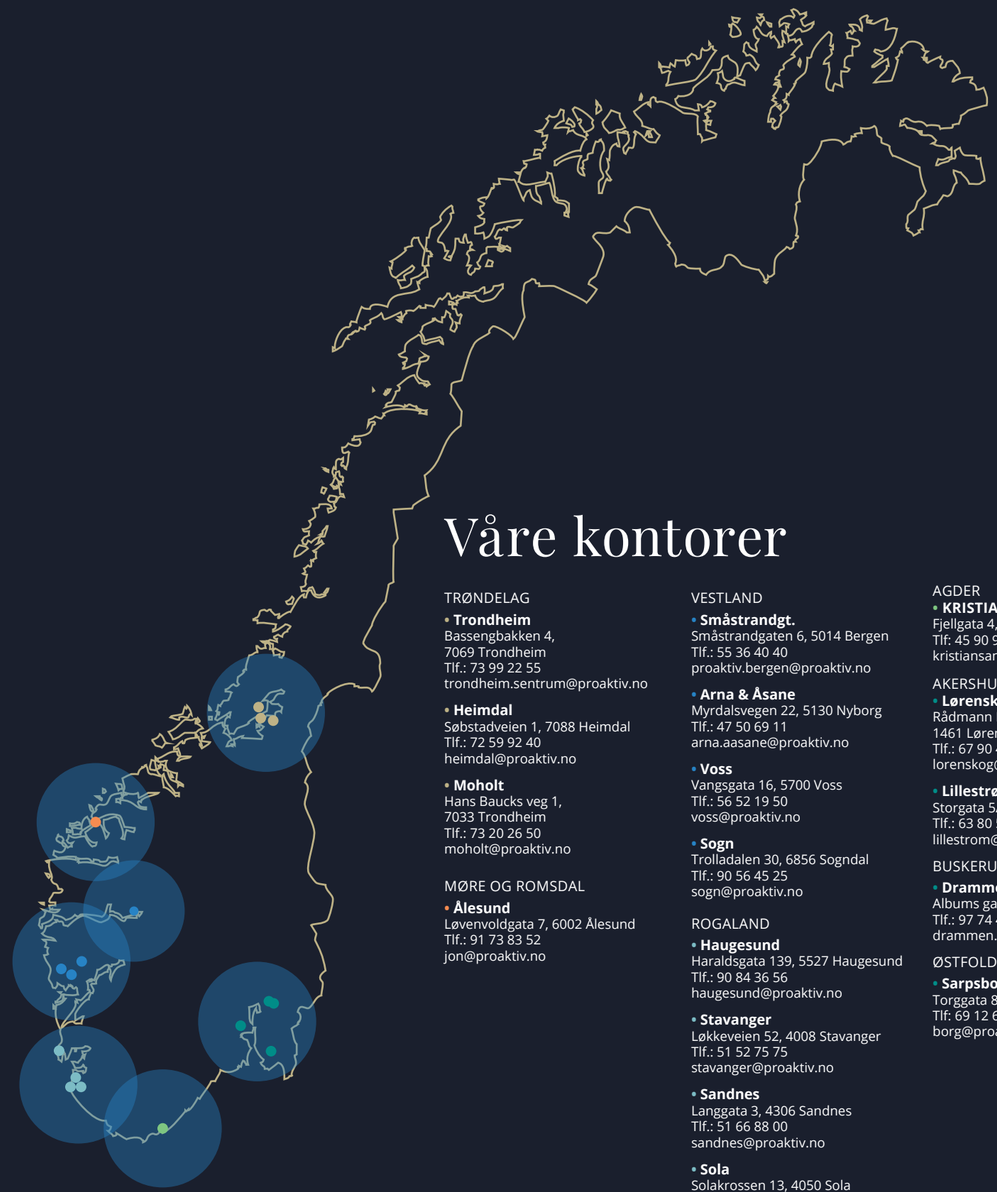
PROAKTIV

Pen 2-roms selveierleilighet med fin utsikt

Sentral beliggenhet - Balkong!



UTSIKTEN 13



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



LAHELLEMOEN

Pen 2-roms selveierleilighet med fin utsikt - Sentral beliggenhet - Balkong!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Utsikten 13, 1604 FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 208, bnr. 1672, snr. 3 i Boligsameiet Utsikten 13

Prisantydning: 2.490.000,-

Omkostninger: 76.640,-

Totalpris: 2.566.640,-

Kommunale avgifter: 12.123,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 2/1

BRA: 46 m²

BRA-i: 44 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkeringsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 1158.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.000,-

Felleskostnader inkl.: kabel-tv/internett, felles strøm, vedlikehold, renhold, forretningsfører og forsikring.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

21 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

30 Vedlegg

100 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene.
Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

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 bolig.

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.



LAHELLEMOEN

Kommune: *Fredrikstad /* ***Område:*** *Lahellemoen*

Med en ny bolig 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 ligger i Utsikten 13, i det etablerte boligområdet Bydalen/Lahellemoen i Fredrikstad. Området har et hyggelig og variert bomiljø, med boliger og grønne omgivelser som gir en fin kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og muligheter for rekreasjon i hverdagen.

Fra eiendommen er det gode muligheter for å benytte seg av nærområdets turmuligheter, og Fredrikstad sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Her finner man også kulturtilbud, hyggelige møteplasser og det levende bymiljøet langs Glomma.



OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Lislebyveien Linje 110, 120	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	15 min 1.3 km

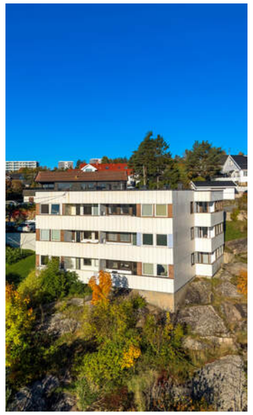
VARER/TJENESTER

Torvbyen	17 min
Vitusapotek Hassingen	15 min

SPORT

Lundheim balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
Glemmen videregående Aktivitetshall	16 min 1.4 km
Centrum Helsestudio	14 min
Family Sports Club Fredrikstad	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har gode kollektivforbindelser, noe som gjør det praktisk å komme seg rundt i Fredrikstad og til omkringliggende områder. Beliggenheten er dermed velegnet for deg som ønsker en lettvint hverdag, med tilgang til både byliv, servicetilbud og utendørs aktiviteter.

Alt i alt byr beliggenheten på en god kombinasjon av et etablert bomiljø, praktiske hverdagsfasiliteter og nærhet til det Fredrikstad har å tilby.

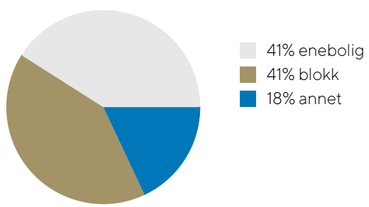
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Fredrikstad sentrum: kjør mot Fredrikstadbrua og ta til høyre i rundkjøring skiltet mot Lisleby (Brønneløkkveien som etterhvert går over i Lislebyveien). Følg Lislebyveien noen hundre meter og ta til venstre opp bakken rett etter Joker. Følg Snarveien til toppen og ta til høyre inn i Utsikten. Du får etterhvert eiendommen på høyre hånd

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

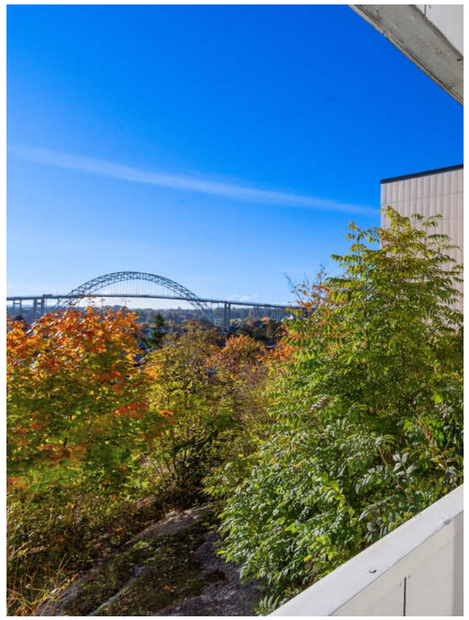


SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min 1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Kiæråsen barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	20 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL UTSIKTEN 13

Vi starter utendørs...

Parkering
Parkeringsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse
1 158,80 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er asfaltert ved inngangspartiet og ved parkeringsplassene. I bakkant er det naturtomt som skråner med terrenget ned mot Lahellemoen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1970 med bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene har betongkonstruksjon med plater som fasade/kledning. Bygget har flat takkonstruksjon med papp eller sarnafil. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass, og det er også to koblede vinduer i stuen. To av trevinduene er fra 2015. Det er en brann- og lydklassifisert entrédør, og balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1997. Fra stuen er det adkomst til en overbygget balkong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Maling flasser av på plater og lokale områder med skadet platekledning.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist at vinduet på soverommet er vanskelig å lukke.
Låsemekanismen går ikke rett i sporet.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Ytterdør, balkong
Avvik: Karmen og dørblad til døren er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er målt til 99 cm, kravet er 100 cm.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke fremlagt en utarbeidet
Tilstandsanalyserapport,
vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert fuktmerker i skjøtene på laminatgulvet, noe som tyder på at det har vært brukt for mye vann ved rengjøring.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Lokale områder med muggsopp og bruksslitasje er observert.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Røykrør til pipen er ikke forsvarlig tettet, da det er benyttet en plastpose. Dette utgjør en brannrisiko og må utbedres med godkjent
materiale.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er observert rustdannelse i sluket på badet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er registrert misfarging på noen vegger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt
når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.
En sokkel er knekt.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det mangler dekkglass til lyset på kjøkkenventilatoren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tidligere eier har opplyst at det ikke skal være tett membran i våtsonen. Dette medfører økt risiko for fuktskader i området, og det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av membranløsningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Det er registrert muggsopp på veggipsens bakside i vegg, samt sprekker i flere av flisfugene på både gulv og vegg.
Det er påbegynt råteskader som krever nærmere undersøkelse.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på
befaringstidspunktet)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring(mangler). Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er foretatt, og det er konstatert fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Det er registrert muggsopp på baksiden av gipsplaten. Det er plast i konstruksjonen, noe som fører til kondensproblemer på gipsplaten.

Elektrisk anlegg:

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total
rehabilitering er ikke opplyst.
Nåværende eier har fått utført arbeide på elanlegget i 2024.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygningssakskyndig
Fredag, 16. oktober 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Beskrivelse: Det har vært en hendelse med tilbakeslag av vann fra avløpet/toalettet. Årsaken til hendelsen er foreløpig ikke endelig avklart. Det er usikkert om problemet gjelder felles avløpssystem eller rør tilknyttet den enkelte seksjonen.

Kommentar fra selger: siden November 2024. Altså 1år og 11mnd





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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, bad, stue m/utgang, kjøkken og soverom

Det medfølger også en bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 5 kvm

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Ytterveggene har betongkonstruksjon med plater som fasade/kledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.

Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Det er to stk. malte trevinduer med 2-lags glass som er i fra 2015.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 5 m2.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.

Standard
Velkommen til en pen og velholdt leilighet med god standard og en gjennomtenkt planløsning.

Leiligheten er modernisert og fremstår lys og trivelig. I forbindelse med oppussingen ble det lagt nye gulv i alle rom, kjøkken og bad ble fornyet, og det ble installert nytt røropplegg og ny varmtvannsbereder. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert blant annet med nytt sikringsskap og nye kurser.



Stuen er lys og innbydende, med utgang til verandaen som byr på fin utsikt og skjermede omgivelser uten innsyn – et flott sted å nyte rolige stunder. Det er pipeløp i stuen med eksisterende røykrør noe som gir mulighet for å undersøke installasjon av ildsted.

Kjøkkenet ble fornyet i 2015 og fremstår pent brukt med moderne grå innredning og godt med skap- og benkeplass. Her er det integrert platetopp og stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin fra 2017. Rommet har lyse, malte overflater og laminatgulv, og det er god plass til et hyggelig lite spisebord.

Badet ble også oppgradert i 2015 og har et tidløst uttrykk med hvite fliser på vegger og gulv. Den arealeffektive innredningen består av servant med skapplass, toalett, dusj og veggmontert vifte.

Soverommet har inngang fra kjøkkenet og er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe.

Leiligheten har ellers laminatgulv, gipsplater på veggene og malte himlingsplater. Garderobeskap og porttelefon bidrar til en praktisk hverdag.

I tillegg medfølger en bod på ca. 2 m², og beboerne har tilgang til felles vaskerom.
Her får du en lys og trivelig leilighet med oppgraderte løsninger, god skap- og benkeplass og en veranda med fin utsikt og lite innsyn – et hjem med mange gode kvaliteter!

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør og støpejernsrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Det er en ca. 100 liters varmtvannstank plassert under benk på kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang. Nåværende eier har fått utført arbeid på el-anlegget i 2024.
- Branntekniske forhold: Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Oppvarming
Elektrisitet. Elektriske ovner og/eller varmekabler. Bad med elektriske varmekabler.

Energimerke
Rød G



Info strømforbruk
Målt energibruk
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.
Oppvarming: Elektrisitet
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Det er opplyst i energiattesten at oppvarmingskarakteren gjelder andel el og fossilt til romoppvarming og varmtvann.
I tilstandsrapporten er det også opplyst:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er en ca. 100 liters varmtvannstank, plassert under benk på kjøkken.

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.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2024:
• Nåværende eier har fått utført arbeide på elanlegget i 2024.

2010:
• Badets overflater ble pusset opp av en tidligere eier i 2010 som egeninnsats.

• Kott har fått montert en skyvedørsløsning som romskille, bruken er fortsatt tillegsdel og anses ikke som søknadspliktig.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Vi brukte Viuno til å vedlikeholde grøntområde.
• Handyman Muharemi: gravd, lagt kantstein, drenert og rengjort kanaler ved inngang parti og på nordveggen

2019:
• Det ble satt inn ny inngangsdør til leiligheten i 2019.

2015:
• Skiftet tre vinduer i boligen.







STUE

Stuen er lys og innbydende, med utgang til verandaen som byr på fin utsikt og skjermede omgivelser uten innsyn – et flott sted å nyte rolige stunder.

Det er pipeløp i stuen med eksisterende røykrør noe som gir mulighet for å undersøke installasjon av ildsted.





KJØKKEN

Kjøkkenet ble fornyet i 2015 og fremstår pent brukt med moderne grå innredning og godt med skap- og benkeplass. Her er det integrert platetopp og stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin fra 2017.

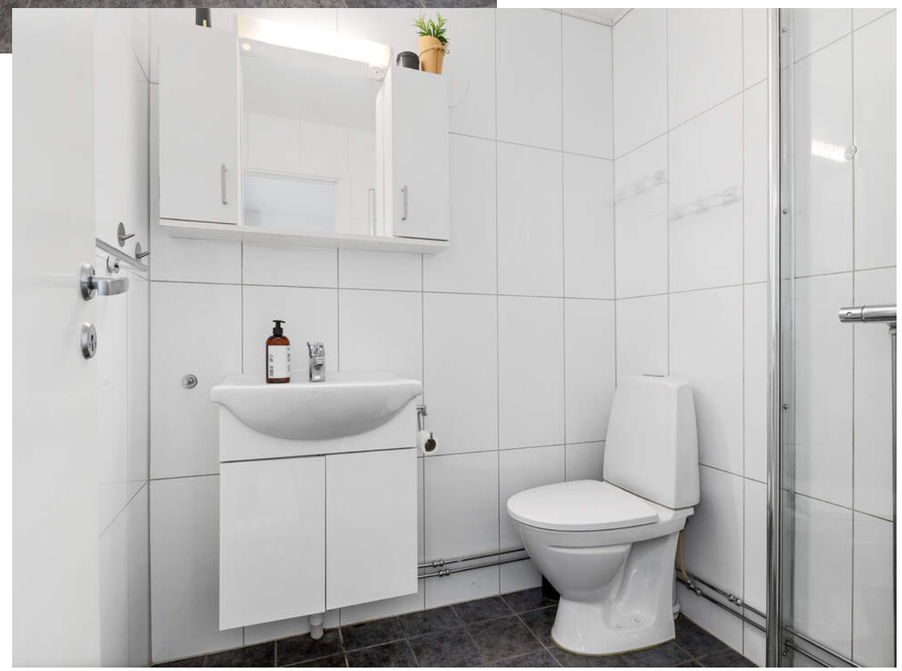


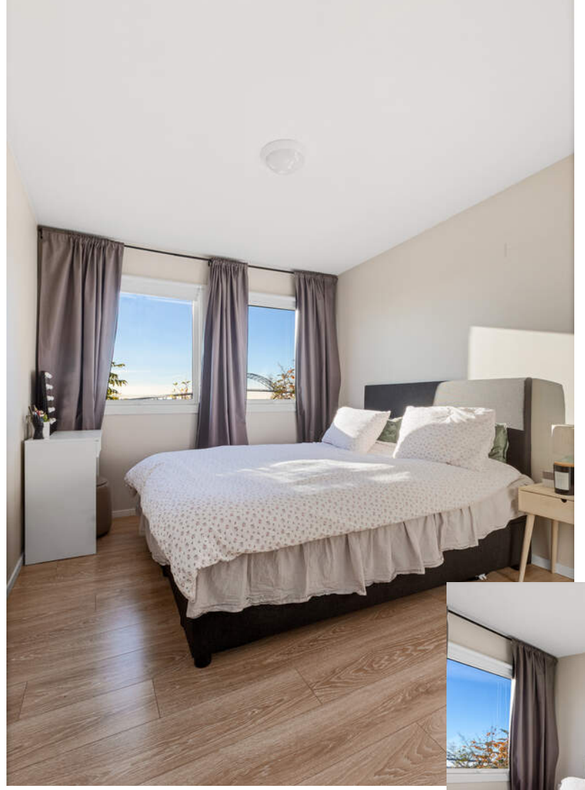




BAD

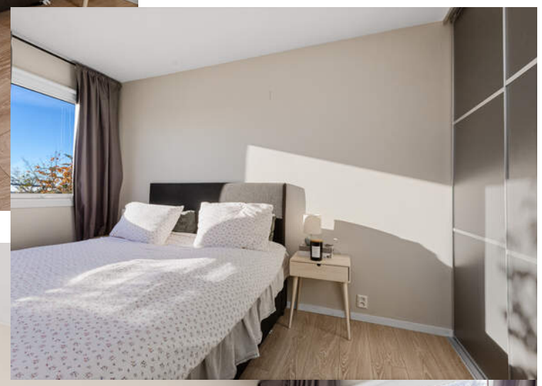
Badet ble også oppgradert i 2015 og har et tidløst uttrykk med hvite fliser på vegger og gulv. Den arealeffektive innredningen består av servant med skapplass, toalett, dusj og veggmontert vifte.





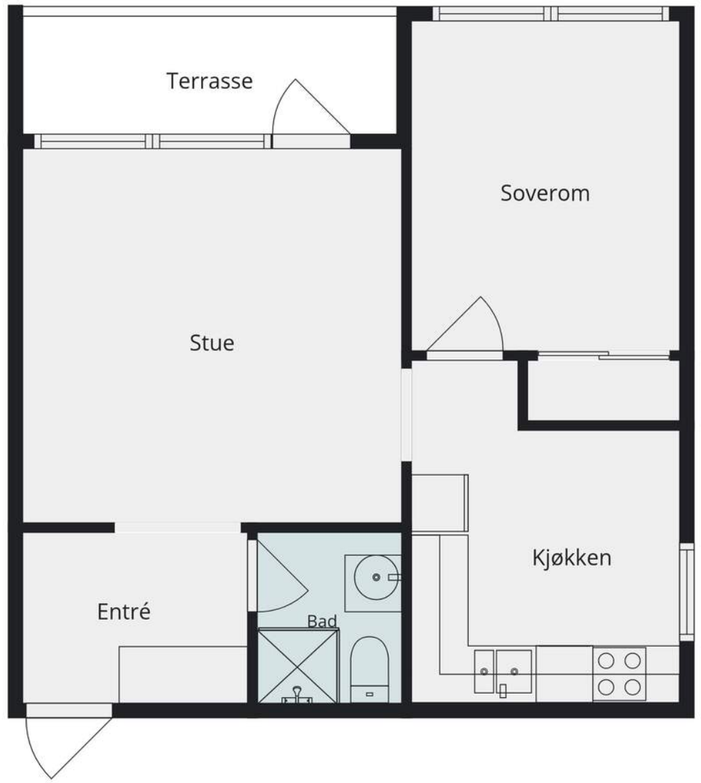
SOVEROM

Soverommet har inngang fra kjøkkenet og er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe.

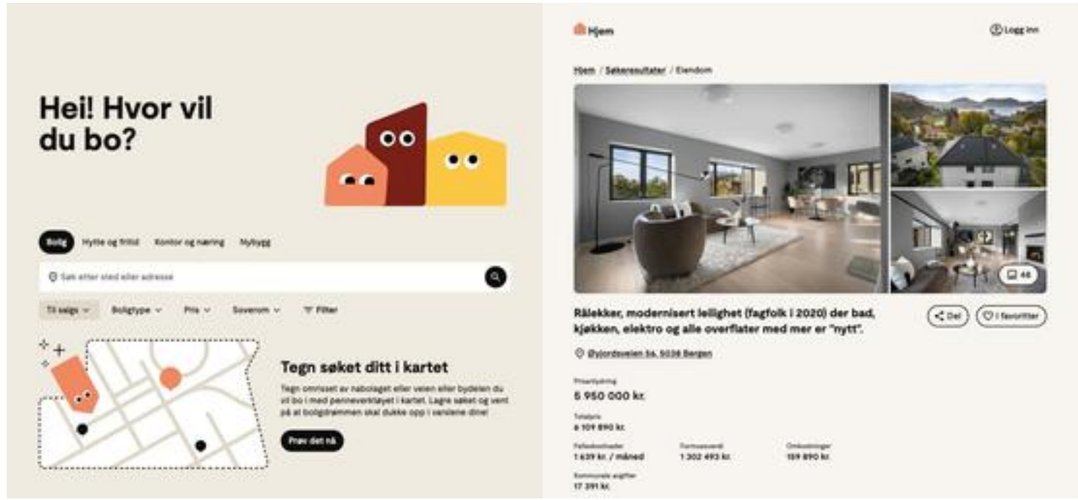




PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft
som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse
og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at
en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for
flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 158,80 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er asfaltert ved inngangspartiet og ved parkeringsplassene. I bakkant er det naturtomt som skråner med terrenget ned mot Lahellemoen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Paraggi Forvaltning AS

Om sameiet
Leiligheten er tilknyttet Boligsameiet Utsikten 13.
Sameiet består av 11 leiligheter.
Forretningsfører er Paraggi Forvaltning

Felleskostnader pr. mnd
2.000,-

Felleskostnader inkluderer
kabel-tv/internett, felles strøm, vedlikehold, renhold, forretningsfører og forsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen gjeld.

Andel fellesformue
18.403,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd på kr 6 290,00.

Årsresultat for 2025:
Underskudd på -kr 5 199,-.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- De månedlige innbetalingene økes til kr 2.000,- pr. måned pr. seksjon fra og med 01.07.2025.
- Styret kan engasjere en eller flere personer til å utføre nødvendige utvendige arbeider mot betaling dersom seksjonseierne ikke stiller på dugnad.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styrehonorar er økt fra kr 10.000,- til kr 11 410,00.
- Styret vil arbeide med utskifting av utvendige plater på bygget, samt innhente rapport fra bygningssakkyndig om hvilke rehabiliteringsarbeider som bør gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett
Ingen

Styregodkjennelse
Ingen

Dyrehold
- Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
- Dyrehold tillates ikke uten skriftlig samtykke fra sameiestyre.
- Dyrehold kan ikke tillates uten skriftlig samtykke fra styret.
- Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
- Dyrehold tillates, dog skal styre informeres.
- Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet, etc.
- Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.
- Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr.
- Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
- Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes.
- Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Forsikring
Forsikringsselskap Protector Forsikring
Polisenummer 3236621

Sikringsordning
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Formuesverdi primær
624.930,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.499.720,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon - 360 l: kr 2223,00
Eskatt bolig: kr 1136,00
Vann - bolig: kr 1443,00
Avløp - bolig: kr 4380,00
Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00
Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 13259,00

Kommunale avgifter
12.123,- for 2027

Eiendomsskatt
1.136,- for 2027

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelhus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 6. november 1970

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

3107/208/1672/3:
27.03.2008 - Dokumentnr: 242048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 618/6930

01.01.2020 - Dokumentnr: 366254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1672 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 792786 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1672 Snr:3

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger kommuneplanen Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, vedtatt 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til 1001 - Bebyggelse og anlegg.

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.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 28. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 490 000,00 (Prisantydning)

————————————————
2 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
62 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
63 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
76 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 566 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Regine Umuhoza Habarurema

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.

Meglers vederlag
Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 39 900 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800, Kredittkostnad kr 2 000, Markedspakke kr 17 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000, Oppgjørshonorar kr 5 950, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900, Trykking av prospekt kr 2 950, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 250
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg - Eierskiftegebyr kr 6 000, Utlegg fotograf kr 6 250, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 800, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 6 000, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 9 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 8 500
Sum vederlag kr. 81 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 41 395
Totalt kostnadsoverslag kr. 122 945
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

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

Dato salgsoppgave
28.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 1672, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1782 **Eiendomsverdi ref nr:** MU5876

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

Multiconsult

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 1970 og er bygget med bærende konstruksjoner i betong.
Bygget har utvendige fasadeplater, flat takkonstruksjon med papp eller sarnafil.
Vinduer i tre med isolerglass og 2 stk med koblede glass.
Overbygget balkong på ca. 5 kvm.

Det ble satt inn ny inngangsdør til leiligheten i 2019 og terrassedøren er fra 1997. Vinduene på kjøkkenet og soverommet er av nyere dato og har tolags isolerglass, mens det er to originale koblede vinduer i stuen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har betongkonstruksjon med plater som fasade/kledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er to stk. malte trevinduer med 2-lags glass som er i fra 2015.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1997.
Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 5 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malt mur og malte plater.
Himling med malt betong.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe i boligen, det er ikke montert ildsted.
De innvendige dørene er malte, glatte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badets overflater ble pusset opp av en tidligere eier i 2010 som egeninnsats.
Fliser på vegger, malte betong i himling. flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 11 mm.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over, sideskap. og dusjhjørne med glassdører.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, med måleresultat 0.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med gláttte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin, benkebereder, integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør og støpejernsrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk.
Det er en ca. 100 liters varmtvannstan, plassert under benk på kjøkken.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ikke opplyst.
Nåværende eier har fått utført arbeide på elanlegget i 2024.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

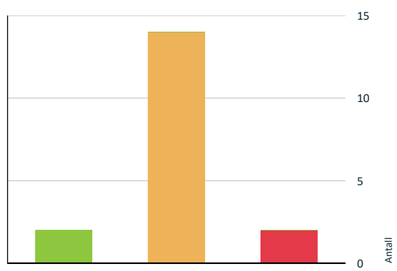
Kott har fått montert en skyvedørsløsning som romskille, bruken er fortsatt tillegsdel og anses ikke som søknadspliktig.

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

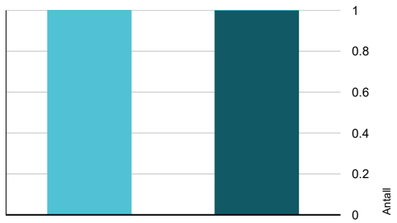
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1970 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<6	---.-	Ingen	Ingen
≥6 men <17	MC%WME verdi	DRY (TØRR)	Grønn
>17 men <20	MC%WME verdi	RISK(RISIKO)	Gul
>20	MC%WME verdi	WET (VÅT)	Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.
Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Vedlegg

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdør, balkong	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt til 99 cm, kravet er 100 cm.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Oppdragsnr.: 10596-1782 Befaringsdato: 16.10.2026 Side: 7 av 17

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst i tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Tilbygg / modernisering		
2010	Modernisering	Modernisert bad(egeninnsats fre tidligere eier)
2015	Utskiftning	Skiftet tre vinduer i boligen.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har betongkonstruksjon med plater som fasade/kledning. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Vurdering av avvik:
• Maling flasser av på plater og lokale områder med skadet platekledning.

Konsekvens/tiltak
• Skadet og avflasset maling samt ødelagte plater bør utbedres for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Vedlikehold og utbedringer bør koordineres gjennom sameiet, da dette er felles ansvar.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vinduet på soverommet er vanskelig å lukke. Låsemekanismen går ikke rett i sporet.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduetfor å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer av nyere dato

Beskrivelse
Det er to stk. malte trevinduer med 2-lags glass som er i fra 2015. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør, balkong

Beskrivelse
Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Karmen og dørblad til døren er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 5 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vedlegg

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt til 99 cm, kravet er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt en utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• En oversikt over fremtidig vedlikehold og utbedringer vil kunne forespeile poster for kommende økninger i fellesutgifter og aktivitet i sammenheng dette.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker i skjøtene på laminatgulvet, noe som tyder på at det har vært brukt for mye vann ved rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å begrense bruk av vann ved rengjøring for å unngå ytterligere fuktskader på laminatgulvet.
Ved vedvarende fuktmerker bør gulvet vurderes nærmere for eventuelle skjulte skader, da fukt kan føre til oppsvelling, deformasjon og redusert levetid på gulvet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malt mur og malte plater.
Himling med malt betong.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:
• Lokale områder med muggsopp og bruksslitasje er observert.

Konsekvens/tiltak
• Lokale områder med muggsopp og bruksslitasje bør utbedres for å hindre videre skade på overflater og redusere risiko for helseskadelige forhold.
Tiltak bør iverksettes for å fjerne muggsopp og utbedre skadede områder, slik at videre utvikling og spredning unngås.

Bør ses i sammenheng med yttervegger og ventilasjon.
Utbedringer bør påregnes.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe i boligen, det er ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:
• Røykrør til pipen er ikke forsvarlig tettet, da det er benyttet en plastpose. Dette utgjør en brannrisiko og må utbedres med godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak
• Røykrøret må tettes med godkjent, brannsikkert materiale for å eliminere brannrisikoen som følger av dagens løsning med plastpose. Manglende utbedring kan føre til økt fare for brann og skade på bygningen.

Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene er malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:
• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badets overflater ble pusset opp av en tidligere eier i 2010 som egeninnsats.
Fliser på vegger, malte betong i himling. flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 11 mm.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over, sideskap. og dusjhjørne med glassdører. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Tidligere eier har opplyst at det ikke skal være tett membran i våtsonen. Dette medfører økt risiko for fuktskader i området, og det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av membranløsningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

• Det er registrert muggsopp på veggipsens bakside i vegg, samt sprekker i flere av flisfugene på både gulv og vegg.
Det er påbegynt råteskader som krever nærmere undersøkelse.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring(mangler). Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt etableres tett membran i våtsonen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og dårligere inneklima.

• Det bør iverksettes utbedring av muggsopp og reparasjon av overflater (vegger/gulv), sprekker i flisfuger på både gulv og vegg for å hindre videre fuktskader og helserisiko.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt skadeomfang, dårligere inneklima og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

• Avviket utbedres ved å heve membran ved treskel til 25 mm. over topp sluk for å unngå eventuelle skader. Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

• Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre tett løsning og redusere risiko for fremtidige skader.

• Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.

• Flis med bom bør vurderes utbedret, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Bom under flis kan føre til sprekker i fuger og løse fliser som kan indikere underliggende skade eller føre til skader.

Bom i flis ble påvist på flere områder og dette tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Dette medfører en økt risiko for at flisene løsner eller at de lettere kan få skader.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.
Bruk av dusjkabinett minsker risiko forytterligere muggsoppdannelse, skader og en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, med måleresultat 0.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, og det er konstatert fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Det er registrert muggsopp på baksiden av gipsplaten. Det er plast i konstruksjonen, noe som fører til kondensproblemer på gipsplaten.

Konsekvens/tiltak
• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skadene. Muggsopp og fuktskader kan medføre helseplager og redusert levetid på konstruksjonen, samt øke risikoen for ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.

Utbedres i sammenheng med utbedring av våtrom, kostnadsoverslaget ses også i sammenheng med utbedring av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med glåtte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin, benkebereder, integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

• En sokkel er knekt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende understøttelse av skapbunnen for benkbereder kan føre til nedbøyning eller svikt i konstruksjonen. Dette kan medføre skade på innredning og i verste fall påvirke tilkoblinger med risiko for lekkasje.

• Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkberederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.

• Sokkelen bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og estetikk, samt for å unngå ytterligere skader på innredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Det mangler dekkglass til lyset på kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Dekkglass til lyset på kjøkkenventilatoren bør monteres for å sikre trygg bruk og hindre at fett og støv samler seg i lampen, noe som kan medføre økt brannfare og redusert levetid på belysningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er observert rustdannelse i sluket på badet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Rustdannelse i sluket bør følges opp, da dette kan indikere pågående tæring som over tid kan føre til lekkasjer og skader på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere behandling med korrosjonshindrende middel eller utskifting ved forverring, for å redusere risikoen for vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert misfarging på noen vegger.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 100 liters varmtvannstan, plassert under benk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.

• Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ikke opplyst.
Nåværende eier har fått utført arbeide på elanlegget i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt til 99 cm, kravet er 100 cm.

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

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	44	2		46	5
SUM	**44**	**2**			**5**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue m/utgang, kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kott har fått montert en skyvedørsløsning som romskille, bruken er fortsatt tillegsdel og anses ikke som søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført arbeider på el-anlegget i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Regine Umuhoza Habarurema	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1672		3	1159 m²	Eiendomsverdi. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede.	Eiet

Adresse
Utsikten 13

Hjemmelshaver
Habarurema Regine Umuhoza

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning. Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Utsikten 13 , 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1672
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Utsikten 13, 1604 FREDRIKSTAD 18 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 13	Utsikten 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden November 2024. Altså 1år og 11mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Habarurema, Regine Umuhoza

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært en hendelse med tilbakeslag av vann fra avløpet/toalettet. Årsaken til hendelsen er foreløpig ikke endelig avklart. Det er usikkert om problemet gjelder felles avløpssystem eller rør tilknyttet den enkelte seksjonen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50786807

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name
Regine Umuhoza Habarurema

Date
2026-10-18

Identification

bankID Regine Umuhoza Habarurema

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

Paraggi Forvaltning

Paraggi Forvaltning AS
Tlf: 69955040, post@fredrikstadboligforvaltning.no,
Skjæløyveien 65,
1626 Norway

Generert 22.10.26

Boligopplysninger

Seksjon	3	**Bolignr**	H0103
Boligselskap	Boligsameiet Utsikten 13	**Etasje**	1.etg
Adresse	Utsikten 13, 1604 FREDRIKSTAD	**Oppr.ant.rom**	0
Areal		**Bygningstype**	
Eier(e)	Regine Umuhoza Habarurema		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000

Andel fellesgjeld for Seksjon 3

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Boligsameiet Utsikten 13 (orgnr. 913704304)
Antall enheter	11
Styrets e-post	Utsikten13@ppost.no
Styreleder	Dino Sabahudin Spahic (Tlf: 48255765)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3236621-4.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	208/1672
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 0,00
Formue	kr 18 403,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13, FREDRIKSTAD - HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Meldinger fra sameiestyre til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler.

3. Henvendelse til sameiestyre om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Den enkelte beboer må innrette seg etter Fredrikstad Kommunes vedtekter for den kommunale søppelrenovasjon.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet en klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med sameiestyre.

7. Dyrehold tillates ikke uten skriftlig samtykke fra sameiestyre.

8. Trappe- og kjellerganger, samt korridorer må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v., anbringes i bodene, eller på dertil eget plass i kjeller.

9. Kjellerbodene må holdes rene og i orden. Det er absolutt forbudt å plassere avfall, saltdunker, sekker, kasser, og lignende i kjellergang. Ting som har sjenerende lukt må ikke plasseres i kjellerbodene. Hvis det søles i kjeller eller trappeganger m.v., må vedkommende feie opp etter seg.

10. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.oo til kr. 6.oo må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesiell oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stort omfang.

11. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

12. Sameiestyrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende både innvendig og utvendig. Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiestyre kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

*****

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13, FREDRIKSTAD

DYREHOLD

1.
Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

2.
Dyrehold tillates, dog skal styre informeres.

3.
Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet, etc.

4.
Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

5.
Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr.
Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

6.
Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes.
Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

*****

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13 - FREDRIKSTAD

VEDTEKTER

§ 1
Sameiets navn er BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13 - FREDRIKSTAD.
Sameiet består av 11 seksjoner av eiendommen gnr. 208 bnr. 1672 i Fredrikstad.

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3
Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.
Sameierbrøker er fastsatt etter kvadratmeter.

§ 4
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler til dekning av sameiets fellesutgifter.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

§ 5
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 – tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt.
Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjennelse av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-del flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av Møtelederen og minst en sameier. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet.
Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold i eiendommen.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. I disse tilfeller skal også forslag forelegges bygningsrådet til avgjørelse. Av hensyn til den felles interesse i en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, dog ikke uten først å innhente bygningsrådets godkjennelse.
Dyrehold kan ikke tillates uten skriftlig samtykke fra styret.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken og den bruk hver sameier har av eiendommen.
Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

****

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13, FREDRIKSTAD
År 2025 den 8.mai ble det avholdt årsmøte i på Fredrikstad Boligforvaltning AS kontor i Bryggeriveien 6, 1607 Fredrikstad

Til stede var:
Regine U Habarurema, Dino Spahic og med fullmakt fra Frode Alirash Roarson
Dessuten møtte forretningsfører advokat Geir Kristoffersen og med fullmakt fra Arunas Gricius
4 av 11 seksjoner var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

1. **Godkjenning av møteinnkalling**
   Den møtende vedtok innkallelsen til årsmøtet som lovlig innkallelse etter sameiets vedtekter.

2. **Valg av møteleder, referent og en til å undertegne protokollen.**
   Til møteleder ble valgt forretningsfører Geir Kristoffersen.
   Til referent ble valgt forretningsfører Geir Kristoffersen.
   Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Regine Habarurema.

3. **Godkjenning av årsberetning 2024**
   Det var ikke utarbeidet skriftlig årsberetning, men styreleder gikk igjennom årets drift.
   Den muntlige redegjørelsen ble tatt til etterretning..

4. **Årsregnskap 2024**
   Regnskapet for 2024 ble gjennomgått.
   Regnskapet viser et overskudd på kr. 26.942, -.
   Sameiets innestående i bank pr. 31/12-2024 var kr. 204.133, -
   Styrehonorar til Dino Spahic ble godkjent med kr. 10.000, -..
   Det fremlagte regnskap ble enstemmig godkjent.

5. **Forslag til budsjett 2025**
   Styrets forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått. I årsmøtet ble det fremmet forslag om å øke de månedlige innbetalinger til kr. 2.000, - pr. måned pr. seksjon fra og med 01.07.2025.. Det er viktig at sameiet for bygget opp en større egenkapital, i det det er flere arbeider med rehabilitering som venter i de nærmeste årene.
   Det ble også foreslått at styret kan engasjere en eller flere personer til å utføre nødvendig utvendige arbeider mot betaling i det seksjonseierne ikke stiller ved dugnadsarbeider.
   Budsjettet med ovenstående endringer og presiseringer ble enstemmig vedtatt.

6. **Valg**
   Til styre ble valgt:

Styreleder	Dino Spahic
Styremedlem	Wilhelm Crijns
Styremedlem	Regine U Habarurema

Flere saker forelå ikke til behandling og årsmøtet ble deretter hevet.

Etter årsmøtet ble det avhold sameiermøte hvor følgende saker ble behandlet og med anmodning om at styret arbeidet videre med følgende:

1. Alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon må omgående melde fra om navn på leietaker til forretningsfører og styreleder. Videre må utleierne påse at leietakerne opprettholder ro og orden rundt eiendommen.
2. Møbler og esker som er lagret under trapp og på øvrige fellesarealer må omgående fjernes av de som har anbrakt gjenstandene der. Hvis ikke vil de bli fjernet uten ytterligere varsel og kostnadene vil bli krevd dekket av eierne til gjenstandene
3. Styret vil arbeide med utskifting av utvendig plater på bygget, samt innhente rapport fra bygningssakkyndig om hvilke rehabiliteringsarbeider som bør gjennomføres.

Geir Kristoffersen
Ref./møteleder

Regine Habarurema
Protokollvitne

Regine Habarurema

SAMEIET UTSIKTEN 13

BUDSJETT 2025

Anbefaler å øke til kr. 2000,- fra 01.07.25

INNTEKTER:		
Innbetalte felleskostnader	231 000,00	
Renteinntekter		
		231 000,00
UTGIFTER:		
Styrehonorar	11 410,00	
Viken Fiber	58 000,00	
Strøm fellesarealer	5 000,00	
Vasking	16 000,00	
Andre driftsutgifter	7 000,00	
Vedlikehold	50 000,00	
Honorar forretningsfører	35 500,00	
Data/Edb	3 000,00	
Forsikring	28 000,00	
Diverse (gebyr/renter osv.)	3 000,00	
		216 910,00
Overskudd		14 090,00

Fredrikstad 22.05.25

Fredrikstad Boligforvaltning As
Forettningsfører

REFERAT FRA ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 13

Den 28. april 2026 kl. 18:00 ble det avholdt årsmøte i Boligsameiet Utsikten 13 i Bryggeriveien 6, Fredrikstad.

Til stede var: Dino Sabahudin Spahic

1 av 11 seksjoner var således representert.

1. **Godkjennelse av møteinnkalling**

De fremmøtte vedtok innkallelsen til årsmøte som lovlig innkallelse etter sameiets vedtekter.

2. **Valg av referent og protokollvitne**

Johanne Olli-Bock ble valgt som referent.
Johanne Olli-Bock og Dino Sabahudin Spahic ble valgt til å undertegne protokollen.

3. **Årsberetning 2025**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

4. **Godkjenning av årsregnskap for 2025**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått. Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 5199,-. Boligsameiets innestående i bank pr. 31.12.2025 var kr. 202 429,-. Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

5. **Forslag til budsjett 2026**

Stryet redegjorde for budsjettforslag for 2026. De månedlige innbetalinger foreslås å holdes uendret. Det er ikke planlagt større vedlikehold/reparasjonsarbeider i 2026.

Budsjettet for 2026 ble enstemmig vedtatt.

6. **Valg av styret, vararepresentanter**

Styreleder:	Dino Spahic	Valgt for 1 år
Styremedlem:	Wilhelmus Lamberths Maria Crijns	Valgt for 1 år
Styremedlem:	Regine U. Hamarurema	Valgt for 1 år

7. **Avslutning**

Ingen saker.

Dino Sabahudin Spahic

Johanne Olli-Bock

2026-04-29 05:53:28
Johanne Jørstad Bock

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2922082

2026-04-29 07:06:14
Dino Spahic

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-1922404

INNKALLING

TIL

ÅRSMØTE I SAMEIET UTSIKTEN 13

Det innkalles til årsmøte

Tirsdag 28.04.26 kl. 18.00

i Fredrikstad Boligforvaltning sine kontorlokaler

NB!! Bryggeriveien 6, 5.etg. 1607 Fredrikstad

vis a vis bussholdeplassen (ringeklokke nede).

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av referent og 1 til å undertegne protokollen
3. Årsberetning 2025
4. Godkjenning av årsregnskap 2025
5. Forslag til budsjett 2026
6. Valg
7. Avslutt

Er sameier forhindret fra å møte, er det fint om han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 14.04.2026.

Foretningsfører
Fredrikstad Boligforvaltning AS

Foretningsfører
Fredrikstad Boligforvaltning AS

FULLMAKTSSKJEMA – SAMEIERMØTET 28.04.26
SAMEIET UTSIKTEN 13

Bruk blokk bokstaver

Eiers navn:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte med fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Sameiet Utsikten 13

Eiers underskrift og dato:

.....
Eiers underskrift

Dato

ÅRSBERETNING 2025

Boligsameiet Utsikten 13
Org.nr. 913704304

NAVN OG STED
Boligsameiet Utsikten 13 består av eiendommen gnr. 208, bnr. 1672, i Fredrikstad Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 11 seksjoner.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i hht gjeldende lover og bestemmelser gitt i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

STYRETS SAMMENSETNING:
Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder:	Dino Spahic
Styremedlem:	Wilhelmus Lamberths Maria Crijns
Styremedlem:	Regine U. Hamarurema

Nytt styre og evt. revisor skal velges på generalforsamlingen hvert år.

ØKONOMI

Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.199,-
Sameiet har på konto pr. 31.12.25 kr 202.429,-
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.

FORRETNINGSFØRSEL
Fredrikstad Boligforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

MØTEAKTIVITET
Det har ikke vært avholdt styremøter. Styremedlemmene hatt dialog ved behov.

VEDLIKEHOLD
Vi brukte Viuno til å vedlikeholde grøntområde.
Handyman Muharemi: gravd, lagt kantstein, drenert og rengjort kanaler ved inngang parti og på nordveggen

LIKESTILLING
Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne

ANSATTE
Sameiet har ingen fast ansatte.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring, Bevisnr. 3236621-2.1
Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre for beboerne.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Fredrikstad, 14.04.2026
For Styret i Boligsameiet Utsikten 13

Dino Spahic
Sign.

B.Sameiet Utsikten 13

REGNSKAP 2025

			Budsjett 2025
RESULTAT:			
INNTEKTER:			
Innbetalte fellesutgifter	231 000,00		231 000,00
		231 000,00	
UTGIFTER:			
Lønn/Aga	11 410,00		11 410,00
Kabel TV	59 708,00		58 000,00
Strøm fellesarealer	3 789,00		5 000,00
Renhold	15 822,00		16 000,00
Andre kostnader			7 000,00
Inventar/Vaskemaskin			
Vedlikehold utearealer	75 015,00		50 000,00
Honorar forretningsfører	35 260,00		35 500,00
Data/Edb	4 141,00		3 000,00
Forsikring	29 019,00		28 000,00
Diverse (gebyr/renter osv.)	2 035,00		3 000,00
		236 199,00	216 910,00
Underskudd		-5 199,00	14 090,00

BALANSE:

Innestående bank pr. 31.12.24	**kr**	**204 133,00**
- Underskuddskudd 2025	kr	5 199,00
+ Kortsiktig gjeld 2025	kr	2 127,00
+ Kortsiktig fordring 2024	kr	3 000,00
+ Forskuddsbetalt til leverandører 2024	kr	13 664,00
Kortsiktig fordring 2025	kr	10 000,00
- Kortsiktig gjeld 2024	kr	2 796,00
Forskuddsbet til leverandør 2025	kr	2 500,00
Innestående bank pr. 31.12.25	**kr**	**202 429,00**

Fredrikstad 14.04.2026

Fredrikstad Boligforvaltning AS
Forretningsfører

SAMEIET UTSIKTEN 13

BUDSJETT 2026

INNTEKTER:		
Innbetalte felleskostnader	264 000,00	
Renteinntekter		
		264 000,00
UTGIFTER:		
Styrehonorar	11 410,00	
Viken Fiber	64 300,00	
Strøm fellesarealer	5 000,00	
Vasking	16 000,00	
Andre driftsutgifter	7 000,00	
Vedlikehold	80 000,00	
Honorar forretningsfører	36 500,00	
Data/Edb	4 500,00	
Forsikring	30 000,00	
Diverse (gebyr/renter osv.)	3 000,00	
		257 710,00
Overskudd		6 290,00

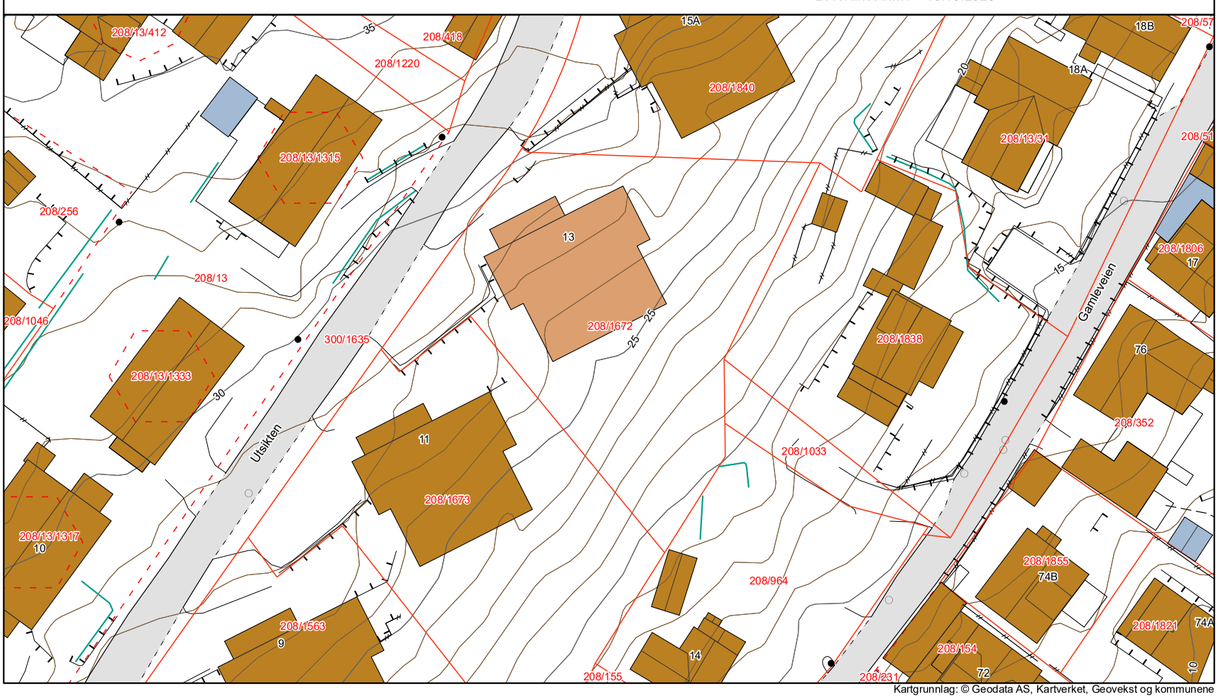
Fredrikstad 14.04.26

Fredrikstad Boligforvaltning As
Forettningsfører

Oversiktskart

Adresse: **Utsikten 13, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1672/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1159 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

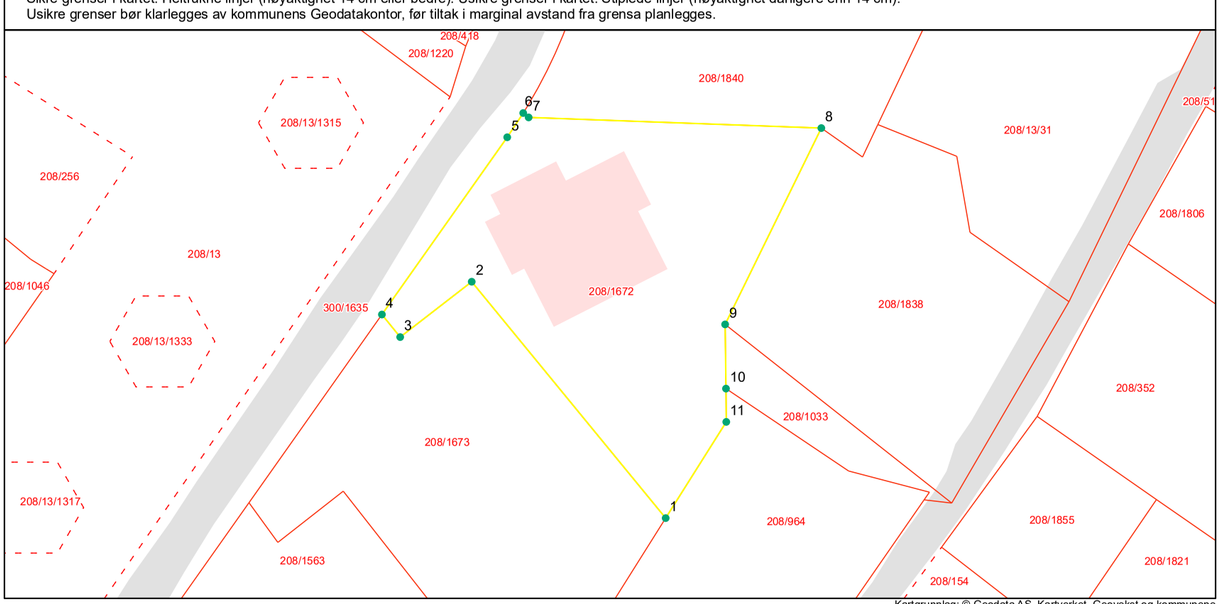
Matrikkelkart

Adresse: **Utsikten 13, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1672/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1159 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.10.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Vedlegg

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1159 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunktype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565694.8	611847.56	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.98	0
2	6565721.83	611825.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.35	0
3	6565715.5	611817.2	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.32	0
4	6565718.08	611815.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.84	0
5	6565738.35	611829.44	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.32	0
6	6565741.12	611831.27	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.8	0
7	6565740.62	611831.89	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	33.51	0
8	6565739.4	611865.36	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	25.01	0
9	6565716.95	611854.36	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	7.35	0
10	6565709.61	611854.46	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.81	0
11	6565705.8	611854.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.01	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1672/0/3

Eierrepresentant: Habarurema Regine Umuhoza

Regningsmottaker: Habarurema Regine Umuhoza

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1672	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193906532	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		52

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HABARUREMA REGINE UMUHOZA	Utsikten 13	1604 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103	RENOVASJON - 360 L	3,00 360 l	kr 6 521,00	01.01.2027	1/11	0	kr 2 223,00
60	ESkatt Bolig	355 200,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 1 136,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.01.2027	1/1	0	kr 1 443,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.01.2027	1/1	0	kr 4 380,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 13 259,00

KOMTEK *16.10.2026* *Side 1 av 1*

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

208/1563

J. nr. 19 B. nr. 19

BC/gl Fredrikstad den 6. november 1970.

FERDIGBESIKTIGELSE.

Den 6. november 1970 foretok bygningskontrollen i Fredrikstad v/ing. Bjørn Christiansen, den i bygningslovens § 99 foreskrevne tilsynsforretning over:

Bybelhus G, Utsikten 13, eier: A/S Brødr. Holstad.

Det var ingen bygningsmessige mangler, men før ferdigattest kan utstedes, må ferdigmelding for vann og kloakk foreligge samt ildstedkontroll ved brannvesenet.

Fredrikstad bygningsvesen.

K. Gorgas.

.....
bygningskontroller.

Eiendomsstatus, ordre 208_1672_0_3

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1672	**Fnr:** 0	**Snr:** 3
Adresse:	Utsikten 13, 1604 Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	1158.8 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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

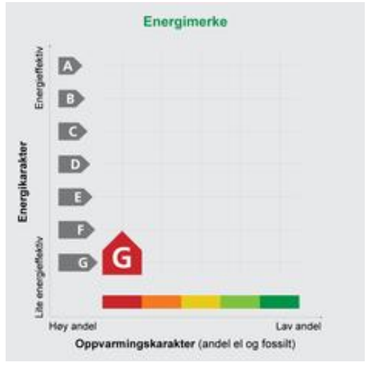
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være 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 23.10.2026

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Utsikten 13
Postnr	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	1672
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	193906532
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1192490
Dato	18.10.2020



Innmeldt av	Ingeborg Holten Hjemdal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Utsikten 13
Postnr/Sted: 1604 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 18.10.2020 21:15:05
Energimerkenummer: A2020-1192490
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Ingeborg Holten Hjemdal

Gnr: 208
Bnr: 1672
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnr: 193906532

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	208	1672		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
979.491.581	Fredrikstad Eiendom AS	1/1

Doknr: 242048 Tinglyst: 27.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	640		13				25				37				49			
2	B	640		14				26				38				50			
3	B	618		15				27				39				51			
4	B	618		16				28				40				52			
5	B	640		17				29				41				53			
6	B	640		18				30				42				54			
7	B	618		19				31				43				55			
8	B	640		20				32				44				56			
9	B	640		21				33				45				57			
10	B	618		22				34				46				58			
11	B	618		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6930 = nevner: 6930

4. Supplerende tekst [7]

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

Sameiet forbeholder seg pant i henhold til reglene i sameieloven.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 22.01.2008.	For Fredrikstad Eiendom AS: Henning Forsberg Aleksander Forsberg	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemetet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
208	1672		1-11	FREDRIKSTAD kommune

Dato	Stempel og underskrift
12/3-08	

Noter:

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

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune		
Fredrikstad	x	uten grensejustering
		med grensejustering
	J.nr.	410/04
		M 2803/04

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 208	Bnr. 1672	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse Utsikten 13			
Representasjonspunkt	X 135345	Y 13760		
	Kartblad CQ 029-1-51	x	Landsnett	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, par. 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	30.09.2004			
Rekvirert	x	delingsforretning for en parsell av	Gnr. 208	Bnr. 1563
		kartforretning over festegrunn av		
Rekvirent	Navn Fredrikstad Eiendoms AS v/adv. Geir Kristoffersen			
Tillatelse		teknisk utvalg	Dato	Sak nr.
	x	etter delegasjon den	22.10.2004	04/14683
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.			
Beskrivelse	Fradeling av boligtomt med blokkbebyggelse.			
Beliggenhet og grenser	x	er ikke påvist	Anslått areal	
		er påvist i marken	1050 m²	
Innbetalte gebyrer				
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 05.11.2007			

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	05.11.2004	Tor Heines (leder)	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsattest
	TINGLYST 11 NOV. 2004 FREDRIKSTAD TINGRETT DAGBOKNR.: 15784

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift
		I HENHOLD TIL FULLMAKT

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/242048/200
Uthentet 2024-09-03 12:21

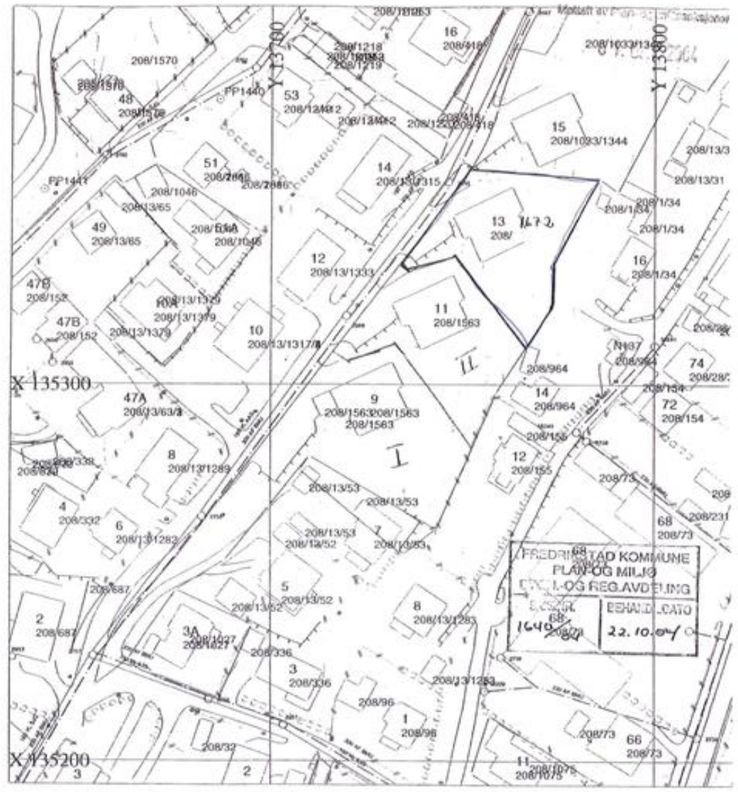
Side 5 av 11



Kartverket

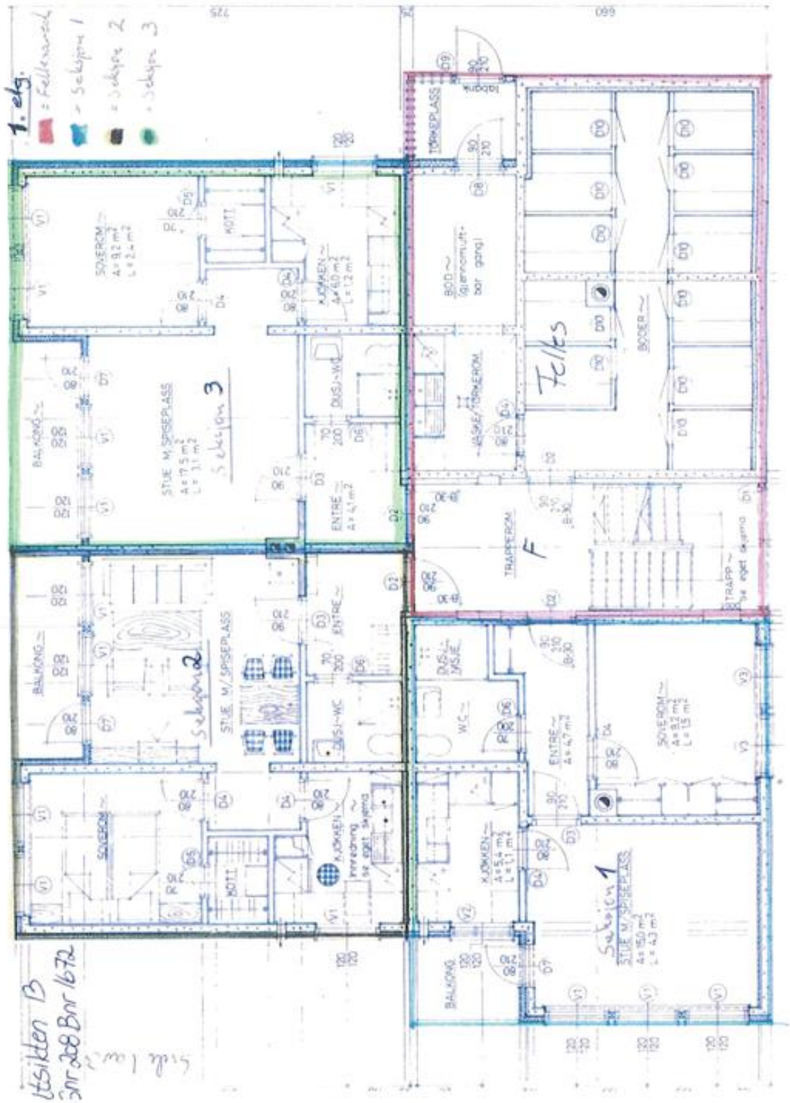
Attestert kopi av dok.nr. 2008/242048/200
Uthentet 2024-09-03 12:21

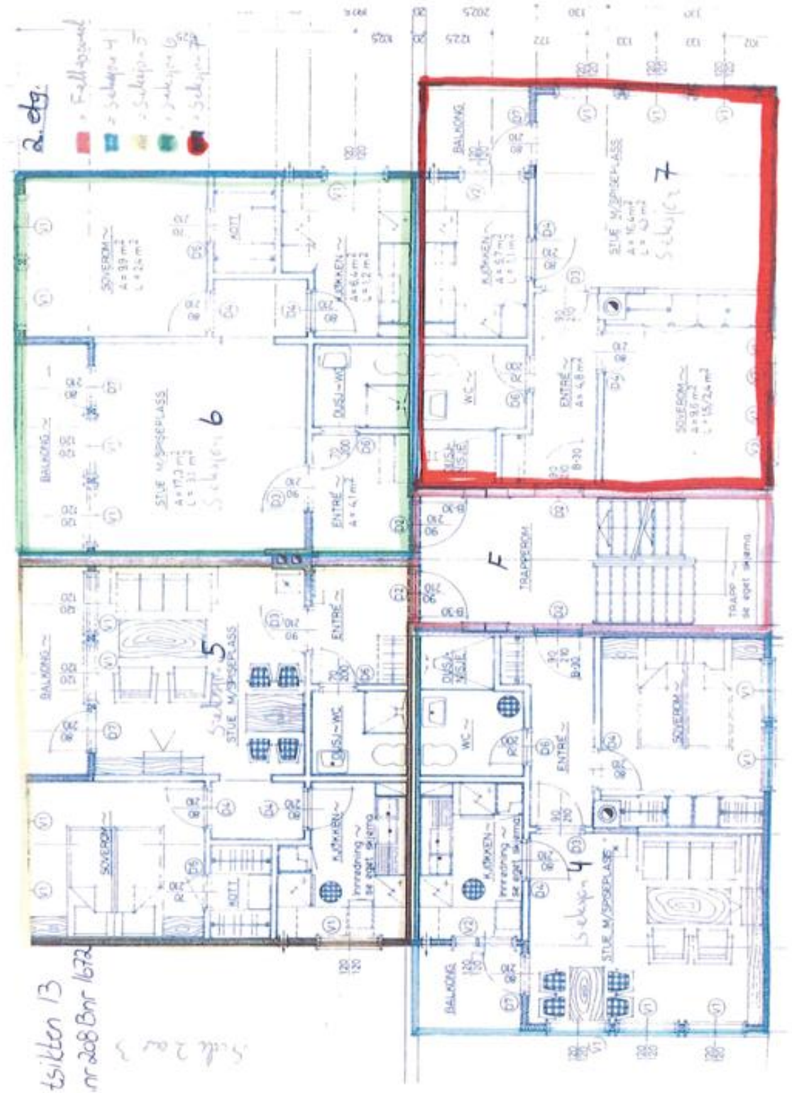
Side 6 av 11

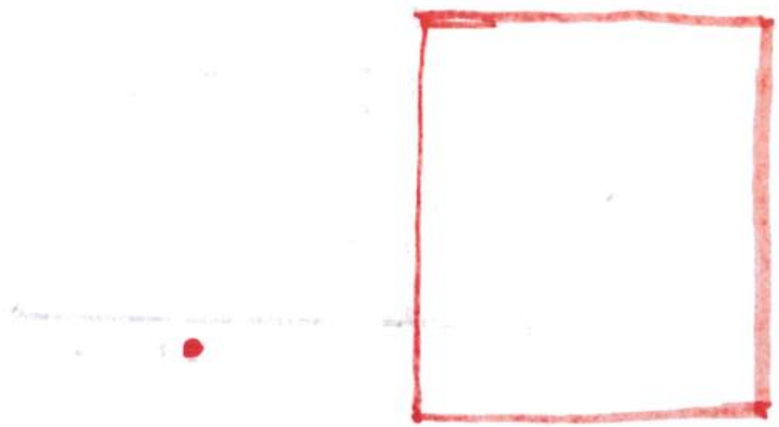


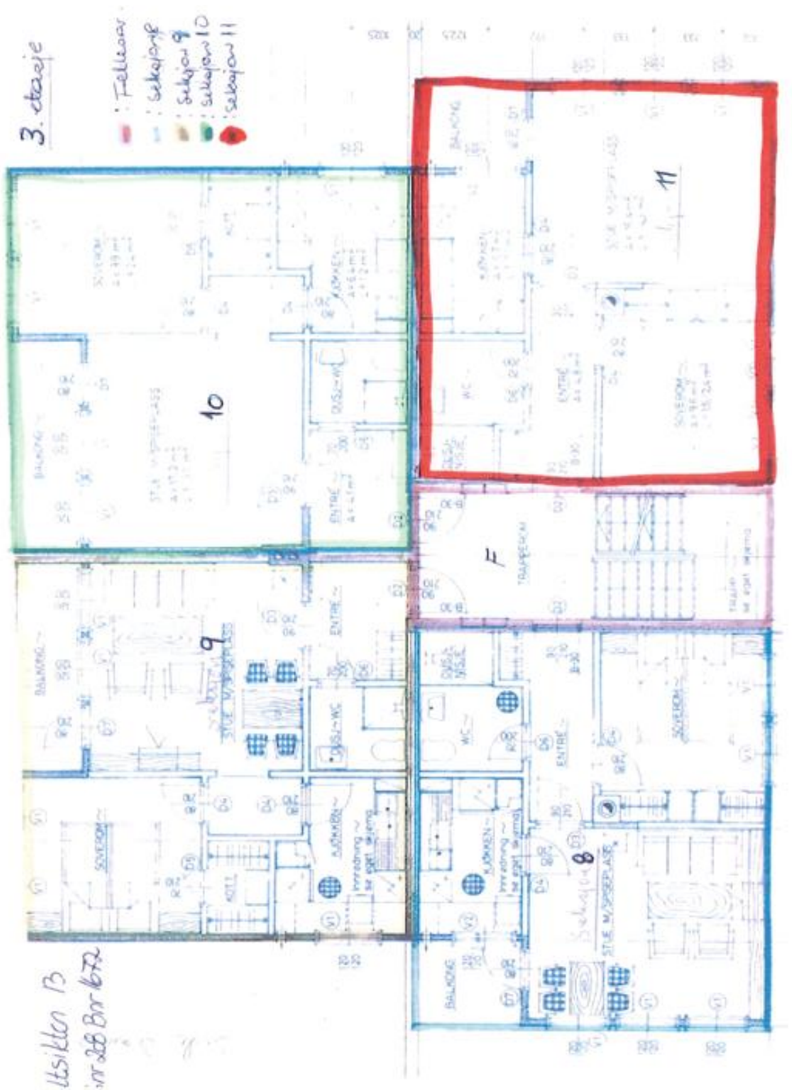
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 208	Bnr 1672	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Utsikten 13			Tomtegrense	27/07/04	
Areal: ~~4490,1 m2~~			Vann m/kum	Spillvann	
Målestokk 1:1000	Kartblad CQ029-1-51		Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: Ikke regulert område					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger		
Dato:	Sign:		må oppfattes som orienterende.		

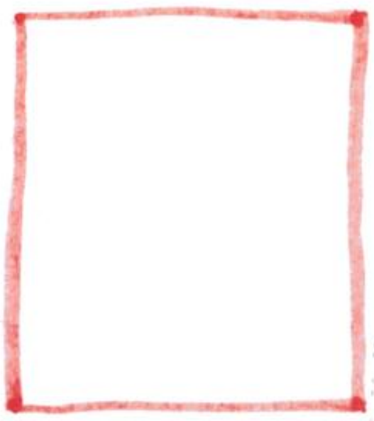
N


1. etg.
Leilighet 3
Leilighet 2
Leilighet 1
Utsikten 13
Gnr 208 Bnr 1672


2. etg.
Leilighet 6
Leilighet 7
Leilighet 5
Leilighet 4
Utsikten 13
Gnr 208 Bnr 1672




3. etasje
10
11
9
8
Utsikten 13
gnr 208 Bnr 672



Vedlegg

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Utsikten 13, 1604 FREDRIKSTAD. Gnr. 208, bnr. 1672, snr. 3 i Boligsameiet Utsikten 13, oppdragsnr.: 1700260249
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no