunninstallasjon vurderes til å være i god stand. Lyskilder er av varierende type og tilfredstiller ikke dagens krav til belysning	**Ingeniørgården, Vollmesterboligen og Uthus:** Kun behov for normalt ettersyn og oppgradering ved behov.	2	2			X	

5 Foto


Foto 1: Ingeniørgården, registrert noe setninger.

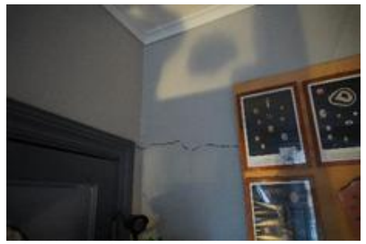


Foto 2: Vollmesterboligen, setningsskade pipe.


Foto 3: Uthus, setningskade.


Foto 4: Ingeniørgården, fuktoppsug fra grunn.


Foto 5: Vollmesterbolig med fuktinntrenging i vegg.


Foto 6: Uthus, samme nivå terreng inne-ute.


Foto 7: Ingeniørgården, enkelte sprekker og riss.


Foto 8: Vollmesterboligen, enkelte sprekker og riss.


Foto 9: Uthus, bindingsverk uten skader..


Foto 10: Ingeniørgården, vedlikeholdsbehov


Foto 11: Vollmesterboligen: vedlikeholdsbehov.


Foto 12: Uthus, råteskade.


Foto 13: Ingeniørgården, vedlikeholdsbehov vinduer.


Foto 14: Vollmesterboligen, utskifting vindue


Foto 15: Uthus, vedlikeholdsbehov vinduer..


Foto 16: Ingeniørgården, dør med vedlikeholdsbehov.

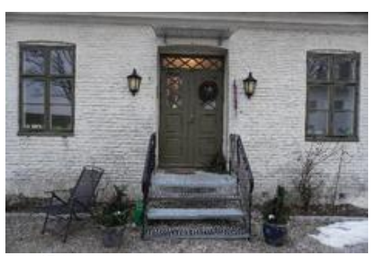


Foto 17: Vollmesterboligen, vedlikeholdt ytterdør.


Foto 18: Uthus, dører med vedlikeholdsbehov.


Foto 19: Vollmesterboligen, vegger med slitasje.


Foto 20: Vollmesterboligen, vedlikeholdte vegger.


Foto 21: Ingeniørgården: vedlikeholdte dører .


Foto 22: Vollmesterboligen: Vedlikeholdte dører.

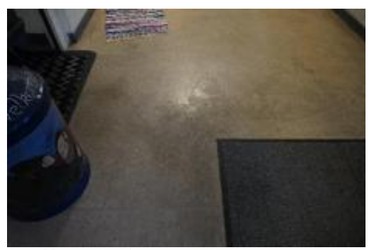


Foto 23: Ingeniørgården: brukslitasje gulv.

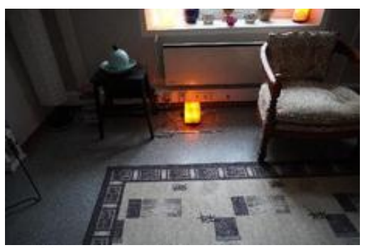


Foto 24:Vollmesterboligen: liten brukslitasje gulv.


Foto 25: Uthus: Vurderes nytt hevet dekke.


Foto 26: Ingeniørgården, himlinger normal slitasje.


Foto 27: Vollmesterboligen: himlinger normal slitasje.


Foto 28: Ingeniørgården, vedlikehold av tekking..


Foto 29: Voldmesterboligen, vedlikehold av tekking.


Foto 30: Uthus, vedlikehold av tekking..


Foto 31: Ingeniørgården, enklelt kjøkken.


Foto 32: Vollmesterboligen, enkelt kjøkken.


Foto 33: Ingeniørgården, enkle toalettrom.


Foto 34: Vollmesterboligen: enkle toalettrom.


Foto 35: Ingeniørgården, piper uten ildsteder.


Foto 36: Vollmesterboligen: piper uten ildsteder.


Foto 37: Ingeniørgården, tilgjengelig 1. etasje.


Foto 38: Vollmesterboligen: uten universiell utforming.


Foto 39: Ingeniørgården, innvendig trapp


Foto 40: Vollmesterboligen: innvendig trapp.


Foto 41: Vollmesterboligen: sanitærinstallasjon


Foto 42: Vollmesterboligen: sanitærinstallasjon

Tilstandsrapport for Fredrikstad festning / Ingeniørgården / Befalsmessa / Materialgården

AskeladdenID	: 116956-13	**Type**	: Enkeltminne
SefrakID	: 0106-1105-280	**Art**	: Kantine-kjøkken
Kommune / Fylke	: 3107 Fredrikstad / Østfold	**Bebygd areal**	: m2
Datering	: 1800 tallet, tredje kvartal	**Lengde, bredde**	: L: cm, B: cm
Byggeår	: 1868	**Etasjer**	:
Opprinnelig funksjon	: Forsvar	**Siste funksjon**	: Forsvar (1800 tallet, tredje kvartal)

Beskrivelse : Inventar nr 0013Enkel, slettpusset senempire murgård med mange opprinnelige detaljer. Bygningen er relativt ny i Gamleby-sammenheng, og representerer bygningsgenerasjonen som ble oppført etter den siste bybrannen (1868). Bygningen har som 0015 Vollmesterboligen tydelige merker i yttermurene etter tidligere bygninger fra Materialgården.

Matrikkelinformasjon

Bruksnavn	: VOLDGATEN 97		
Bygningstype	: Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	**Grunneier:**	**Eiers adresse:**
Bygningsnummer	: 193867677	FORSVARSBYGG	Postboks 405 Sentrum
Adresse	: Voldgaten 97		
Gnr, bnr og fnr	: Gnr:302 bnr:104 fnr:0		

Juridisk informasjon (høyeste vern)

Vernetype	: Forskriftsfredet	**Vernelov**	: Kulturminneloven av 1978
Vernedato	: 11.12.2008	**Lovparagraf**	: 22a

Overordnet tilstand

Utført	Tilstandsgrad	Navn	Kontaktperson	Kontakt tlf
30.07.2025	TG 3 - Betydelig tiltaksbehov	Øyvind Johansen		
	Tilstandsbeskrivelse :	Bygningen har vedlikeholdsbehov. Dette gjelder, utvendige overflater, vinduer og dører. Takkonstruksjonen har omfattende råteskader. Det har blitt startet reparasjon av taket, men dette ble stoppet midt i prosessen. Dette arbeidet må videreføres.		
	Ytterligere undersøkelser :	Avdekke skader på taket, kartlegge skadeomfanget og eventuelt ta sopprøver.		
	Tiltak :	Vindus- og dørreparasjoner. Sluttføre påbegynte arbeider på taket.		
19.12.2023	TG 9 - Ukjent/ikke registrert	Askeladden administrator		
	Tilstandsbeskrivelse :	Sist registrerte tilstand er foreldet - over 10 år.		
19.12.2013	TG 9 - Ukjent/ikke registrert	Automatisk prosess		
	Tilstandsbeskrivelse :			

Tilstand bygningsdeler

Dato	Tilstand/ Konsekvens	Tilstandsbeskrivelse	Årsak og konsekvens	Anbefalte tiltak
Fundament og kjeller / Fundamenter (inkl. grunnmur) / Grunnmur, naturstein med bindemiddel, fuget				
ID:1/Granittmurer. Opprinnelig bjelkelag over luftet krypkjeller. Nå støpt gulv på grunn. Oppfylt med lettklinker og isolert. Utvendig terreng har steget så mye at granittmuren ikke er synlig.				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	God stand	Ingen merknad	
Fundament og kjeller / Drenering / Naturlig drenering				
ID:2/Kombinasjon av grus og gressdekke. Ukjent/ikke befart om det er etablert dreneringssystem utover "til grunnen"				
30.07.2025	TG:1 / Kons:	Ok	Ingen merknad	
Fundament og kjeller / Gulv på grunn / Betongdekke				
ID:3/Opprinnelig bjelkelag over luftet krypkjeller. Nå støpt gulv på grunn. Oppfylt med lettklinker og isolert.				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	ok	Ingen merkand	
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Yttervegger - primærkonstruksjoner / Mur av teglstein				
ID:4/Teglsteinsvegger				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	Mye frostsprengt tegl.	Antatt årsak er en tidligere påført tett slemming, men det kan også være at teglsteinen ikke er av god kvalitet.	Det kan vurderes å hugge enkelte teglstein, slik at man kan legge inn hele nye steiner.
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Yttervegger - utvendig kledning og overflate / Alle typer sement-/kalkpuss				
ID:5/Slemmet. Det ble påført ny slemming i forbindelse med istandsetting av yttervegger i 2019.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	Mye blank teglstein og frostsprengt teglstein i ytterveggene.	Ny slemming har trolig blitt utsatt for frost eller vann før den var tilstrekkelig herdet. Trolig tett slemming på enkelte fasader, som kan ha medført frostsprengt stein.	Slemming av fasader og eventuelt blastring av diffusjonstett slemming.
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Vinduer / Trevinduer				
ID:7/1. etasje og del av 2.:Koblede, tofags trevinduer. To sprosser i hvert fag. 2. etasje: Firefags krysspostvinduer med en sprosse i nederste ramme. Noen koblede og noen med varerammer.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	Vinduene har varierende tilstansdsgrad. Alle vinduene har vedlikeholdsbehov.	Vedlikeholdsbehovet skyldes alder og varierende vedlikeholdsintervaller siden siste istandsetting.	Alle vinduer må vedlikeholdes. Spennet i behov varierer fra maling til full restaurering.

Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Ytterdører / Tredører, fyllingsdør med glassfelt				
ID:8/2 stk ytterdører: 1. etasje mot syd og 2. etasje mot vest.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Dørene har behov for istandsetting. Døra i andre etasje er ikke funksjonstestet.	Slitasje over tid gjør at døra i 1. etasje har vedlikeholdsbehov.	Dørene vedlikeholdes.
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Dekker - primærkonstruksjon / Betong plasstøpt				
ID:9/Opprinnelig trebjelkelag. Antatt støpt etaskjeskille i dag. Ingen tegn til avvik				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	God stand	Ingen merknad	
Tak / Takkonstruksjoner / Sperretak i tre				
ID:10/Fotingsrøst, valmet sperretak med 40 grader takfall med hanebjelker og innmurte ender på sperrelunnene. Under arbeid med istandsetting av fasadene i 2019 ble det avdekket alvorlige råteskader i takkonstruksjonen				
30.07.2025	TG:3 / Kons:2	Under arbeid med istandsetting av fasadene i 2019 ble det avdekket alvorlige råteskader i takkonstruksjonen. Under befaringen ble disse skadene ikke kontrollert eller registrert.	Elde og antatt fukt over tid. Vær oppmerksom på fare for ekte husopp.	De omtalte skadene utbedres i sin helhet. Dette medfører også at takstein, sløyfer og lekter må må demonteres. Taksteinen gjenbrukes.
Tak / Taktekking / Krum tegl takstein, uglassert				
ID:11/				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	Gammel teglstein, stort sett god stand. TG2 er gitt pga at det finnes enkelte knuste takstein og at deler av undertaket er dårlig.	Alder og påbegynt istandsetting, som ble avbrutt midt i prosessen.	
Tak / Takrenner og nedløp / Takrenner/nedløp i metall				
ID:12/Lakkert hvite nedløp og renner av stål. Nye i 2019, montert midlertidig i påvente av økonomi til full istandsetting av takkonstruksjonen.				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	Stort sett i god stand. Deler av takrennesystemet er har ikke korrekte utforming og material. Takrenner fra 2019 er å anse som midlertidige.	Ingen merknad.	
Utvendige elementer / Ramper (utvendige) / Ramper i tre				
ID:13/Se Balkonger/terrasser i trekonstruksjoner				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Eldre gangbane for inngang i 2. etasje.	Har oppnådd forventet levetid.	
Ikke ellers nevnt / Piper / Teglpiper				
ID:15/				
30.07.2025	TG:9 / Kons:	Ikke kontollert	Ingen merknad.	

Tilstandsgrader (TG) - ** TG 0 skal ikke benyttes som hoved-TG*

	Tilstand ihht referansenivå	**Betydning/beskrivelse**
TG 0*	Ingen avvik/skader	Ingen tiltak nødvendig
TG 1	Mindre avvik/ slitasje	Vanlig vedlikehold tilstrekkelig for å opprettholde tilstanden
TG 2	Vesentlige avvik/skader	Mindre reparasjoner nødvendige
TG 3	Større, alvorlige avvik/skader	Større reparasjoner nødvendige
TG 4	Bygning/bygningsdel tapt	
TG 9	Tilstand ukjent	Ikke tilstandsregistrert eller tilstand eldre enn 10 år

Konsekvensgrader (KG)

	Konsekvens mht tid	**Betydning/beskrivelse**
KG 0	Symptom/skade vil ikke utvikle seg	
KG 1	Symptom/skade vil utvikle seg langsomt	Vedlikehold og tilsyn forutsettes
KG 2	Symptom/skade vil utvikle seg merkbart	Vil i tillegg lett gi følgeskader på andre deler av bygningen
KG 3	Symptom/skade vil utvikle seg svært raskt	Forutsetter at strakstiltak bør gjennomføres

Tilstandsrapport for Fredrikstad festning / Vollmesterboligen

AskeladdenID	: 116956-14	**Type**	: Enkeltminne
SefrakID	: 0106-1105-282	**Art**	: Bolig
Kommune / Fylke	: 3107 Fredrikstad / Østfold	**Bebygd areal**	: m2
Datering	: 1800 tallet, tredje kvartal	**Lengde, bredde**	: L: cm, B: cm
Byggeår	: 1869	**Etasjer**	:
Opprinnelig funksjon	: Forsvar	**Siste funksjon**	: Forsvar (1800 tallet, tredje kvartal)

Beskrivelse : Inventar nr 0015Enkel, en etasjers senempire murgård med mange opprinnelige detaljer. Bygningen er relativt ny i Gamleby-sammenheng, og representerer bygningsgenerasjonen som ble oppført etter den siste bybrannen (1868). Bygningen har som 0013 Ingeniørgården tydelige merker i yttermurene etter tidligere bygninger fra Materialgården.

Matrikkelinformasjon

Bruksnavn	: VOLDGATEN 97		
Bygningstype	: Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	**Grunneier:**	**Eiers adresse:**
Bygningsnummer	: 193867634	FORSVARSBYGG	Postboks 405 Sentrum
Adresse	: Voldgaten 97		
Gnr, bnr og fnr	: Gnr:302 bnr:104 fnr:0		

Juridisk informasjon (høyeste vern)

Vernetype	: Forskriftsfredet	**Vernelov**	: Kulturminneloven av 1978
Vernedato	: 11.12.2008	**Lovparagraf**	: 22a

Overordnet tilstand

Utført	Tilstandsgrad	Navn	Kontaktperson	Kontakt tlf
30.07.2025	TG 2 - Moderat tiltaksbehov	Øyvind Johansen		
	Tilstandsbeskrivelse :	Bygningen har enkelte svært dårlig vinduer, men mot vest er vinduene restaurert rundt 2020.Det er mye mose og rask på taket. Grunnmur og drenering har svakheter.		
	Tiltak :	Drenering og vindusutskifting.		
19.12.2023	TG 9 - Ukjent/ikke registrert	Askeladden administrator		
	Tilstandsbeskrivelse :	Sist registrerte tilstand er foreldet - over 10 år.		
19.12.2013	TG 9 - Ukjent/ikke registrert	Automatisk prosess		
	Tilstandsbeskrivelse :			

Tilstand bygningsdeler

Dato	Tilstand/ Konsekvens	Tilstandsbeskrivelse	Årsak og konsekvens	Anbefalte tiltak
Fundament og kjeller / Fundamenter (inkl. grunnmur) / Grunnmur (ringmur med sammenhengende bæring)				
ID:1/Naturstein fuget, fundamentert på tømmerflåte				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Delvis slemmet natursteinsmur. Noe utfall av fuger og setninger.	Elde, mekanisk skade, mulig brøyting.	
Fundament og kjeller / Drenering / Naturlig drenering				
ID:2/Naturlig drenering til grunnen.				
30.07.2025	TG:3 / Kons:2	Dårlig drenering møt sør	Fuktgjennomslag som følge av dårlig drenering. Vær oppmerksom på at bygningen er fundamentert på tømmerflåter, så vannet skal ikke ledes bort.	Sikre at fukt ikke trenger gjennom ved å drene og fuktsikre grunnmuren mot sør.
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Yttervegger - primærkonstruksjoner / Mur av teglstein				
ID:3/Slemmet teglsteinmur				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Slemmet yttervegg av teglstein i god stand, men har noe frostsprengt tegl.	Elde og slitasje og påkjenner over tid.	
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Innervegger - bærende / Mur av naturstein fuget eller tørr				
ID:4/Delevegger av teglstein				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	Ingen merknad	Ingen merknad	
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Vinduer / Trevinduer				
ID:5/Vinduer med og uten sprosser. Varierende alder.				
30.07.2025	TG:3 / Kons:2	To av vinduene i andre etasje er svært dårlige. Mot vest er vinduene restaurert ca. 2020. Vedlikeholdsbehov mot øst.	Dårlig materialkvalitet på vinduene i andre etasje. Øvrige vinduer skyldes skadene alder.	Bytte to vinduer i andre etasje. Restaurere vinduene mot øst.
Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Ytterdører / Tredører				
ID:6/Ytterdør av tre				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Slitt dør med dårlig tetting og sprekte fyllinger. Ellers er døra bra.	Døra tetter dårlig er noe sprekt. Skjemmende og trekkfullt.	Døra må restaureres slik at den fungerer.

Bærende konstruksjon, vegger, vinduer og dører / Dekker - primærkonstruksjon / Trebjelkelag				
ID:7/Bjelkelag av tre mot krypkjeller og som etasjeskiller. tre				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	Ikke kontrollert mot kjeller. Etasjeskiller loft er tilsynelatende ok.	Ingen merknad	
Tak / Takkonstruksjoner / Trekonstruksjon				
ID:8/Trekonstruksjon				
30.07.2025	TG:9 / Kons:0	Innkledd konstruksjon. Fare for skjulte sopp og råteskader.	Ingen merknad.	
Tak / Taktekking / Tekning av teglmaterialer				
ID:9/Gammel og gjenbrukt teglstein.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	Oppnådd forventet levetid før omlegging. Gammel og god takstein kan gjenbrukes. Undertaket er ikke undersøkt, men erfaringsmessig er det vedlikeholdsbehov.	Alder og forventet levetid er oppnådd.	Full takomlegging.
Tak / Takrenner og nedløp / Takrenner/nedløp i metall				
ID:10/Takrenner av metall. Malt og umalt.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:1	Relativt god stand,	Alder	
Tak / Baldakiner og skjermtak / Baldakin i metall				
ID:14/Skjermtak av plast og metall				
30.07.2025	TG:3 / Kons:3	Montert skjermtak i 2024-25 uten at det foreligger godkjenning fra Riksantikvaren	Ikke omsøkt tiltak	Skjermtaket fjernes og skruehullene for innfesting pusses tette.
Utvendige elementer / Trapper (utvendige) / Metalltrapper				
ID:13/Trapp av strekkmetall				
30.07.2025	TG:1 / Kons:1	ok	Ingen merknad	
Ikke ellers nevnt / Piper / Teglpiper				
ID:12/Piper av tegl.				
30.07.2025	TG:2 / Kons:2	God stand, men noe frostsprengt stein. Kun kontrollert fra bakken.	Alder og frostsprengning. Utvasking av fuger.	

Tilstandsgrader (TG) - ** TG 0 skal ikke benyttes som hoved-TG*

	Tilstand ihht referansenivå	**Betydning/beskrivelse**
TG 0*	Ingen avvik/skader	Ingen tiltak nødvendig
TG 1	Mindre avvik/ slitasje	Vanlig vedlikehold tilstrekkelig for å opprettholde tilstanden
TG 2	Vesentlige avvik/skader	Mindre reparasjoner nødvendige
TG 3	Større, alvorlige avvik/skader	Større reparasjoner nødvendige
TG 4	Bygning/bygningsdel tapt	
TG 9	Tilstand ukjent	Ikke tilstandsregistrert eller tilstand eldre enn 10 år

Konsekvensgrader (KG)

	Konsekvens mht tid	**Betydning/beskrivelse**
KG 0	Symptom/skade vil ikke utvikle seg	
KG 1	Symptom/skade vil utvikle seg langsomt	Vedlikehold og tilsyn forutsettes
KG 2	Symptom/skade vil utvikle seg merkbart	Vil i tillegg lett gi følgeskader på andre deler av bygningen
KG 3	Symptom/skade vil utvikle seg svært raskt	Forutsetter at strakstiltak bør gjennomføres

SAKSBEHANDLER
Josefine Rockett Westre

VÅR DATO
09.06.2026

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
26/02176-3

DERES REF.

DERES DATO

Forsvarsbygg
Postboks 405 Sentrum
0103 OSLO

Fredete eiendommer i Gamlebyen Fredrikstad – Informasjon fra Riksantikvaren

Dette brevet kan deles med personer og virksomheter som ønsker informasjon om de fredete eiendommene som skal selges.

Bakgrunn
Fredrikstad festning og Gamlebyen i Fredrikstad er et kulturhistorisk viktig festningsanlegg. Flere av bygningene i Gamlebyen inngår i Forsvarets landsverneplan, og er fredet. Forsvarsbygg eier den største andelen av bygningene i Gamlebyen. I november 2025 fikk Forsvarsbygg i oppdrag fra Forsvarsdepartementet å selge totalt 25 bygninger. Salgsprosessen er nå i gang.

Dere får dette brevet slik at dere får mer informasjon om hva det innebærer å eie en fredet eiendom.

Fredningen
Fredrikstad festning er fredet ved forskrift etter kulturminneloven § 22a. Fredningen omfatter bygninger, bastioner, raveliner, vanngrav, porter, festningsmurer, voller, plasser, veier, grøntanlegg osv. Flere av bygningene er fredet både innvendig og utvendig.

Formålet med fredningen er å bevare Fredrikstad festning og Gamlebyen som et unikt og helhetlig festningsanlegg. Fredningen skal sikre de kulturhistoriske,

militærhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til bygningene, festningsverkene og deres innbyrdes sammenheng.

Nytt eierskap og nye bruksformål kan føre til andre behov enn da eiendommene var en del av Forsvarets virksomhet. Fredningen regulerer ikke hvilken bruk bygningene skal ha, men ny bruk og eventuelle endringer må ta hensyn til fredningens formål og bestemmelser. I tillegg må endringer være forenlige med kommunens gjeldende planverk.

Dispensasjon fra fredningen
Dere må søke om alle tiltak på fredete bygninger som går utover ordinært vedlikehold. Dette gjelder også tilbakeføringer, samt midlertidige eller reversible tiltak. Eksempler på tiltak som normalt krever dispensasjon, er:

- inngrep i bygningens konstruksjon
- endring av planløsning
- utskifting av vinduer og dører
- vedlikehold med endret materialbruk

Tiltak som innebærer vesentlige inngrep i fredete kulturminner, som riving av bygninger eller flytting av historiske strukturer, vil normalt ikke være tillatt. Hva som utgjør et vesentlig inngrep, blir vurdert av kulturmiljømyndigheten i hvert enkelt tilfelle. For Fredrikstad festning er det Riksantikvaren som er kulturmiljømyndighet.

Riksantikvaren har utarbeidet en egen veileder som gjelder dispensasjon. Den finner dere på våre nettsider: Riksantikvarens dispensasjonsveileder.

Mange tiltak som er viktige for at bygningen skal få en god og varig bruk i framtiden kan være mulig å gjennomføre. Eksempler på dette er oppgradering av kjøkken eller bad, tiltak for å bedre tilgjengeligheten (universell utforming), eller brannsikringstiltak. Alle søknader om dispensasjon må inneholde tilstrekkelig dokumentasjon og en begrunnelse for tiltaket.

Ved restaurering, endringer og tilføyelser vil vi stille krav til utførelse og materialbruk. For eksempel vil opprinnelige og eldre vinduer som hovedregel måtte restaureres etter antikvariske prinsipper fremfor å skiftes ut. Nyere bygningsdeler og innredningselementer kan ofte endres eller fjernes, men også dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Riksantikvaren legger vekt på god dialog med eiere og bidrar med rådgivning og veiledning gjennom hele prosessen.

Tilskudd
Ekstrakostnader som følger av antikvariske krav til materialbruk og utførelse, kan dere søke om å få delvis dekket gjennom offentlige tilskuddsordninger. Eiere av fredete kulturminner kan blant annet søke tilskudd gjennom ordningen for fredete kulturminner i privat eie, post 71.

Mer informasjon om tilskuddsordningene finnes her: Tilskudd til fredete kulturminner i privat eie.

Saksbehandling
Søknader om dispensasjon behandles normalt innen tre måneder. Vedtak om dispensasjon eller tilskudd inneholder informasjon om klageadgang og klagefrist etter forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Nyttige lenker for mer informasjon om:

- Forskrift om fredning av byggverk/anlegg i verneplan Fredrikstad festning
- Verneplan for Fredrikstad festning
- Å eie et freda bygg
- Normalt vedlikehold eller dispensasjon? - Riksantikvaren
- Gode eksempler i Riksantikvarens Eksempelsamling

Vennlig hilsen

Josefine Rockett Westre
rådgiver

Aase Hogfeldt-Eskevik
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Mottakere:
Forsvarsbygg
Fredrikstad kommune
Østfold fylkeskommune

Riksantikvaren - Direktoratet for kulturmiljøforvaltning
Schweigaards gate 28 • Pb. 1483 Vika. • 0116 Oslo • Tlf: 22 94 04 00 • www.ra.no
Riksantikvaren - Direktoratet for kulturmiljøforvaltning
Schweigaards gate 28 • Pb. 1483 Vika. • 0116 Oslo • Tlf: 22 94 04 00 • www.ra.no

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Voldgaten 97, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 302, bnr. 104, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1710260277
Megler: Svein Eng, mobil: 90820235, e-post: svein.eng@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Notater



proaktiv.no



Svein Eng
Daglig leder
908 20 235
svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!*!**department.email**!*!]