

PROAKTIV

Flott
selveierleilighet i
1. etasje



ENGHAUGSGATA 10A





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FREDRIKSTAD - APENESFJELLET

Flott selveierleilighet i 1. etasje - Romsig takhøyde - Rolig boområde i sentrum - Gangavstand til alt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Enghaugsgata 10A, 1607
Fredrikstad

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 300, bnr. 408, snr. 1 i
Boligsameiet Enghaugsgata 10

Prisantydning: 3.250.000,-

Omkostninger: 94.500,-

Totalpris: 3.344.500,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 3/1

BRA: 72 m²

BRA-i: 72 m²

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
gjeldende bestemmelser.

Tomt: 257 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.836,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, lån/avdrag, forsikring og
vedlikehold

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	20	21	22
Plantegninger	Leder/megler	Kontorets side	Kjerneinformasjon
26	90		
Vedlegg	Budskjema		



APENESFJELLET

Kommune: Fredrikstad / **Område:** Fredrikstad - Apenesfjellet

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

Leiligheten ligger på Apenesfjellet, sentralt i Fredrikstad.

Det er gangavstand til sentrum hvor du finner det meste av servicetilbud og fasiliteter som blant annet kino, gågate, kulturhus, diverse forretninger m.m. Det er også kort vei til Torvbyen kjøpesenter og bryggepromenaden med flere shoppingmuligheter og dagligvarehandel.

Det er bussholdeplass i nærheten av leiligheten, og en liten spasertur unna finner du jernbanestasjonen.

Dessuten ligger Fredrikstadmarka med fantastiske turområder like i nærheten. Det er opparbeidet lysløyper og skispor på vinterstid.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Nygata Totalt 11 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min  0.8 km
 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 

DAGLIGVARE

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	4 min  0.4 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	5 min  0.5 km

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	4 min 
 Vitusapotek Torvbyen	4 min 

SPORT

 Fredrikstad stadion - Kunstgress Fotball	9 min  0.7 km
 Turnhallen Fredrikstad Turnhall	8 min  0.7 km
 Gymbox Fredrikstad	8 min 
 EVO Fredrikstad	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Apenesfjellet P-hus	3 min 
 Fredrikstad Supercharger	3 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra St. Croix krysset, følg St Croix gate retning sentrum ca. 150 meter og ta til høyre inn på Berggata. Ta så første til venstre inn Engshaugsgata og du får eiendommen på høyre hånd etter ca. 50 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



SKOLER

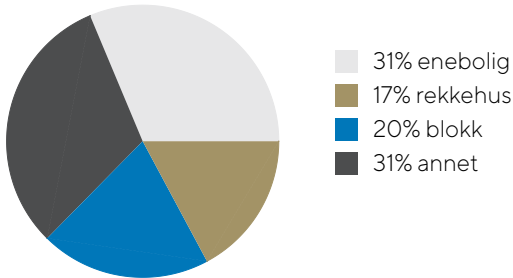
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	3 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 0.7 km

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ENGHAUGSGATA 10A

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert entredør i lakkert utførelse.
Felles utvendig steintrapp med stålrekkverk.
Natursteins grunnmur med kjeller og krypkjeller.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 02.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.
- Elektrisk anlegg: Løse kabler genererer TG 3 etter NS 3600, og disse må festes for å lukke TG 3 avviket. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Branntekniske forhold: Slokkeutstyr er mer enn 10 år gammelt.
- Bad/vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU:
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid

er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledning er stedvis avsluttet helt tett ned mot beslag, noe som skaper fuktopptrekk og råte.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres eldre misfarging av fukt/svertesopp i undertak.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fellesdeler: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kjøkkenet, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom rommet i den ene stuen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappene har en eldre standard med brukslitasje.
- Innvendige dører: Dels noe behov for justering da et par dørblander tar imot karm/terskel. Stedvis noe oppsprukket/avskalling av maling.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i kjeller er ikke forskriftsmessig festet.
- Overflater og innredning kjøkken: Kjøkkenet har en eldre standard med brukslitasje, og man må kunne forvente behov for oppgradering for å imøtekomme dagens krav til standard.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.



«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:

Kjøkken, stuer, bad/vaskerom, soverom og bod (innredet soverom).

Det medfølger en bod på ca. 2 kvm i nabobygning.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 72 kvm
- Totalt BRA: 72 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

I en ærverdig bygård omgitt av byens rike historie og kulturarv, ligger denne sjarmerende leiligheten. Beliggenheten i sentrum gir umiddelbar tilgang til byens mange fasiliteter, samtidig som man her bor i et tilbaketrukket område preget av arkitektonisk harmoni og tradisjon.

Bygården med stolt byggeskikk fra ca. 1890 fremstår som et naturlig innslag i det historiske bybildet. Leiligheten har bevart flere av de opprinnelige kvalitetene som var typiske for perioden og er særlig merkbart i de romslige stuen med god takhøyde, store sprossevinduer og rikelig med naturlig lys. Disse elementene gir både en følelse av luft og rom, og et tydelig ekko fra fortidens byggestil og levesett.

Kjøkkenet har en eldre, men velholdt innredning med profilerte fronter, en stil som kan spores tilbake til tidligere tiårs estetikk. Mellom benk og overskap er det lagt klassiske fliser, og kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som følger med salget. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er to romslige stue som er innredet med salong og spisestue. Lyse og trivelige oppholdsrom som har godt med naturlig lys inn. Det er en eldre flott vedovn installert i stuen.

Badet er oppgradert med moderne komfort, men har samtidig et tidløst uttrykk med fliser på både gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, servant med underskap, speil, høyskap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Alt integrert på en måte som ivaretar både funksjon og stil.

Leiligheten inneholder ett soverom og har i tillegg innredet en bod til soverom.

En praktisk utebod som gir gode muligheter for lagring.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med 2x40 AHS, og diverse kurser med skrusikringer og automatsikringer.

Gulvene har lakkert furu. Vegger har malt glassfibervev og malt brystpanel. Himling med malte plater.



Det som virkelig skiller denne boligen fra mengden, er den historiske atmosfæren som preger både bygningen og interiøret. Her bor man med sjel og karakter, i en leilighet som bærer byens historie i veggene, midt i Fredrikstads levende sentrum.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Energimerking

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 riktige. 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.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en eldre, men velholdt innredning med profilerte fronter, en stil som kan spores tilbake til tidligere tiårs estetikk.

Mellom benk og overskap er det lagt klassiske fliser, og kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som følger med salget.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut



STUER

Det er to romslige stue som er innredet med salong og spisestue.

Lyse og trivelige oppholdsrom som har godt med naturlig lys inn.

Det er en eldre flott vedovn installert i stuen.





BAD

Badet er oppgradert med moderne komfort, men har samtidig et tidløst uttrykk med fliser på både gulv og vegger.

Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, servant med underskap, speil, høyskap og toalett.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Alt integrert på en måte som ivaretar både funksjon og stil.

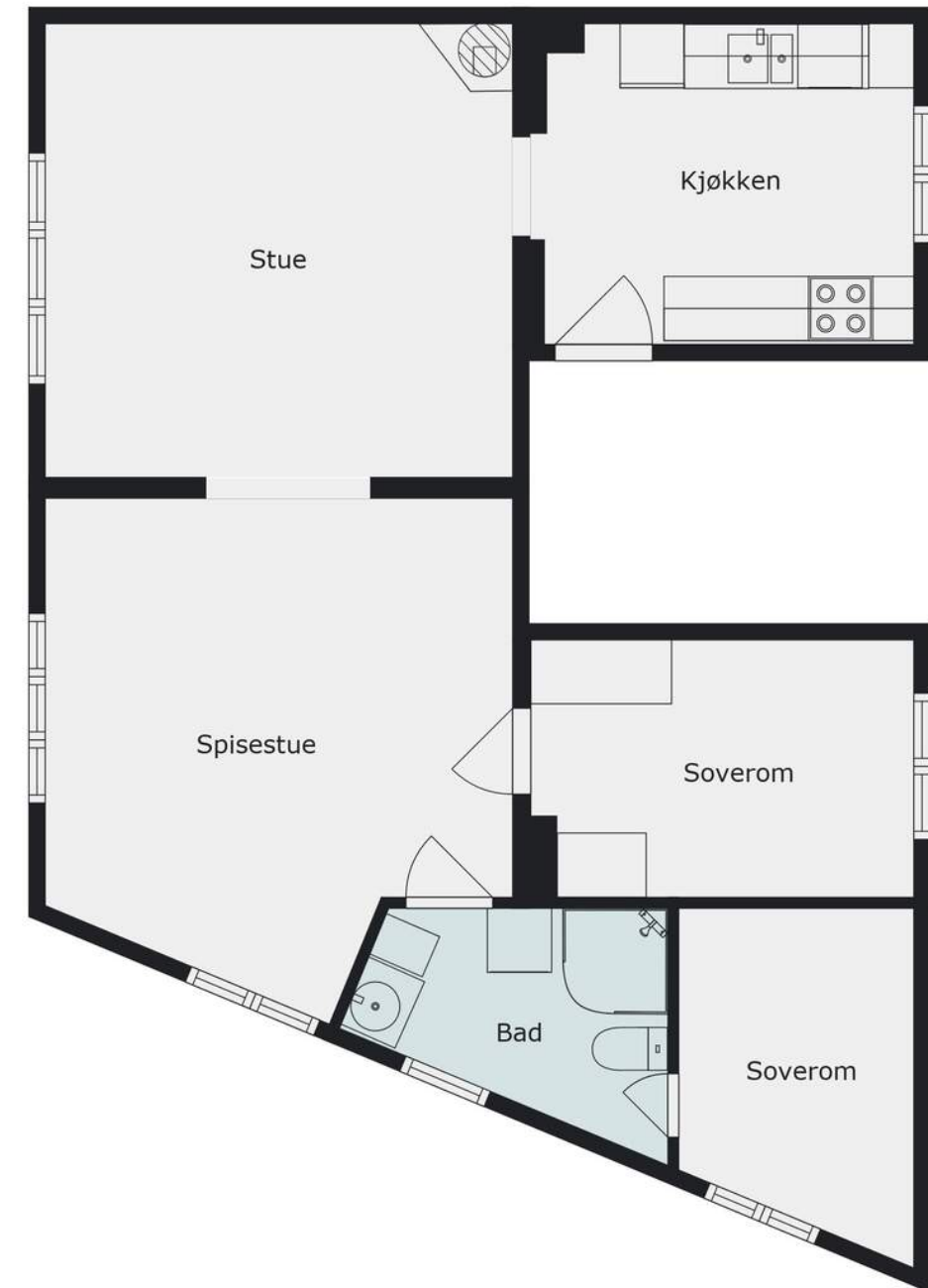


SOVEROM

Leiligheten inneholder ett soverom og har i tillegg innredet en bod til soverom.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

”

"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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 257 kvm, Eierform: Eiet tomt. Foruten den bebygde delen av tomten er det felles bakgård for alle eierseksjonene. Her er bakken belagt med betongstein, og utenfor seksjonen er det en felles platting.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Boligsameiet Enghaugsgata 10, Orgnr: 993050504

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Forretningsfører

Marianne Habberstad

Forsikring

Gjensidige

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 755 761 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 023 042 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 836,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, lån/avdrag, forsikring og vedlikehold

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for boliger oppført på denne tiden, da slike dokumenter ofte ikke ble utstedt eller arkivert på samme måte som i dag. Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og oppfordres til selv å undersøke muligheten for å innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for kostnader eller konsekvenser som kan følge av manglende ferdigattest eller brukstillatelse.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Diverse

Det foreligger kun en planskisse fra seksjoneringsbegjæringen. Planskissen angir rommet på innsiden av badet som en bod. Ved befaring fremstår dette rommet som innredet og tatt i bruk som et soverom, hvilket ikke stemmer overens med benevnelsen i planskissen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det eventuelt er søkt om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom).

Følgende arbeid er utført i senere tid iflg eier:
Nye vinduer, felles inngangsdør og listverk og forbundet med dette, i regi Sameiet 2022, IF Bygg AS.
Maling av utvendig kledning og utskifting av noen panelbord, 2022, IF Bygg AS.
Noen nye panelovner, 2022 egeninnsats.
Restaurering av peisovn, 2023, Bunæs antikke ovner.
Ny termostat varmekabel bad, 2024, vennetjeneste (faglært elektriker).
Ny varmtvannsbereder, 2025, Rørhjelp AS.
Nytt dusjkabinett m/ integrert armatur, 2025, Rørhjelp AS.
Nytt kjøkkenarmatur, 2025, Rørhjelp AS.
Nye stoppekraner kjøkken og bad, 2025, Rørhjelp AS.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 8548, datert 29.06.2005 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Kjerneinformasjon

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 300 Bnr. 408 Snr. 1 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

94 500,- (Omkostninger totalt)

3 344 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisjon 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Marianne Habberstad
Kim Jonassen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 73.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
3.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 300, bnr. 408, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 Rapportdato: 02.09.2025 Oppdragsnr.: 12472-1765 Referansenummer: FZ6494
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref:



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGOVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 2 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 3 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 4 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Boligsameiet Enghaugsgata 10 består av totalt 5 seksjoner (leiligheter) fordelt på 2 bygninger oppført i 1890. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når byggene ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, 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 opprinnelig 135 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert entrédør i lakkert utførelse.
Felles utvendig steintrapp med stålrekkverk.
Natursteins grunnmur med kjeller og krypkjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med lakkerte furugulv.
Vegger med malt glassfiberbev og malt brystpanel.
Himlinger med malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mursteinspipe, anboret med en eldre vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Felles trapperom med malt tretrapp og flislagt trapp.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

Våtrommet har fliser på vegger og gulv. Malt innvendig himling. Det er innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 5 av 27

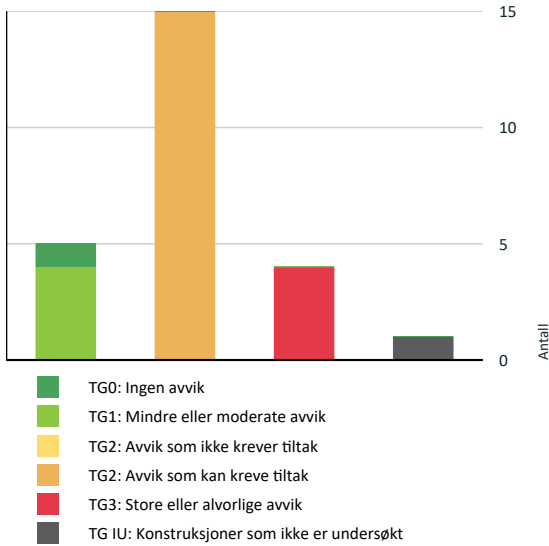
Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

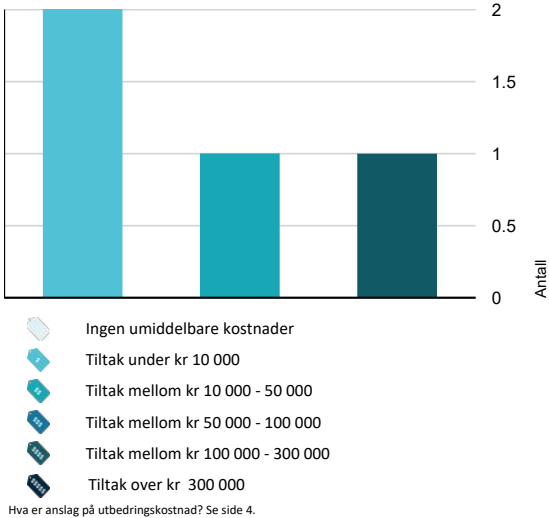


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side	
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side	
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side	
	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side	
TG IU			KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side	
TG 2			AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Taktekking	Gå til side	
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side	
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side	
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side	
	Utvendig > Fellesdeler	Gå til side	
	Innvendig > Overflater	Gå til side	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side	

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 6 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 7 av 27

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1890	Kommentar Eiendomsverdi AS
-----------------	-------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate, men anbefaler sameiet å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere for å sikre mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning. Teglstein i gavlvegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er stedvis avsluttet helt tett ned mot beslag, noe som skaper fuktopptrekk og råte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak som undertak. Over bordtaket er det synlig undertak av sutak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres eldre misfarging av fukt/svertesopp i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er viktig at sameiet har jevnlig kontroll av kalde loft.

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert entrédør i lakkert utførelse.



Døren har noe bruksmerker.

1 TG 2 Utvendige trapper

Felles utvendig steintrapp med stålrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 10 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1 TG 2 Fellesdeler

Bygningen har yttertak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Natursteins grunnmur med kjeller og krypkjeller.
Alder, utførelse og tilstand på eventuell drenering er ukjent, men antas å være fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.



Felles terrasse mangler rekkverk.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv med lakkerte furugulv.
Vegger med malt glassfiberbeve og malt brystpanel.
Himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 11 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJESKILLE/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kjøkkenet, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom rommet i den ene stuen.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Det observeres barkrester og spor etter insektsangrep i bjelkelaget i kjellerromet.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 12 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

PIPE og ildsted

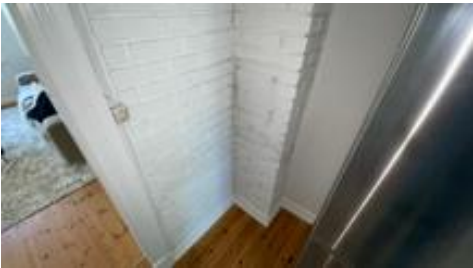
Boligen har mursteinspipe, anboret med en eldre vedovn i stuen. Eier opplyser om restaurering av peisovn, 2023, Bunæs antikke ovner.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Felles trapperom med malt tretrapp og flislagt trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappene har en eldre standard med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 13 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dels noe behov for justering da et par dørblader tar imot karm/terskel.
Stedvis noe oppsprukket/avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justeringer og utfør vedlikehold.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har fliser på vegger og gulv. Malt innvendig himling. Det er innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

TG 3 er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående levetid/brukstid, utførelse i forhold til dagens krav til våtrom og generell tilstand. Det registreres motfall til sluk på deler av gulvet, sprekker i flere fliser, samt sprekker i mykfug mellom vegg/gulvfliser. Det er utette rørgjennomføringer i våtsone.

Opplysninger gitt av eier:

Badet ble rehabilitert av tidligere eier rundt år 2000. I 2023 var det en liten drypplekkasje fra bad, ned i fellesrom / bereder rom i kjeller. Sluk under dusjkabinett var da delvis tett, og vann fløt over sluket, hvilket medførte noe drypping i kjeller. Forsikringselskap ble kontaktet, og de sørget for at tak i kjeller ble åpnet, og det ble tørket med avfukter. Sluket ble rengjort og det er i ettertid smurt tettemasse i påstøpen mellom topp sluk og flis, for å raskt synliggjøre om sluket skulle gå tett / vann stige opp i sluket. Det dusjes inne i et dusjkabinett og ikke direkte på flisgulv, for å unngå fukt belastning på gulvet. Sluket må rengjøres med jevne intervaller (som for øvrig er normalt for alle typer sluk og vannlåser).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 14 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, og det er registrert en del avvik. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er sprekker i flere fliser.



Sprekk i mykfug i overgang mellom vegg og gulv.



Utette rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre standard med brukslitasje, og man må kunne forvente behov for oppgradering for å imøtekomme dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 15 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Fukt/kondenssvelling i nedkant av front.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendig er det synlige vannledninger er av kobber. Til kjøkkenet er det nylig montert stoppekraner inne i benkeskapet under vasken. Til badet er det stoppekraner i kjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 16 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i kjeller er ikke forskriftsmessig festet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakeluke i kjeller.

1 TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 17 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TG 3

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med 2x40 AHS, og diverse kurser med skrusikringer og automatsikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 18 av 27

44

ENGHAUGSGATA 10A

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

Generell kommentar

Løse kabler genererer TG 3 etter NS 3600, og disse må festes for å lukke TG 3 avviket. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Løs kabel må festes.



Løs kabel

TG 3

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 19 av 27

45

PROAKTIV.NO

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slokkeutstyret er > 10 år gammelt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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

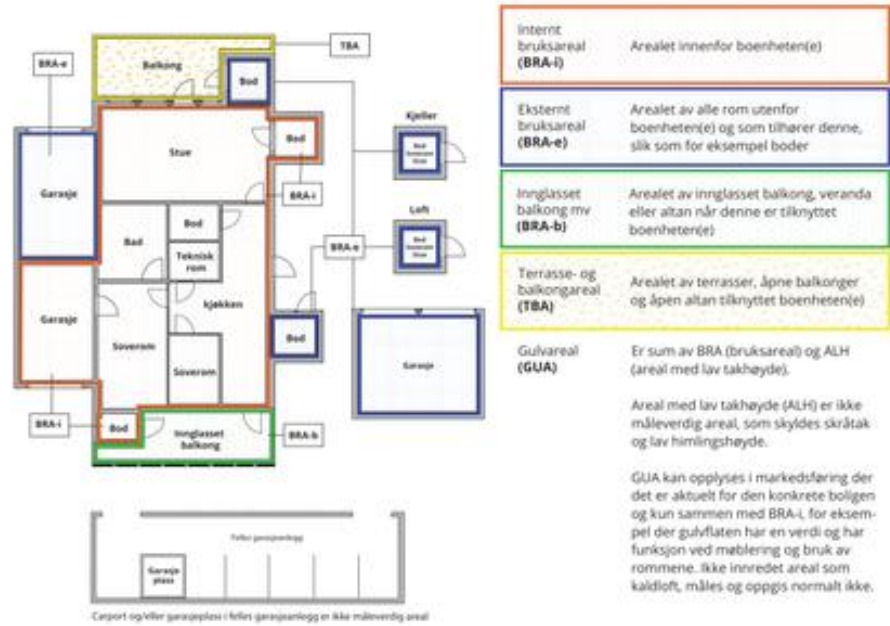
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 20 av 27

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 21 av 27

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	
SUM	72				
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Bod (innredet som soverom), Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det medfølger en bod på ca. 2 m² i nabobygning. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

I tillegg er det felles lagringsloft, hvor eier opplyser at de disponerer store deler av loftet selv om det ikke er avgrenset areal, men fordeles ut ifra sameiebrøken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun en planskisse fra seksjoneringsbegjæringen. Planskissen angir rommet på innsiden av badet som en bod. Ved befaring fremstår dette rommet som innredet og tatt i bruk som et soverom, hvilket ikke stemmer overens med benevnelsen i planskissen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det eventuelt er søkt om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom).

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flermannsboligen er oppført etter andre krav til branncelleinndeling enn dagens byggetekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye vinduer, felles inngangsdør og listverk og forbundet med dette, i regi Sameiet 2022, IF Bygg AS.
Maling av utvendig kledning og utskifting av noen panelbord, 2022, IF Bygg AS.
Noen nye panelovner, 2022 egeninnsats.
Restaurering av peisovn, 2023, Bunæs antikke ovner.
Ny termostat varmekabel bad, 2024, vennetjeneste (faglært elektriker).
Ny varmtvannsbereder, 2025, Rørhjelp AS.
Nytt dusjkabinett m/ integrert armatur, 2025, Rørhjelp AS.
Nytt kjøkkenarmatur, 2025, Rørhjelp AS.
Nye stoppekraner kjøkken og bad, 2025, Rørhjelp AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedrørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	408		1	257 m²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant
Adresse							
Enghaugsgata 10 A							
Hjemmelshaver							
Jonassen Kim, Habberstad Marianne							
Kommentar							
Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.							
Boligselskap							
Boligsameiet		Eierandel					
Enghaugsgata 10		66 / 227					

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten med beliggenhet på Apenesfjellet, sentralt i Fredrikstad kommune. Det er gangavstand til sentrum hvor du finner det meste av servicetilbud og fasiliteter som blant annet kino, gågate, kulturhus, diverse forretninger m.m. Det er også kort vei til Torvbyen kjøpesenter og bryggepromenaden med flere shoppingmuligheter og dagligvarehandel. Det er bussholdeplass i nærheten av leiligheten, og en liten spasertur unna finner du jernbanestasjonen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Foruten den bebygde delen av tomten er det felles bakgård for alle eierseksjonene. Her er bakken belagt med betongstein, og utenfor seksjonen er det en felles platting.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2025	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	01.09.2025	Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Enghaugsgata 10 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 408
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 12472-1765

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 27 av 27

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ6494>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon



Egenerklæring

Enghaugsgata 10A, 1607 Fredrikstad

31 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Enghaugsgata 10A

Postadresse

Enghaugsgata 10A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Habberstad, Marianne

Selger

Jonassen, Kim

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Utett membran- se mer utfyllende opplysninger skjema Kim

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se utfyllende opplysninger skjema Kim

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørhjelp AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malerarbeider alle yttervegger, byttet alle vinduer, byttet ytterdør og byttet enkelte panelbord

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

If bygg as

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

54

ENGHAUGSGATA 10A

PROAKTIV.NO

55



☒ Ja
 ☐ Nei

Kjeller

5

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

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

 Ifm utett sluk har det blitt reg fukt i kjeller. Se mer utfyllende opplysninger i skjema Kim.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja
 ☐ Nei

7

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

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært
 ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet/utbedret elektriske arbeider i felles kjeller.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektrosmia

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja
 ☐ Nei

Rør

11

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



☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært
☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert stoppekraner, byttet varmtvannsbereider, byttet dusjkabinett, byttet kjøkkenarmatur.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørhjelp as

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja
☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Vi har rehabilitert peis/ovn i stue i 2023

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Habberstad, Marianne	2025-08-31	Jonassen, Kim	2025-08-31
Identification		Identification	
 Habberstad, Marianne		 Jonassen, Kim	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Habberstad, Marianne	31/08-2025	BANKID
Jonassen, Kim	14:13:42	BANKID
	31/08-2025	
	14:18:15	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/408/0/0

Eierrepresentant: Boligsameiet Enghaugsgata

Regningsmottaker: Boligsameiet Enghaugsgata

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ENGHAUGSGATE 10	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	408	Oppgitt areal	251 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	256,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Enghaugsgata 10A 1607 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Apenesfjellet	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke Sentrum
Adresse	Enghaugsgata 10B 1607 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Apenesfjellet	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0 kr 932,00
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0 kr 9 378,00
4260	VANN - BOLIG	580,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0 kr 11 206,00
4360	AVLØP - BOLIG	580,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0 kr 21 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	5,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0 kr 7 354,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	5,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0 kr 11 972,00
						kr 62 306,00

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Fredrikstad kommune: Seksjon 3107-300/408/0/1



Utskriftsdato: 18.08.2025 10:59

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.08.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	66/227	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	300/408, 300/408/0/1, 300/408/0/2, 300/408/0/3, 300/408/0/4,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	300/408/0/5
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	300/408, 300/408/0/1, 300/408/0/2, 300/408/0/3, 300/408/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	300/408/0/5
Seksjonering	01.08.2005			300/408, 300/408/0/1
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JONASSEN KIM F021172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ivar Bechs vei 3 1545 1545 HVITSTEN	Bosatt (B)
HABBERSTAD MARIANNE F280672*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ivar Bechs vei 3 1545 1545 HVITSTEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Enghaugsgata 10A	H0101	300/408/0/1	160	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Enghaugsgata 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1607 FREDRIKSTAD	Kirkesogn	02010101 Fredrikstad Domkirke
Grunnkrets	1304 Apenesfjellet	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193819230		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193819230: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Fredrikstad kommune: Seksjon 3107-300/408/0/1

 **Norkart**
Utskriftsdato: 18.08.2025 10:59

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Enghaugsgata 10A	H0101	300/408/0/1	160	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	80	0	80	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 300/408

Bruksnavn	ENGHAUGSGATE 10	Beregnet areal	256.5
Etablert dato	07.11.1888	Historisk oppgitt areal	251
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6565236.84	610862.6	0	Ja	256.5	



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Boligsameiet Enghaugsgata

Enghaugsgata 10 B

1607 FREDRIKSTAD

Adresse: Enghaugsgata 10 A (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193819230

Eiendom: 300 / 408 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 02.03.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 01.09.2025

Saksreferanse: (bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tor Magnus Bonde Davidsen

Avtale nr: 14406

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Rundovn

Plassering: 1 etasje

Produktnavn

1 Service/vedlikehold

Gjelder H-1-1. Kytte skjøter på rundovn/stener i ovn/utett rundt røkrør/rist mangler.

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

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
01. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	408	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:		Enghaugsgata 10 A					

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

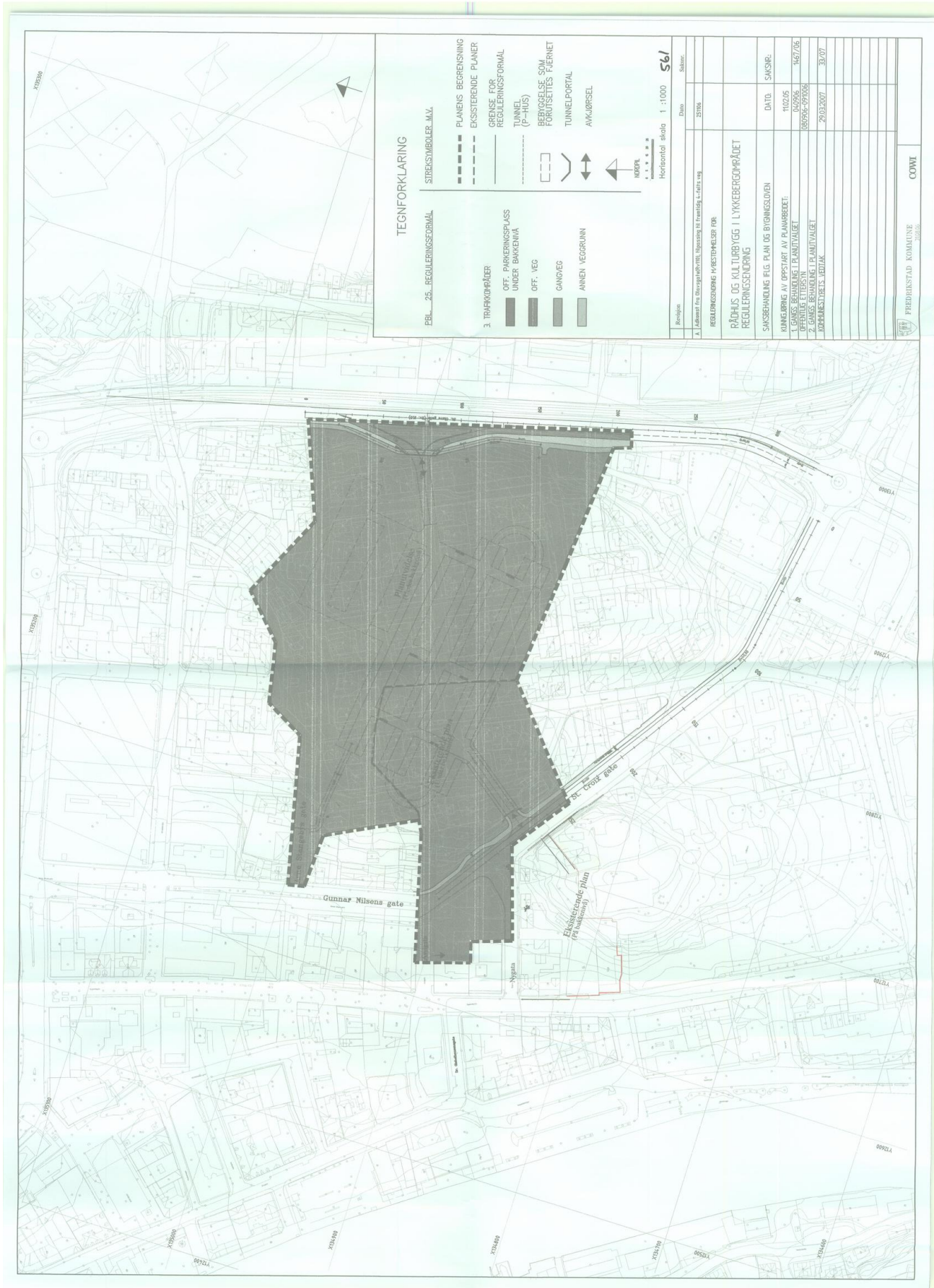
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.

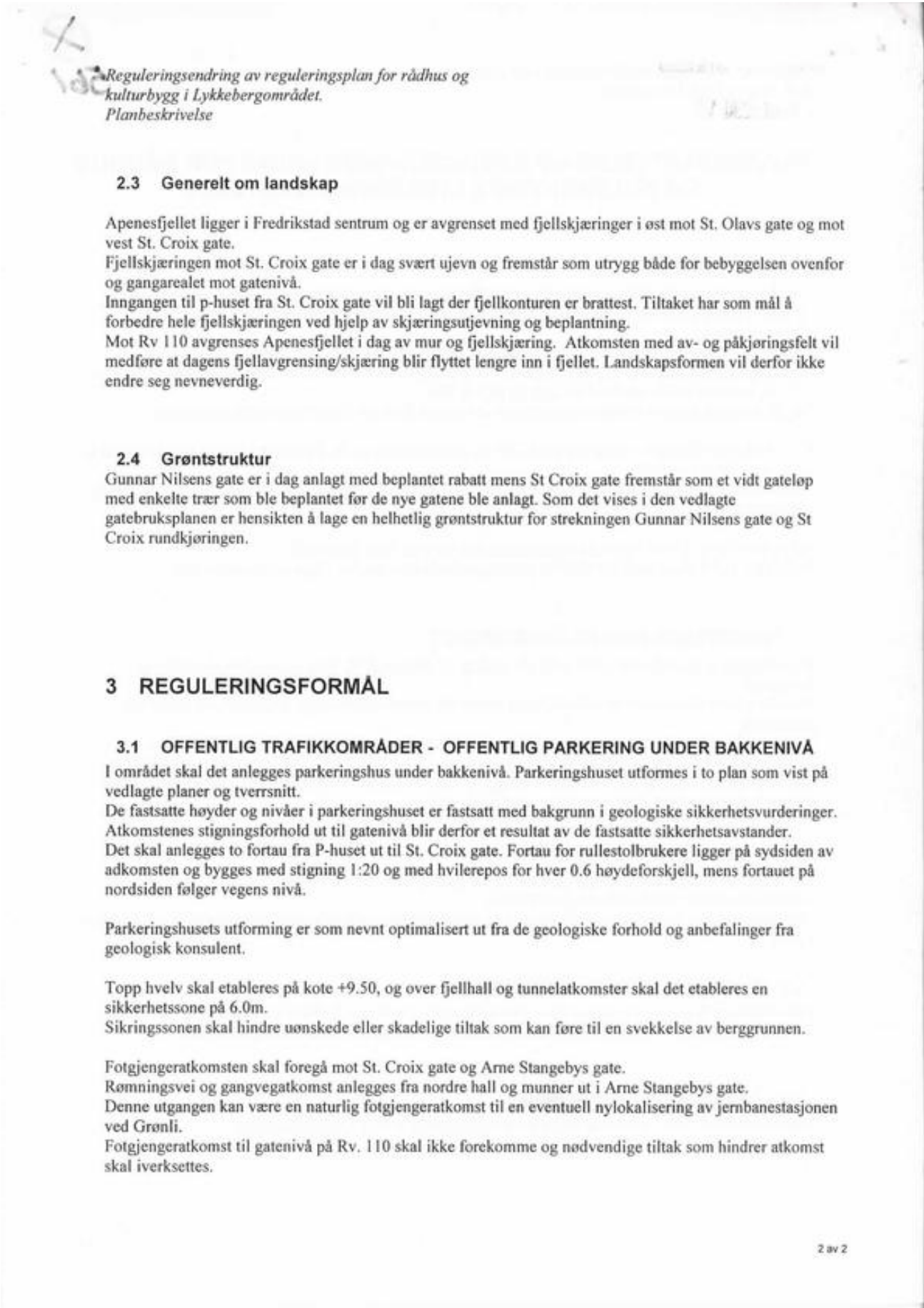
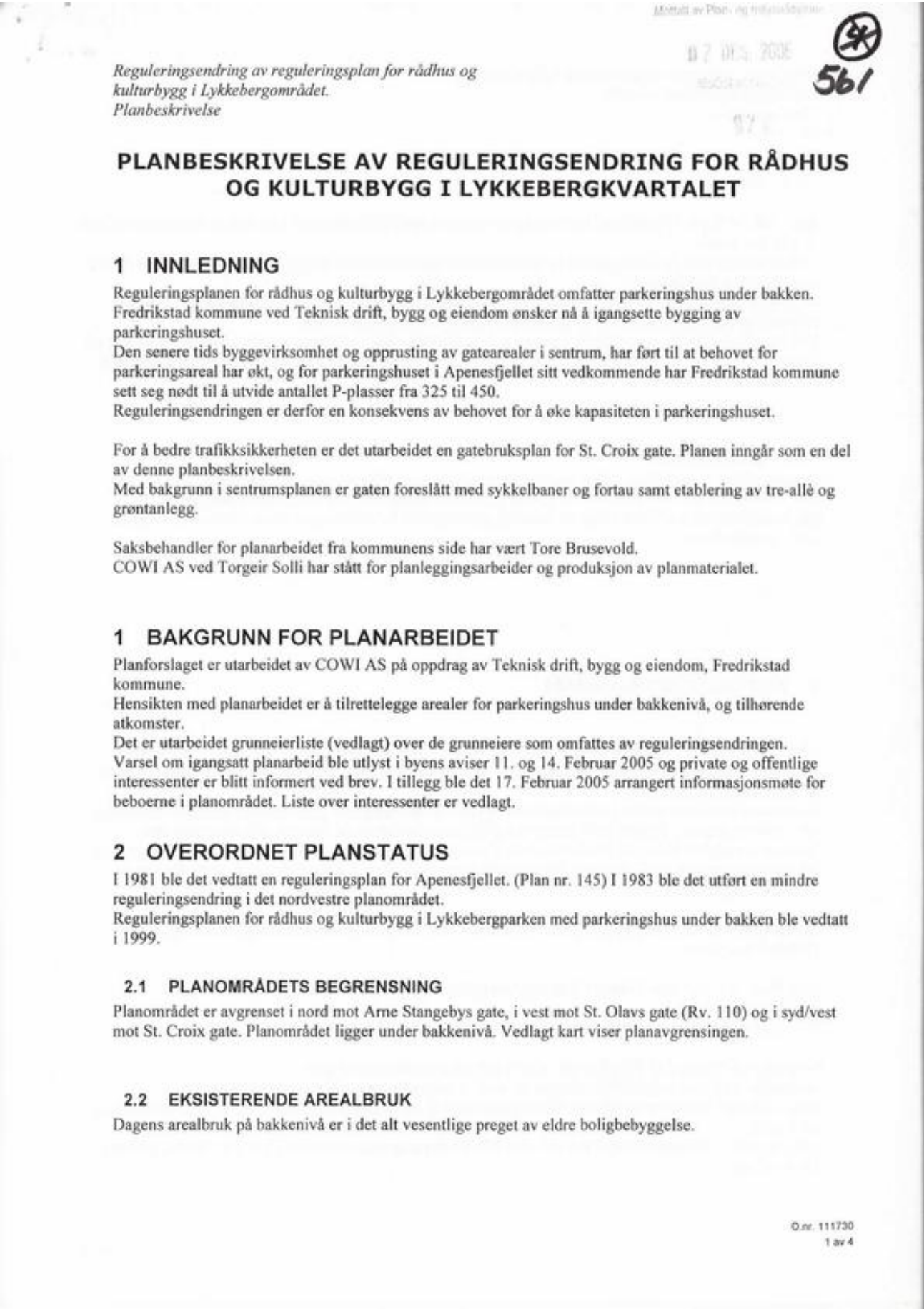
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

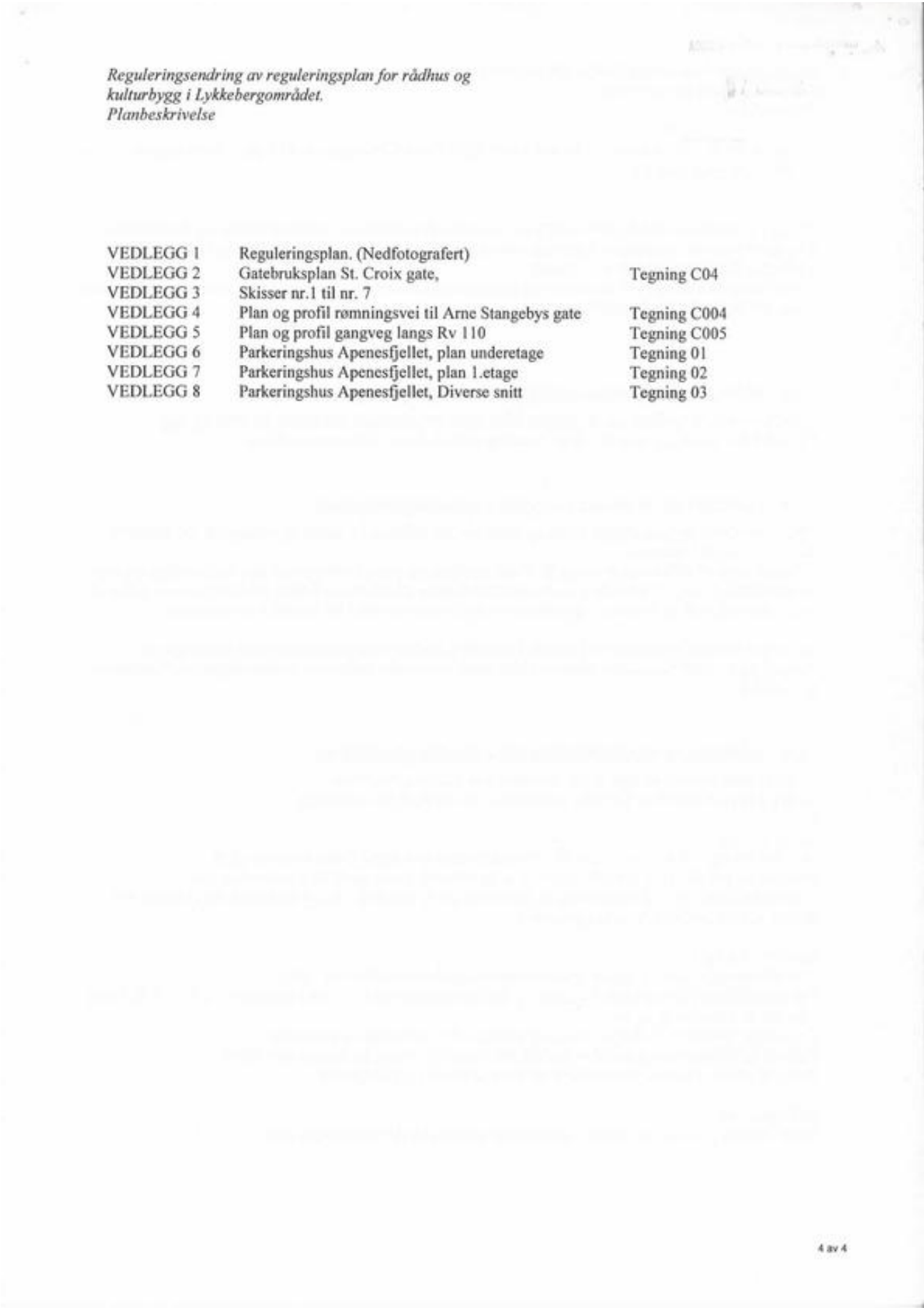
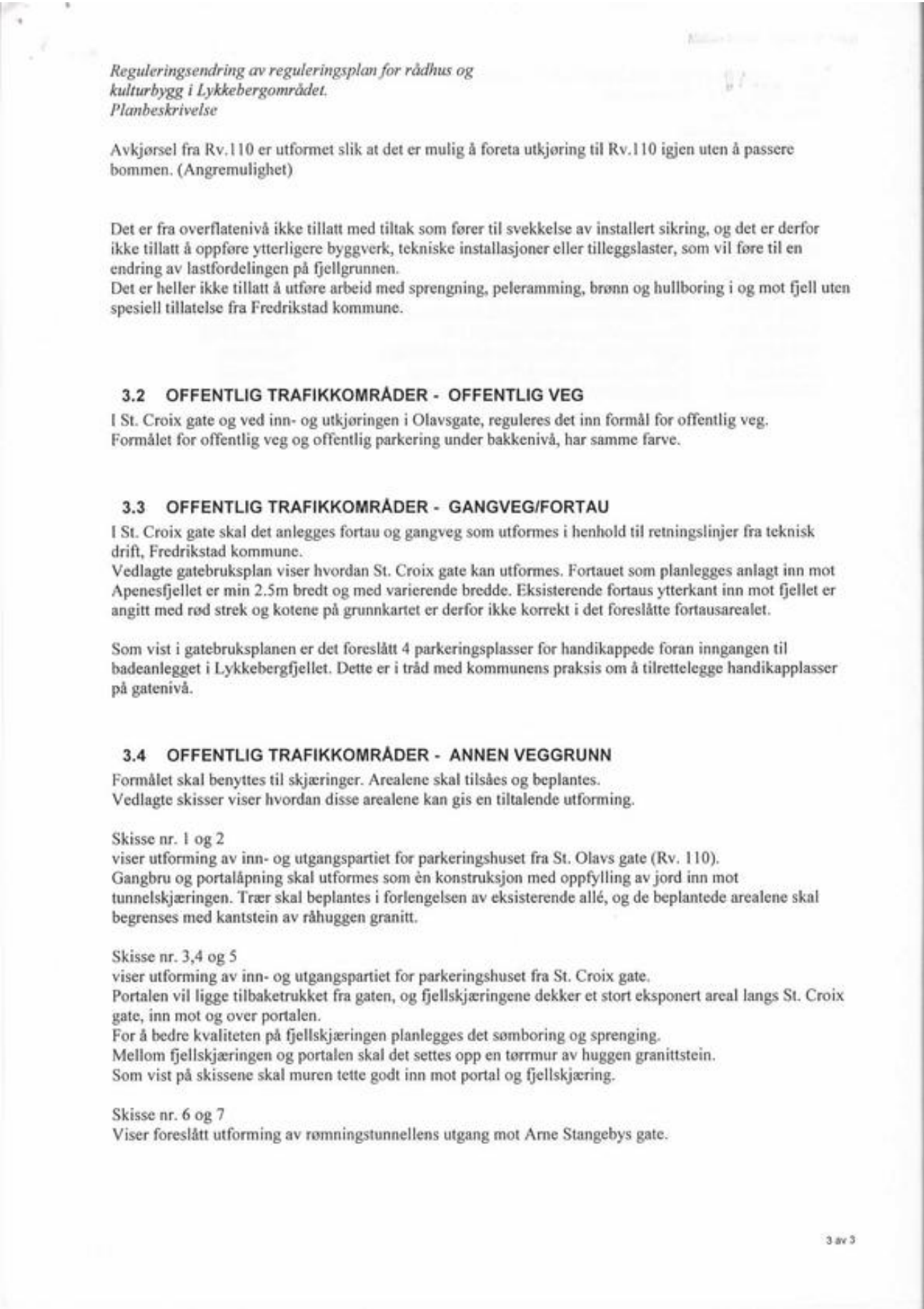
Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 02.03.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 26.01.2024

Med vennlig hilsen

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







Reguleringsendring av reguleringsplan for rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet.
Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSPLANBESTEMMELSER
Reguleringsendring av reguleringsplan for rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet

Reguleringsbestemmelser datert: 31.08.06, rev. 05.01.07

Kommunestyrets vedtak: 29.03.07

FELLESBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

Planområdet er på plankartet vist med stiptet begrensningslinje. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningslinjen viser, og er et supplement til reguleringsbestemmelsene for eksisterende plan.

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

Trafikkområde – Offentlig veg
Trafikkområde – Annen veggrunn
Trafikkområde – Gangveg/fortau
Trafikkområde – Offentlig parkering under bakkenivå

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER – OFFENTLIG VEG

§ 3.1

I området skal det anlegges kjørefelt for inn og utkjøring til P-huset, både fra St. Croix gate og Rv 110, St. Olavsgate.
Atkomst fra St. Croix gate skal utformes i henhold til gatebruksplanen og som vist på vedlagte planer og skisser.

§ 3.2

Byggeplan for atkomst til Rv. 110 skal utformes innenfor areal avsatt til formål for offentlig veg, med feltbredder etter anvisninger fra statens vegvesen.
Eksisterende veg utvides med eget av- og påkjøringsfelt som atskilles med en fysisk trekantøy. Tunnelen kan bygges med fullt profil.

§ 3.3

Avkjørsel til St. Croix gate skal bli anlagt med stigning 1:12, og 1:13 i avkjørsel til St. Olavsgate.

§ 3.4

Påkjøringsfeltet vil, etter utkjøringssonen, inngå som et ekstra felt for tilfarten i St. Croix-rundkjøringen. Feltbredden skal være 2.75m med 0.25m skulder. I tillegg kommer bredde for billettering/bom på 1.0m.

Reguleringsendring av reguleringsplan for rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet.
Reguleringsbestemmelser

§ 3.5

I frisktsonene ved kryss og avkjørsler sal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum. Avstand fra kjørebaneant til trær (med stammediameter over 0,15m) eller annet farlig hinder, skal være minimum 4m.

§ 3.6

Fotgjengeratkomsten skal foregå mot St. Croix gate og Arne Stangebys gate.
Fotgjengeratkomst til gatenivå på Rv 110 skal ikke forekomme og nødvendige tiltak som hindrer atkomst skal iverksettes.

§ 3.7

Skilt/reklame.
Det skal utarbeides skiltplan for atkomsten til og fra parkeringshuset. Gjeldende skilt og reklamevedtekter for Fredrikstad kommune, samt Statens vegvesens skiltnorm skal følges.

§ 3.8

Støy.
Detaljerte støyberegninger følger vedlagt. Rapporten konkluderer med at tiltaket ikke krever støyskjerming av omgivelsene.
Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.9

Anleggstrafikk.
Plan som viser døgnfrekvens og transportruter for anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak.
Det skal utarbeides riggplan for tunnelpåhuggene i St. Olavsgate og St. Croix gate.
Planene skal godkjennes av Fredrikstad kommune og Statens vegvesen.

§ 3.10

Avkjørsel til Asylgata.
Det kan etableres innkjørsel til underjordisk parkeringsanlegg fra Asylgata mot at utkjørsel skjer via den i planen viste avkjørsel til St. Croixgate. Det skal samtidig etableres fotgjengeradkomst samme sted eller i nærheten med atkomst til/fra Asylgata eller Nygata.
Fotgjengeradkomst skal være åpen for allmenheten i p-husets åpningstid.
Innkjørselen må om nødvendig utformes med knekte hjørner mot fortau i Asylgata for å få tilstrekkelig frisktsoner.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER - ANNEN VEGGRUNN

Arealet skal benyttes til skjæringer. Arealene skal tilsåes og beplantes.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER - GANGVEG/FORTAU

I St. Croix gate skal det anlegges fortau som utformes i henhold til retningslinjer fra teknisk drift, Fredrikstad kommune.

Reguleringsendring av reguleringsplan for rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet.
Reguleringsbestemmelser

§ 6 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER - OFFENTLIG PARKERING UNDER BAKKENIVÅ

I området skal det anlegges parkeringshus under bakkenivå. Parkeringshuset utformes i to plan som vist på vedlagte planer og tverrsnitt.
Den endelige geometriske utformingen av arealene vil bli forelagt i byggesøknaden for prosjektet.

§ 6.1

Det skal anlegges atkomst fra Rv 110 og St. Croix gate. Rønningsvei anlegges fra nordre hall og munner ut i Arne Stangebys gate.
Høydeforholdene i parkeringshuset er fastsatt med bakgrunn i geologiske sikkerhetsvurderinger og stigningsforholdene i atkomstene er vist på tegningene.

§ 6.2

Sprengningsarbeider/sikkerhetsavstander.
Sprengningsarbeidet for utarbeidelsen av fjellrommet under eksisterende bebyggelse skal foregå etter gjeldende normer og sikkerhetsbestemmelser.
Topp hvelv skal etableres på kote +9.50 og over fjellhall og tunnelatkomster skal det etableres en sikkerhetssone på 6.0m.

§ 6.3

Reguleringsendringen omfatter utsprengt hall med sikringssone 6.0m.
Sikringssonen skal hindre uønskede eller skadelige tiltak som kan føre til en svekkelse av berggrunnen.

§ 7 RESTRIKSJONSOMRÅDE - OVER BAKKENIVÅ

Det er fra overflatenivå ikke tillatt med tiltak som fører til svekkelse av installert sikring.
Det er ikke tillatt å oppføre ytterligere byggverk, tekniske installasjoner eller tilleggslaster, som vil føre til en endring av lastfordelingen på fjellgrunnen.
Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, pelramming, brønn og hullboring i og mot fjell uten spesiell tillatelse fra Fredrikstad kommune.

VEDLEGG

VEDLEGG 1 Planbeskrivelse
VEDLEGG 2 Støyrapport



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 1 av 9

Returernes etter tinglysing til
RENTK FREDRIKSTAD
PB 281
1601 FREDRIKSTAD

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/Reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
29 JUNI 2005

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8548

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommune	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festestr
0106	FREDRIKSTAD	300	408	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fedelsens/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9.45.01.06.91.9	Björn Storm Johann 17/5	1/1

3. Begjæring													
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner såk 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⁾
1	B	46		13				25				37	
2	B	38		14				26				38	
3	B	29		15				27				39	
4	B	42		16				28				40	
5	B	52		17				29				41	
6				18				30				42	
7				19				31				43	
8				20				32				44	
9				21				33				45	
10				22				34				46	
11				23				35				47	
12				24				36				48	
Sum tellere:				227				= nevner:				227	

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 8548 Tinglyst: 29.06.2005 Emb: 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sørn & Stenensen Prokon AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 2 av 9

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 bruksenheter i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetsens 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 frididsbolig, 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) Planetegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, 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 parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

09.06.05. Fredrikstad

Bjorn Steen Johnsen

Nina O. Johnsen

Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 3 av 9

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameietotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er innført nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

300

408

FREDRIKSTAD

kommune

Dato

Stempel og underskrift

29/6-05

Adm. B-1

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-næringseksjon, 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 innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjørpart.

78

ENGHAUGSGATA 10A

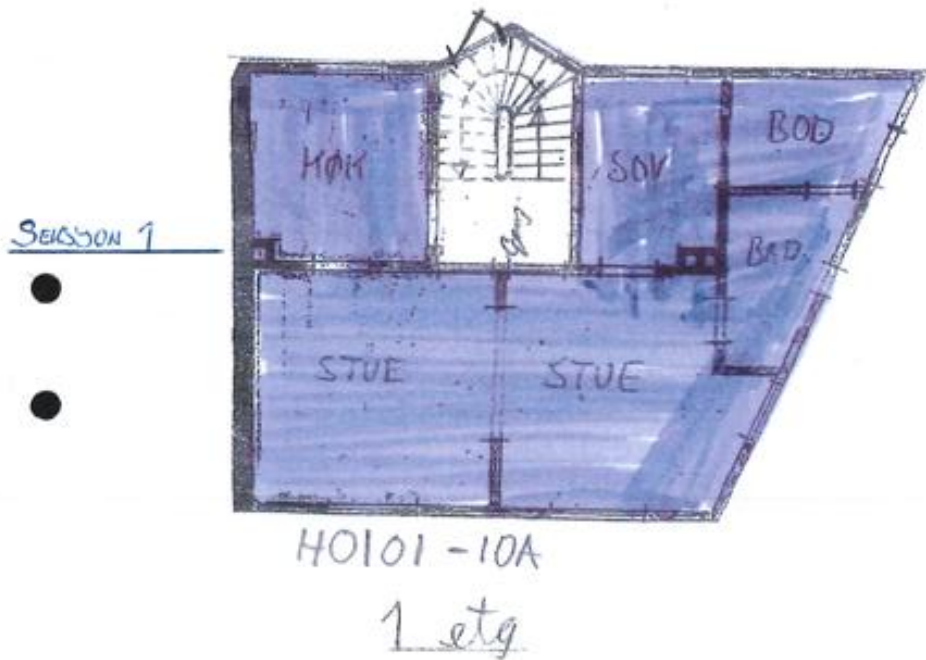
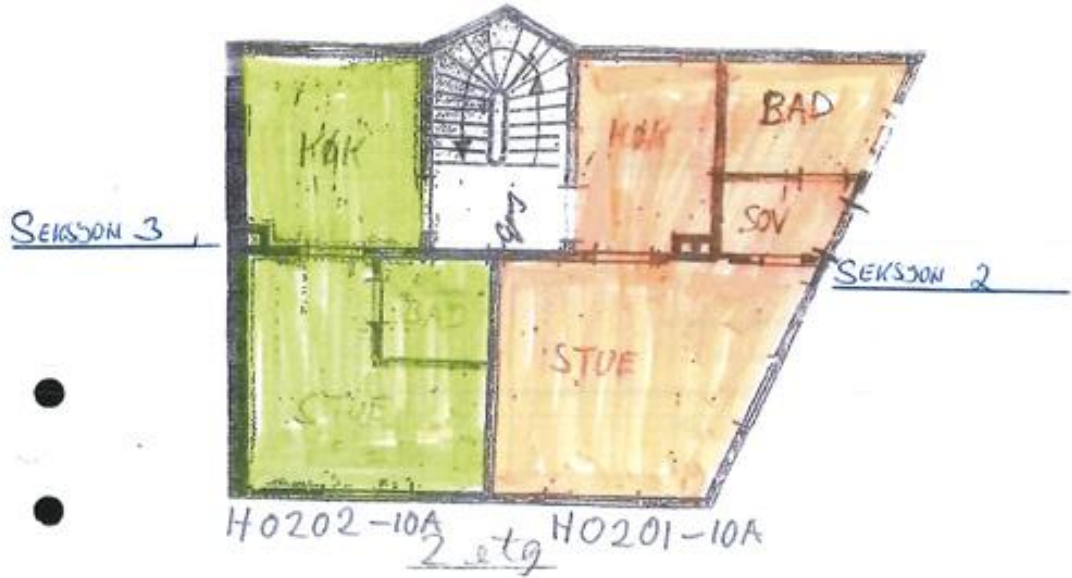
PROAKTIV.NO

79



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attestingstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 4 av 9

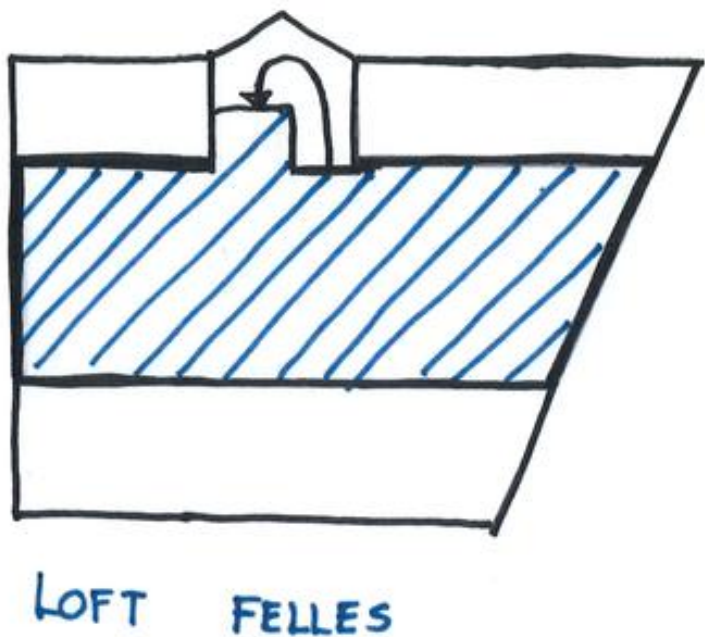


ENGHAUSGATA 10



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attestingstidspunkt 2025-08-18 13:16

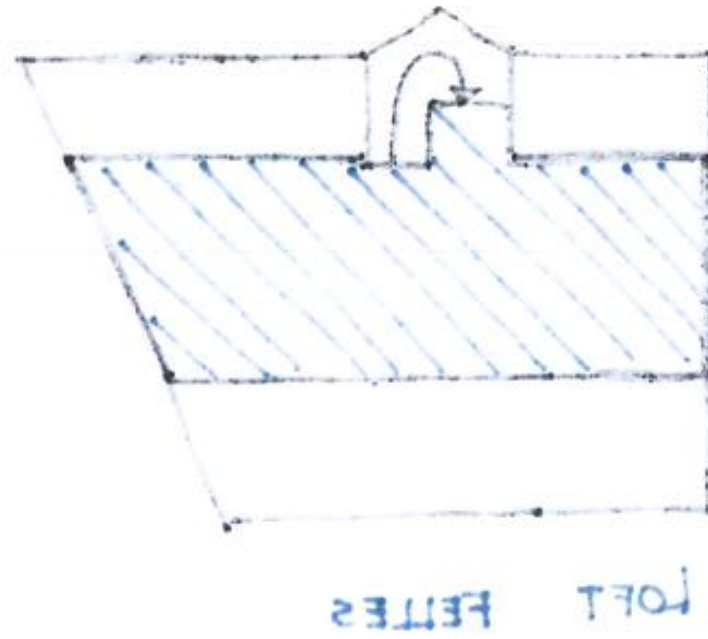
Side 5 av 9





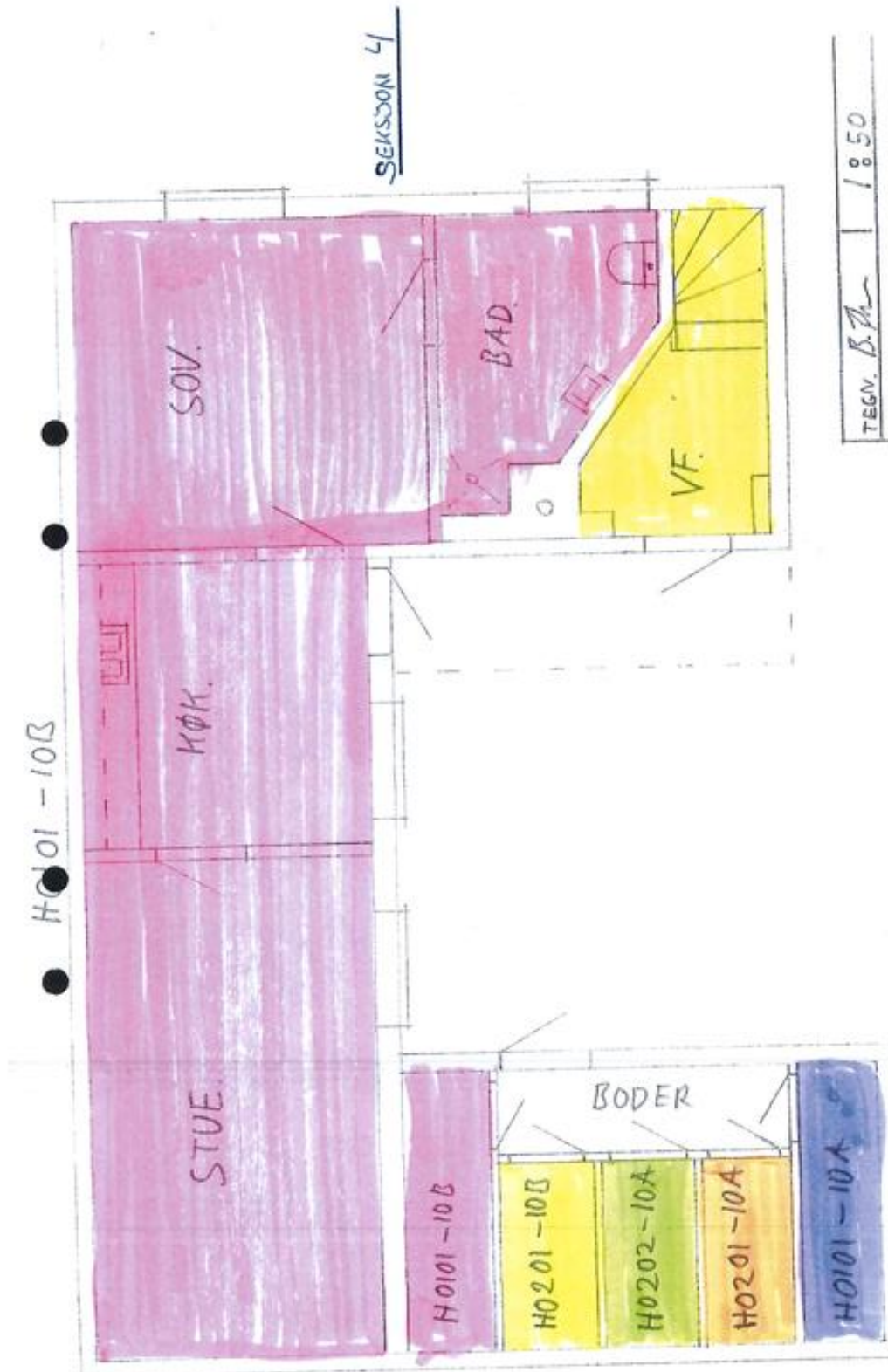
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attestingstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 6 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attestingstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 7 av 9





Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 8 av 9

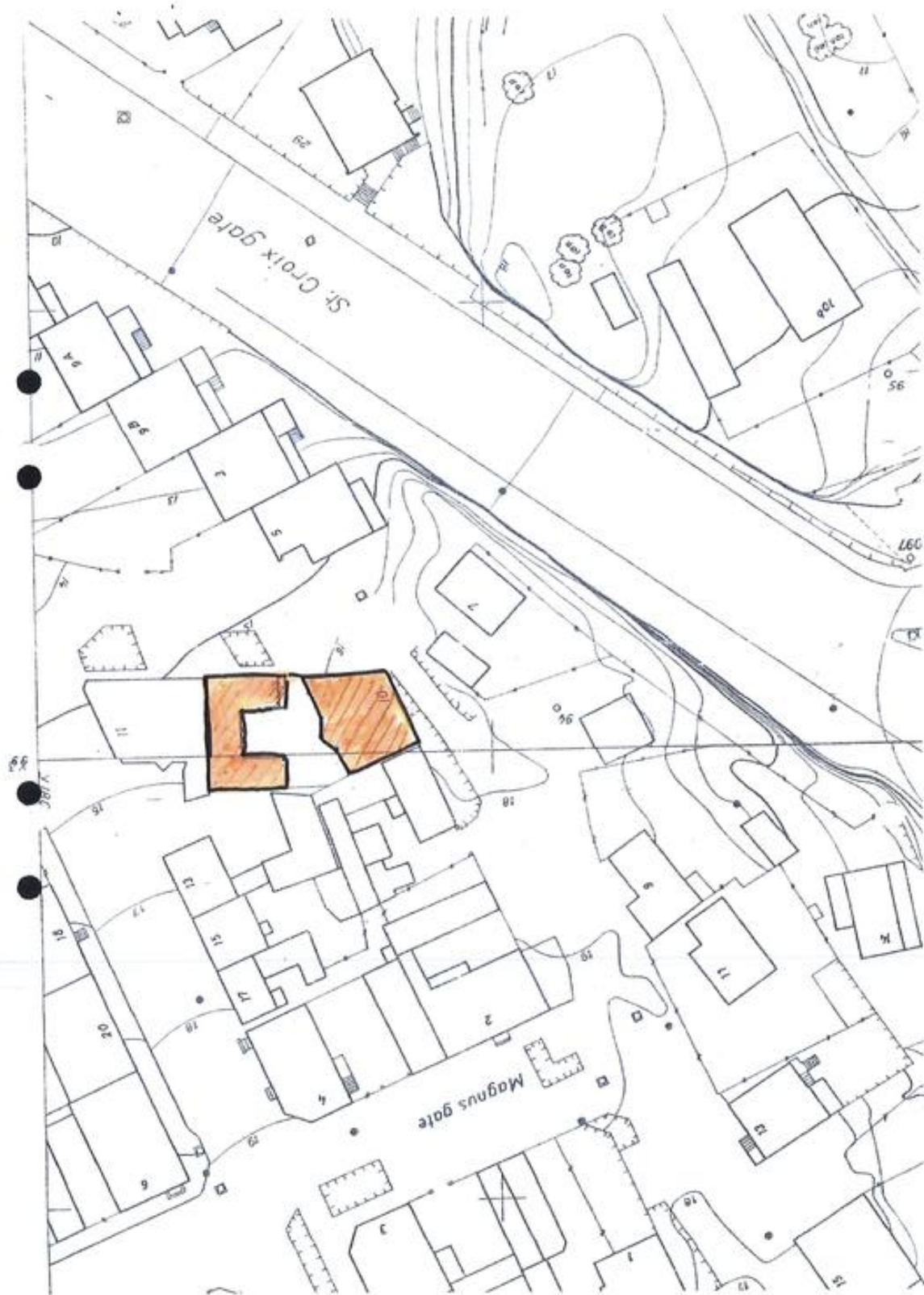


Tegn. 1950
ENGHAUGSGATA 10B
1607 FREDRIKSTAD
2 ETG.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8548/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 13:16

Side 9 av 9



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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:

Enghaugsgata 10A, 1607 Fredrikstad. Gnr. 300, bnr. 408, snr. 1 i Boligsameiet Enghaugsgata 10, oppdragsnr.: 109250233
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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