NORDVIK

Ridehusgata 1

1 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ridehusgata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
37	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Praktfullt renovert leilighet i særegen bygård (1899)- nær elva. Unik takhøyde, stukkatur og påkostede rom. Vakker hage.

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**144 840,-**
Totalpris	**5 894 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 615,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

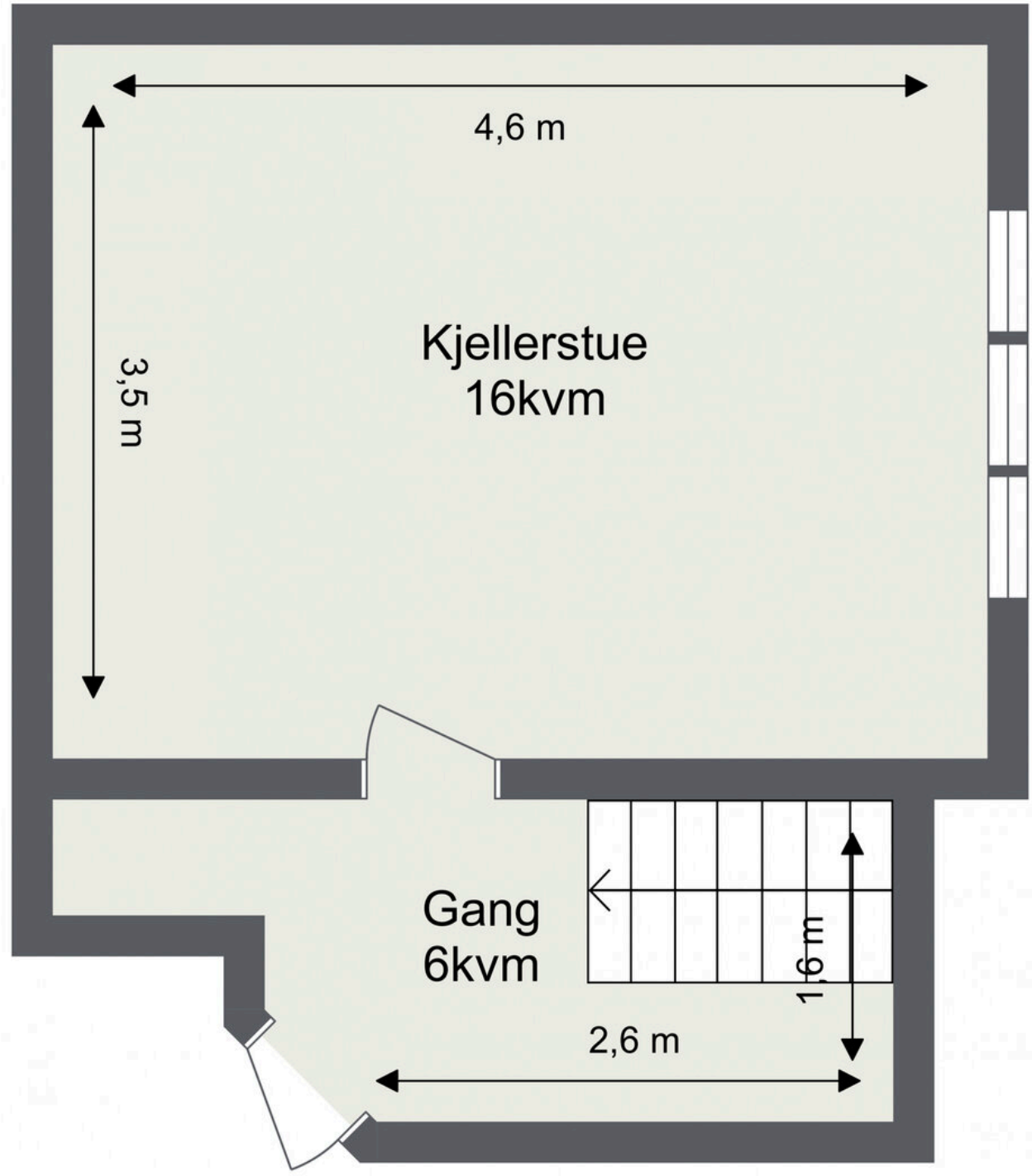
Kort fortalt

Den iøynefallende, klassiske bygården Ridehusgata 1 ligger i den attraktive bydelen Cicignon, i østre del av Fredrikstad sentrum. Her, i området ved elvepromenaden, er du omgitt av villaer og fine hager. Du har svært kort vei til bykjernens tilbud, skoler, gamlebyfergen, parker og dessuten den frodige Glommastien. Bygården fra 1899 står i et gatehjørne, symmetrisk og med et kobberbeslått tårn vendt mot elven. Her møter vi et velholdt hus, med autentiske vinduer og detaljer. Bakgårdshagen er svært frodig, vakker og med fine steinsettinger. Leiligheten ble fullstendig fornyet i 2025 og 2026. Taket ble åpnet til 3,3 m, og de klassiske detaljene ble rekonstruert. Du møter en topp moderne leilighet i perfekt klassisk drakt, smakfull og elegant. Kjøkken, bad og kjellerstue er fantastiske rom.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 25 kvm

Ridehusgata 1
Kjeller

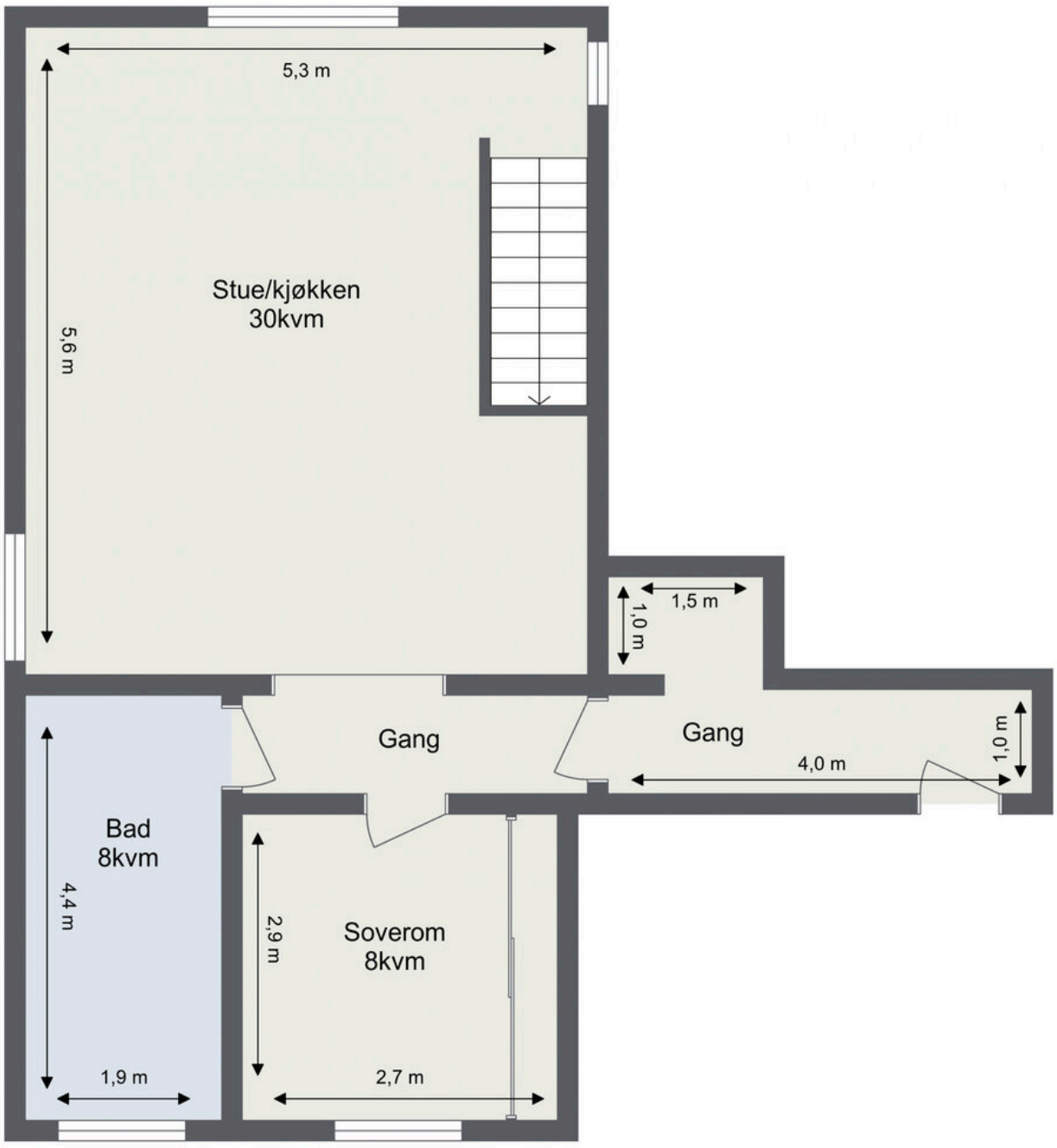


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Eksisterende pl.løsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Ridehusgata 1
1.etasje

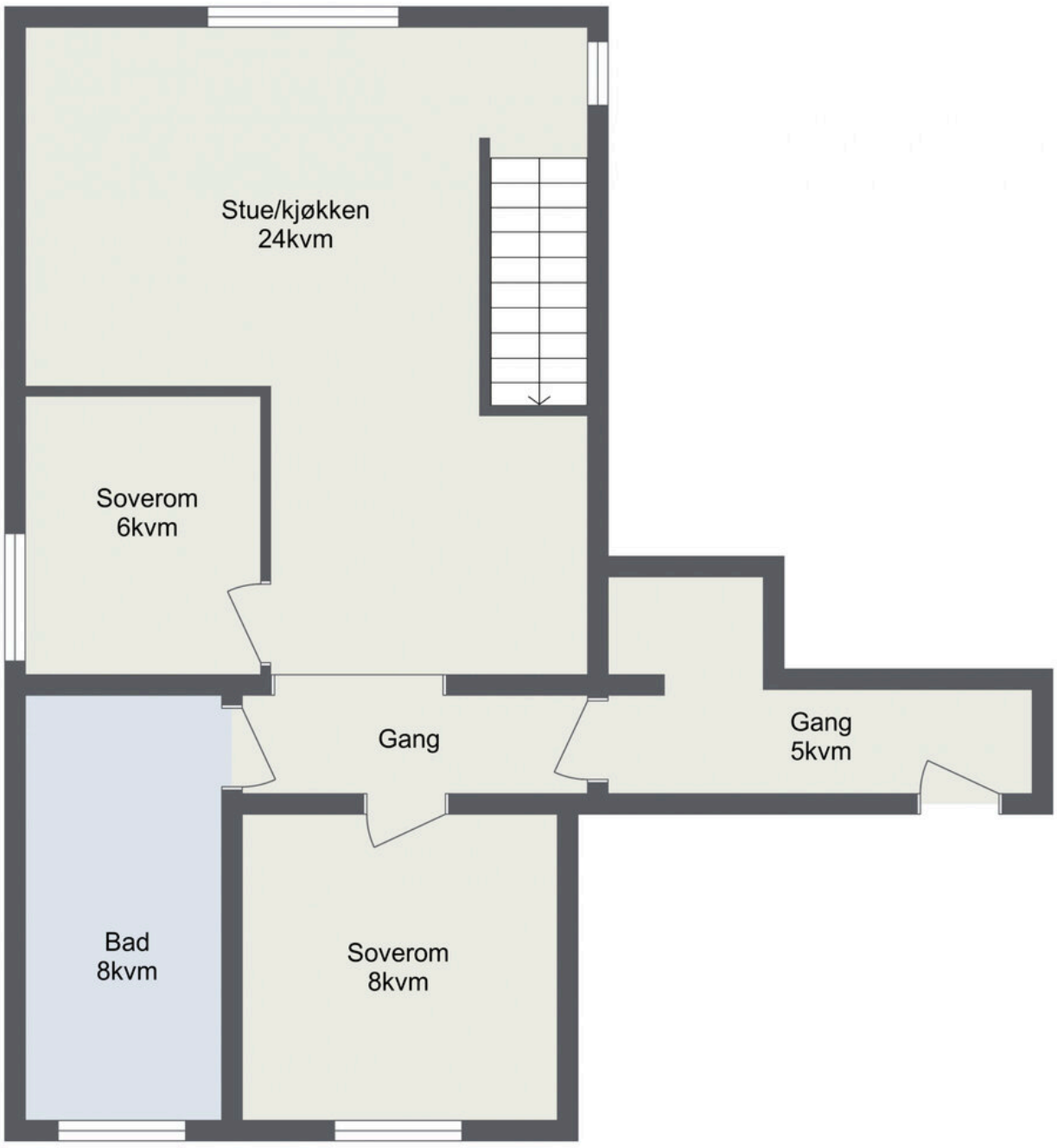


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Alternativ planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Ridehusgata 1
1.etasje/Alternativ - 2 sov



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme
















JOHS. RIAN
GALLERI HAAKEN








JOHS. RIAN



1760936702070








String Swing
hos frk. Larsen








STEN
The Art of Home



















1760936702047









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0061/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 997, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Martine Weng
Didrik Sæther

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 894 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 907 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
Kjeller:
BRA-i: 22 kvm. Egen kjeller: gang og kjellerstue
BRA-e: 3 kvm. Bod i egen kjeller
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entre, gang, soverom, bad, wc-rom, kjøkken og stue
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Eget loft: Loft/ bod
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,91 - 3,28 meter
-Takhøyden i kjelleren er 2,32 meter

Solforhold
Selger opplyser:
Sol inn mot kjøkken/stue formiddagen (øst).
Sol inn i hagen og bakgård (sørvest) fra ca 12 til 21 sommertid.
Vinter - noe mer usikker på eksakte tider. Generelt gode solforhold i bakgården.

Innhold
1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Tregulv og fliser

KJELLER
Vegger: Malt mur
Tak: Slettmalt med synlige trebjelker
Gulv: Tregulv og fliser

Selger opplyser om bod:
Tilknyttet leiligheten

Bod 1: Loftet, ca. 10 kvm med god takhøyde.
Bod 2: Rett i tilknytning til egen kjeller, ca. 2,5 kvm med lys og eget strømuttak.

Felles kjeller
Bod 3: I fellesområdet er det markert opp egne plasser til seksjonene, til blant annet lagring av ved.

Standard
Etter å ha beundret bakgårdshagen, ser du entreens vakre gulvmønster og den sorte, ornamenterte svingtrappen, og du skjønner at leiligheten blir en god opplevelse. De høye vinduene inn til gangen har mattet, mønstret glass, som gjør alt innenfor til duse silhuetter. Vel inne i leiligheten, er det umulig å ikke bli bergtatt. Sorte og hvite gulvfliser strekker seg elegant innover den lange gangen. Alt er nydelig, og takhøyden er utrolig. I årene 2025 og 2026 ble boligen omfattende renovert, og resultatet er svært imponerende. Taket ble åpnet opp til en høyde på 3,3 m. Himlingen ble lydisolert og fikk nye, vakre stukkaturer og rosetter. Veggene har blitt etterisolert, og med unntak av to mindre vinduer, er alle vinduene skiftet ut.

I kjøkken og stue ser vi at det gamle tregulvet har blitt slipt ned, lakkert og bevart. Noen gamle dører har også fått nytt liv. Den klassiske boligen er autentisk restaurert og samtidig modernisert. For eksempel er taket med stukkatur og rosetter malt grågrønt. I det hele tatt er fargesammensetningene svært smakfulle.
Kjøkkenet er en drøm med sin benkeplate av marmor som dekker hele veggens lengde. Innredningen fra Sigdal er hvit og klassisk og oser av kvalitet, selvfølgelig med vinskap blant hvitevarene og stekesone med eget nedtrekk. Også bakveggen er kledd i marmor. Det må nevnes at det elektriske og alle rørinstallasjoner er fullstendig fornyet i leiligheten, hvilket er et stort arbeid.

I likhet med kjøkkenet, har det vakre badet marmorfliser. Bak våtsonens to glassvegger, finner du både et stilfullt badekar og en høy, slank dusj. Servantbenken er også av marmor. Stilen er gammel men alt er nytt og påkostet. Til og med toalettet er en nylaget versjon av en eldre modell. Høyt oppe i taket er det en rosett med hengelampe. Det er et sjeldent syn på et bad!

Det store soverommet er plettfritt, og man blir nok en gang imponert over takhøyden. Her finner du et utmerket plassbygd garderobeskap. Boligen har kun dette ene soverommet, men i kjøkkenet kan du uproblematisk låne f.eks 6 kvm og etablere et ekstra soverom ved å sette opp to lettvegger og en dør. Et par vil fint klare seg her, men har man barn, eller ønsker man et gjesteværelse, er dette en fin løsning.

Tar du trappen ned, en smakfull hvit trapp flankert av hvitpusset mur, så kommer du ned i kjelleren. Gangens vakre sorthvite fliser dekker gulvet, med varmekabler under. Håndverket er perfekt. Det viktigste rommet her nede er peisestuen. Hvit mur mot heltre gulv og synlige bjelker i taket. Peisovnen er kledd i glaserte fliser. Som alt annet holder dette rommet høy kvalitet, og det sender en uimotståelig invitasjon til å sette deg ned og hygge deg.

Parkering
Soneparkering utenfor leiligheten. Avtaleparkering i boligsone (boligsoneparkering), per avtale per år: kr. 1500,-

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
Boligen er totalrenovert i perioden 2024-2025 av RG bygg som totalentreprenør.
Arbeidet omfatter i tillegg til ovennevnte ny planløsning, etterisolering, nye overflater, gulv, rehabilitering av gamle dører og gulv, ny trapp og branndør.

1. Nytt kjøkken
2. Totalrenovert bad. Arbeidet er utført av RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for tømrer- og rørleggerarbeid. Elektro- og membran- og flisearbeider er utført av Barkedalen AS og Viken Bad AS
3. Nytt røykrør mellom ildsted og pipe ved ildsted i stue / kjøkken. Arbeid utført av Lothe Håndverk AS i 2026. Jf. forrige eier ble det satt
inn stålrørspiper i 2023-Barkedalen AS.
4. Hele det elektriske anlegget er nytt. Dette inkluderer skjult og åpent anlegg, kurser, sikringer og installasjoner.
5. Det er nye varmekabler i hele kjelleren, samt gangen i 1 etg. med unntak av nisjen inn mot soverommet. Arbeidet ble utført i 2024-25-RG Byggentreprenør som totalentreprenør i perioden 2024-25.
6. Alt av rørleggerarbeid / VVS er nytt. Dette inkluderer rør, avløp, sluk, varmtvannstank og alt av sanitærutstyr 2024-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for tømrer- og rørleggerarbeid. Elektro- og membran- og flisearbeider er utført av Barkedalen AS og Viken Bad AS. Alt er nytt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er fornyet. RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for rørleggerarbeid. Arbeider ved membran og tettesjikt er utført av Viken Bad AS. Arbeidene ble utført i 2024-25.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør, samt Viken Bad AS. Fullstendig nytt bad, bygget opp fra bjelkelag med nye konstruksjoner, membran, røropplegg og sanitærutstyr. Arbeidet ble utført i 2024-25.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røykrør mellom ildsted og pipe ved ildsted i stue / kjøkken. Arbeid utført av Lothe Håndverk AS i 2026. Jf. forrige eier ble det satt inn stålrørspiper i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Barkedalen AS. Hele det elektriske anlegget er nytt. Dette inkluderer skjult og åpent anlegg, kurser, sikringer og installasjoner. Det er nye varmekabler i hele kjelleren, samt gangen i 1 etg. med unntak av nisjen inn mot soverommet. Arbeidet ble utført i 2024-25.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RG Byggentreprenør som totalentreprenør i perioden 2024-25. Alt av rørleggerarbeid / VVS er nytt. Dette inkluderer rør, avløp, sluk, varmtvannstank og alt av sanitærutstyr.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Bygården har blitt seksjonert til dagens leiligheter etter opprinnelig byggeår.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er totalrenovert i perioden 2024-2025 av RG bygg som totalentreprenør. Arbeidet omfatter i tillegg til ovennevnte ny planløsning, etterisolering, nye overflater, gulv, rehabilitering av gamle dører og gulv, ny trapp og branndør. Nytt kjøkken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I forbindelse med renovering av badet ble det avdekket råteskader i bjelkelaget. Berørte konstruksjoner ble fjernet, og nytt bjelkelag er etablert og bygget opp på ny.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kan ved noen tilfeller oppstå noe røykutslag ved ilstedet i kjelleren under oppfyring. Dette forsvinner da ilstedet og røykrøret har oppnådd tilstrekkelig temperatur og godt trekk er etablert

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det forekommer at noen av lysene på baderommet "blinker". Barkedalen AS mener dette skyldes en større jordingsfeil ved Jøtul og er en gjentagende feil i området. Problemet kan løses ved å bytte til holigenpærer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekker og skjevheter som følge av alder.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Påvist borebiller i fellesområde kjeller i 2022, opplyst av forrige eier. Besiktiget av Anticimex og behandlet etter deres instrukser. Ingen tegn til aktivitet etter dette. Ingenting annet i vårt eie.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nordvik Fredrikstad og Hvaler og Nedre Glomma Takst AS. Salgsoppgave datert 29.07.2024.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

OM BYGGEMETODEN:
Eldre bygård som i senere tid har blitt omgjort til leiligheter. Bebyggelsen er fordelt med leiligheter på to etasjer, med fellesarealer i
kjeller og på loft. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang. I kjelleren er det støpt kjellergulv med grunnmur av naturstein/granitt, etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger oppført tømmer/tungt bindingsverk, utvendig kledd med stående malt trepanel. Nyere vinduer med 2 og 3-lags glass med malte karmer og noen eldre med koblete glass. Vinduer er av type, og det registreres datostempling fra 2024 og eldre opprinnelse. Eldre entredør mot felles trappegang. Takkonstruksjonen er valmet, med undertak av bordtak og utvendig taktekking av skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående leilighet liggende i 1.etasje. Boligen ble totaloppusset innvendig i perioden 2024-2025, med nytt kjøkken og nytt bad. EL- og VVS-anlegg er skiftet ut forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken, samt innvendige overflater er pusset opp. Det er satt inn nye vinduer, unntatt mindre vindu på kjøkken og i kjeller som er av eldre opprinnelse.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 14 kurser inkludert
hovedsikring. Selger opplyser om at hele anlegget i leiligheten ble skiftet ut i forbindelse med oppussing av leiligheten

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss
Merknader:
-Kursfortegnelse er mangelfull utfylt og må oppdateres
-Det var ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget på befaringsdagen. Selger er i dialog med elektriker om at dokumentasjon skal lastes opp i boligmappa før salg

Vær oppmerksom på:
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:
LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 1982. Planløsning for 1.etasje samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Nåværende eiere har fjernet wc-rom og opprinnelig rom der kjøkken var plassert. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og badet er utvidet. Endringer berører ikke tilleggsdeler av boligen og er ikke søknadspliktig ved bruksendring
-Trapp til kjeller er svært bratt og ikke forskriftsmessig utformet. Håndrekke bør også festes bedre i øvre del

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for bruksendring/fasadeendring, datert 11.05.2020
-Det foreligger ferdigattest for: Bruksendring av bodarealer i kjeller tilhørende Ridehusgata 1, seksjon 3, fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 03.09.2020

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 26.10.2023. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm -Rør som stikker opp ved siden av toalett er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som
sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3.1 Andre rom
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike
forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Drenering fra rørskap ledes ikke til sluk eller annen type lekkasjeskikring. En lekkasje fra rørsystemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

6.2 Varmtvannsbereder
-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

6.3 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper i 1.etg medfølger i utgangspunktet ikke, men kan eventuelt avtales nærmere.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke fastsatt noen grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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 riktig.

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

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

Oppvarming
Varmekabler på bad og i kjeller
Peis/ildsted

Selger har ikke fyrt med ved når vi har bodd her, og kan ikke estimere kostnad, men med to vedovner ville dette

minimert strømregningen betraktelig.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 13335 kWh | Strømkostnad forrige år: 17224 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 615,- pr. mnd.
Inkluderer: Sparing/avsetning til fremtidig vedlikehold, utvendig forsikring av bygningsmassen, div. til felles vedlikehold i hagen, løpende drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 11 877,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon
Branntilsyn
Vann
Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1148 kr
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, o.l.

Eiendomsskatt
Kr 3 551,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 847 082,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 388 326,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber (ikke inkludert i felleskostnader)
Selger har Telia, med månedlig kostnad på 1148 kr.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ridehusgaten 1, orgnr. 924435380

Om sameiet
Dette er et seksjonssameie med fem seksjoner. Mai 2026 skal sameiet starte maling av huset nord- og vestvegg.

Forretningsfører
Sameiet Ridehusgaten 1

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et underskudd på kr. 46 492,- som skyldtes rehabilitering av pipe.
Sameiet hadde i 2024 et overskudd på kr 82.111,-.
Sameiet hadde per. 31.12.2024 kr 107.399, 91,- innestående i bank.

Sameiet skal male fasade (henhold til pristilbud 30.05.2025, referat fra møte 08.09.2025). Arbeidet igangsettes vår/ sommer 2026.
Da det ikke finnes nok midler på konto til å dekke hele fakturaen for maling og reparasjoner, informerer styreleder at resterende faktura på jobben dekkes av alle seksjonene etter sameiebrøk. Denne seksjonen betaler da 11,6 %. Dette gjøres isteden for å øke felleskostandene ifm. dette vedlikeholdet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger i året. Høst og vår. | Spesielle forpliktelser: Trappevask fordeles på de fem leilighetene i sameiet, dvs. hver 5.uke. Det måkes snø på beboernes eget initiativ.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge ikke husdyret er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre sameiere.
Styret informeres ved anskaffelse.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP0005266528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 655 kvm (Eiertomt)
Bygården fra 1898 står i et gatehjørne, symmetrisk og med et kobberbeslått tårn vendt mot elven. En av datidens store menn, teglverkseier Søren Capjon, bygde dette huset til seg selv rundt siste halvdel av 1800-tallet. Han flyttet senere rett over gaten i det som nå er Bispegården. I Ridehusgata 1 møter vi nå et velholdt hus, med autentiske vinduer og detaljer. Okergule vegger og hvitmalte, vakre ornamenter. Taktekkingen er av skiferstein.

Et gjerde tar deg inn i bakgården som er inngjerdet mot naboen, og rommer både beplantninger og pene steinsettinger som gjør den til et trivelig og anvendelig fellesområde. Her kan man møblere om sommeren og dekke på til utemåltider. Hagen rundt rommer en fin gressplen, springer og rododendron, og de høye gjerdene er overgrodd med villvin. Det samme gjelder det fine uthuset som rommer boder til beboerne, og nesten går i ett med naturen.

Parkering foregår langs gatene med beboerkort. Lagring finner du i kjellerbod og oppe på loftet.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ridehusgata 1 befinner seg i bydelen Cicignon. Eiendommen har flott beliggenhet like ved elvepromenaden i et svært attraktivt villaområde, bestående av gamle murvillaer, og lenger inn — noen pene funkisblokker. Avstanden til Fredrikstad sentrum er kort. En 700 meters spasertur tar deg inn til bykjernen der du finner alle slags restauranter, butikker og kulturtilbud. Så nærme sentrum er det likevel svært stille, og praktisk talt ingen biltrafikk.

Rundt hjørnet går du inn i parkområdet som omkranser flotte Fredrikstad bibliotek. I nabolaget har du også den frodige Cicignonparken og Kunstnersentret – et ærverdig gammelt bygg som har egen kafé og varierte utstillinger. Noen skritt videre venter Gamlebyfergen som tar deg over elven til Nordeuropas best bevarte festningsby og byens turistperle – Gamlebyen. Her ved fergeleiet starter dessuten bryggepromenaden som følger Vesterelven hele veien inn til – og gjennom sentrum, med utsikt til Isegran og gamle seilskuter.
I motsatt retning fra fergeleiet starter også vestre strekk av Glommastien, en vakker turstripe som følger Glomma hele veien til Sarpsborg gjennom frodige skogbelter.

På Cicignon har man umiddelbar nærhet til skoler, barnehage, lekeplass og ikke minst jernbanestasjon, og nabolaget er barnevennlig med svært lite trafikk. Alle grøntområdene sørger for myke, vennlige omgivelser som i samspill med de gamle villaene, gjør dette til et særdeles vakkert område

Bebyggelse
Flermannsbolig.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligger svært sentralt med gangavstand til Fredrikstad togstasjon, bussterminal og gratis byferge. Togforbindelsen til Oslo og Gardermoen gjør det enkelt for både pendlere og reisende, og byferga gir rask og praktisk tilgang til Gamlebyen og østsiden av byen.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt med gode barnehagetilbud like i nærheten- både offentlige og private.
Cicignon barne- og ungdomsskole. Flere private skoletilbud finnes også i Fredrikstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
310 - Ras- og skredfare
570 - Hensyn kulturmiljø

Reguleringsplaner: 220 Cicignon

Vedtatt:
13.03.1986
Formål:
300 - Offentlig trafikkområde
110 - Boliger

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

3107/300/997/1:
30.08.1984 - Dokumentnr: 8565 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 300.000
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1984 - Dokumentnr: 8565 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 608/5380
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

22.07.2015 - Dokumentnr: 670514 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 608/5380

01.01.2020 - Dokumentnr: 781238 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:997 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 820364 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:997 Snr:1

Tinglyste heftelser og rettigheter er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres ved forespørsel.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 2 visninger er inkludert kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr, ca. kr. 3 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. plantegninger, ca. kr. 12 000,-
Samlet skal selger betale kr. 160 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ridehusgata 1

Nabolaget Cicignon - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	417 elever, 23 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Trara skole (1-7 kl.)	355 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	373 elever, 22 klasser	6 min 🚗 3 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	300 elever, 17 klasser	7 min 🚗 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	90 elever	9 min 🚶 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs		11 min 🚶

Offentlig transport

St. Croixundergangen	Totalt 11 ulike linjer	7 min 🚶 0.6 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	9 min 🚶 0.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 39 min 🚗

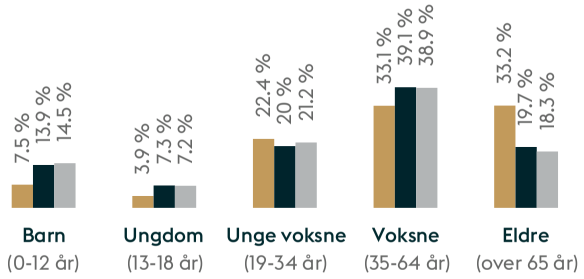
Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år)	76 barn	9 min 🚶 0.8 km
Smertulia barnehage (1-5 år)	49 barn	16 min 🚶 1.3 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ...	39 barn	17 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøybrua	11 min 🚶
Coop Extra Glommen Brygge	12 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tollbodplassen - grusbane	3 min
Turnhallen Fredrikstad	4 min
Centrum Helsestudio	12 min
SATS Fredrikstad	12 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ridehusgata 1
1606 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 14/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 997
Hjemmelshaver:	Didrik Sæther & Karin Martine Udnes Weng
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1899
Tomt:	- m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Didrik Sæther
Befaringsdato:	08.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles bakgård som er opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Felles uteplass som er skjermet fra veien.

OM BYGGEMETODEN:
Eldre bygård som i senere tid har blitt omgjort til leiligheter. Bebyggelsen er fordelt med leiligheter på to etasjer, med fellesarealer i kjeller og på loft. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang.

I kjelleren er det støpt kjellergulv med grunnmur av naturstein/granitt, etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger oppført tømmer/tungt bindingsverk, utvendig kledd med stående malt trepanel. Nyere vinduer med 2 og 3-lags glass med malte karmer og noen eldre med koblete glass. Vinduer er av type, og det registreres datostempling fra 2024 og eldre opprinnelse. Eldre entredør mot felles trappegang. Takkonstruksjonen er valmet, med undertak av bordtak og utvendig taktekking av skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående leilighet liggende i 1.etasje. Boligen ble totaloppusset innvendig i perioden 2024-2025, med nytt kjøkken og nytt bad. EL- og VVS-anlegg er skiftet ut forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken, samt innvendige overflater er pusset opp. Det er satt inn nye vinduer, unntatt mindre vindu på kjøkken og i kjeller som er av eldre opprinnelse.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad og i kjeller
-Peis/ildsted

BOD OG PARKERING:
-Lagring på loft og bod i kjeller
-Det er gateparkering med parkeringskort (Utstedes av Fredriikstad kommune)

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Tregulv og fliser

KJELLER
Vegger: Malt mur
Tak: Slettmalt med synlige trebjelker
Gulv: Tregulv og fliser

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Boligen er totalrenovert i perioden 2024-2025 av RG bygg som totalentreprenør. Arbeidet omfatter i tillegg til ovennevnte ny planløsning, etterisolering, nye overflater, gulv, rehabilitering av gamle dører og gulv, ny trapp og branndør. Nytt kjøkken

-Totalrenovert bad. Arbeidet er utført av RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for tømrer- og rørleggerarbeid. Elektro- og membran- og flisearbeider er utført av Barkedalen AS og Viken Bad AS

-Nytt røykrør mellom ildsted og pipe ved ildsted i stue / kjøkken. Arbeid utført av Lothe Håndverk AS i 2026. Jf. forrige eier ble det satt inn stålrørspiper i 2023

-Barkedalen AS. Hele det elektriske anlegget er nytt. Dette inkluderer skjult og åpent anlegg, kurser, sikringer og installasjoner. Det er nye varmekabler i hele kjelleren, samt gangen i 1 etg. med unntak av nisjen inn mot soverommet. Arbeidet ble utført i 2024-25

-RG Byggentreprenør som totalentreprenør i perioden 2024-25. Alt av rørleggerarbeid / VVS er nytt. Dette inkluderer rør, avløp, sluk, varmtvannstank og alt av sanitærutstyr

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	61			
Kjeller / bod	22	3		
Loft / bod		9		
SUM BYGNING	83	12		
SUM BRA	95			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, gang, soverom, bad, wc-rom, kjøkken og stue

Kjeller:
-Gang og kjellerstue

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

kjeller:
-Bod

Loft:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,91 - 3,28 meter
-Takhøyden i kjelleren er 2,32 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Leiligheten disponerer bod i kjelleren på 3kvm og på loft på 9kvm

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Didrik Sæther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

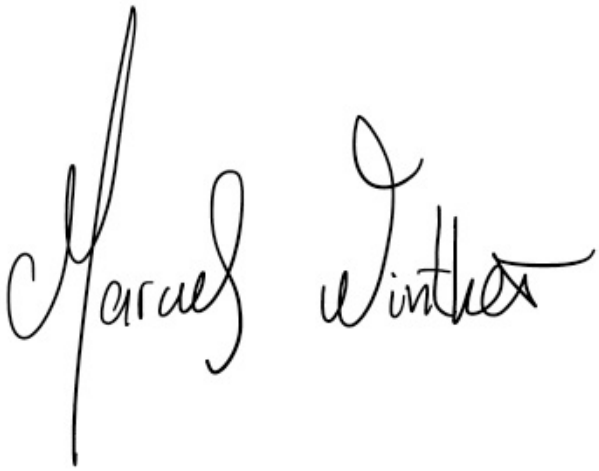
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

14/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2024/2025.

Våtromsmaling og fliser på vegger, malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer, skap og speil, gulvmontert toalett, nedsenket dusjområde med armatur på vegg og badekar. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:
-Ingen tilførsel med tilluft. Selger opplyser om at det skal bores hull i dørblad for tilførsel av tilluft før salg av boligen
-Vindu og omramming er i våtsone over badekar. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming over tid

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall på gulv utenfor nedsenk, nedsenk er ca 1,5 - 3,0 cm lavere med ok fall til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,0 cm som er tilfredsstillende

---

Merknader:
-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm
-Rør som stikker opp ved siden av toalett er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da aktuell vegg er oppført i mur/betong. Våtrommet er også relativt nytt og selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet, med bilder og sjekkliste
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024/2025

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2024/2025.

Malte slette vegger med flis over benk, malt slett himling og tregulv. Kjøkkenet har høyskap og underskap, benkeplate i stein med nedfelt vask i porselen og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Det mangler rist til utlufting i sokkel til ventilator. Risten er nødvendig for å slippe ut matos og fuktighet slik at det ikke blir liggende i skapet
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Lite slitasje

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje

ANNET:
-Kjeller som ligger under terreng med pusset/slammet yttervegger, slettmalt himling med synlige bjelker og flislagt gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Nyere vinduer med 2 og 3-lags glass med malte karmer og noen eldre med koblete glass. Vinduer er av type, og det registreres datostempling fra 2024 og eldre opprinnelse. Eldre entredør mot felles trappegang.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader: -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i felles kjellerrom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran i kjelleren
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget. Selger opplyser om at arbeider er utført av fagkyndig rørlegger, og er i dialog med at dokumentasjon skal lastes opp i boligmappa før salg av bolig
-Drenering fra rørskap ledes ikke til sluk eller annen type lekkasjeskikring. En lekkasje fra rørsystemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i felles kjellerrom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:
-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger opplyser om at hele anlegget i leiligheten ble skiftet ut i forbindelse med oppussing av leiligheten

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader: -Kursfortegnelse er mangelfull utfylt og må oppdateres
-Det var ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget på befaringsdagen. Selger er i dialog med elektriker om at dokumentasjon skal lastes opp i boligmappa før salg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 1982. Planløsning for 1.etasje samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Nåværende eiere har fjernet wc-rom og opprinnelig rom der kjøkken var plassert. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og badet er utvidet. Endringer berører ikke tilleggsdeler av boligen og er ikke søknadspliktig ved bruksendring
-Trapp til kjeller er svært bratt og ikke forskriftsmessig utformet. Håndrekke bør også festes bedre i øvre del

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for bruksendring/fasadeendring, datert 11.05.2020
-Det foreligger ferdigattest for: Bruksendring av bodarealer i kjeller tilhørende Ridehusgata 1, seksjon 3, fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 03.09.2020

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 26.10.2023. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm -Rør som stikker opp ved siden av toalett er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
3.1	Andre rom
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur -Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Drenering fra rørskap ledes ikke til sluk eller annen type lekkasjeskikring. En lekkasje fra rørsystemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
6.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karin Martine Udnes Weng	9578-5995-4-744664	2026-05-12 16:30:19
Didrik Sæther	9578-5999-4-3695193	2026-05-11 21:41:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Martine Weng, Didrik Sæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5266528.2.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for tømrer- og rørleggerarbeid. Elektro- og membran- og flisearbeider er utført av Barkedalen AS og Viken Bad AS. Alt er nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er fornyet. RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør med ansvar for rørleggerarbeid. Arbeider ved membran og tettesjikt er utført av Viken Bad AS. Arbeidene ble utført i 2024-25.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RG Byggentreprenør AS som totalentreprenør, samt Viken Bad AS. Fullstendig nytt bad, bygget opp fra bjelkelag med nye konstruksjoner, membran, røropplegg og sanitærutstyr. Arbeidet ble utført i 2024-25.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røykrør mellom ildsted og pipe ved ildsted i stue / kjøkken. Arbeid utført av Lothe Håndverk AS i 2026. Jf. forrige eier ble det satt inn stålrørspiper i 2023.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Barkedalen AS. Hele det elektriske anlegget er nytt. Dette inkluderer skjult og åpent anlegg, kurser, sikringer og installasjoner. Det er nye varmekabler i hele kjelleren, samt gangen i 1 etg. med unntak av nisjen inn mot soverommet. Arbeidet ble utført i 2024-25.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RG Byggentreprenør som totalentreprenør i perioden 2024-25. Alt av rørleggerarbeid / VVS er nytt. Dette inkluderer rør, avløp, sluk, varmtvannstank og alt av sanitærutstyr.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygården har blitt seksjonert til dagens leiligheter etter opprinnelig byggeår.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er totalrenovert i perioden 2024-2025 av RG bygg som totalentreprenør. Arbeidet omfatter i tillegg til ovennevnte ny planløsning, etterisolering, nye overflater, gulv, rehabilitering av gamle dører og gulv, ny trapp og branndør. Nytt kjøkken.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med renovering av badet ble det avdekket råteskader i bjelkelaget. Berørte konstruksjoner ble fjernet, og nytt bjelkelag er etablert og bygget opp på ny.

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

Ja

Beskriv: Det kan ved noen tilfeller oppstå noe røykutslag ved ilstedet i kjelleren under oppfyring. Dette forsvinner da ilstedet og røykrøret har oppnådd tilstrekkelig temperatur og godt trekk er etablert.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det forekommer at noen av lysene på baderommet "blinker". Barkedalen AS mener dette skyldes en større jordingsfeil ved Jøtul og er en gjentagende feil i området. Problemet kan løses ved å bytte til halogenpærer i følge elektriker.

---

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

Ja

Beskriv: Sprekker og skjevheter som følge av alder.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Påvist borebiller i fellesområde kjeller i 2022, opplyst av forrige eier. Besiktiget av Anticimex og behandlet etter deres instrukser. Ingen tegn til aktivitet etter dette. Ingenting annet i vårt eie.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ringeklokke er ikke tilkoblet. Ny strømføring ble planlagt i forbindelse med renovering, men ikke utført. Rett og slett glemt. Enkelte dører har noe slark og mindre tilpasningsbehov (hengsler/justering) grunnet alder.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nordvik Fredrikstad og Hvaler og Nedre Glomma Takst AS. Salgsoppgave datert 29.07.2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Didrik Sæther	**2026-05-11**	**Karin Martine Udnes Weng**	**2026-05-12**

Identifikasjon

Didrik Sæther

Identifikasjon

Karin Martine Udnes Weng

Signicat

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

Leder Peo Rehn
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Ridehusgata 1
1606 Fredrikstad

Vår ref: 30-0061/26
Fredrikstad, 05.05.2026

Megleropplysninger på Ridehusgata 1 - gnr. 300, bnr. 997, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Martine Weng	Ridehusgata 1, 1606 Fredrikstad	21.11.1989
Didrik Sæther	Ridehusgata 1, 1606 Fredrikstad	23.08.1992

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Peo Rehn	Tlf.: 90995856	E-post.: peo.rehn@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 300	Bnr.: 997	Snr.: HO 101	Kommune: Fredrikstad
Sameiets org.nr:	924435380	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Didrik Sæther		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [X] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for sameiet IF super	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP5266528.2.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Ingår i IF super		

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter 2.3.2

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter 2.2
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	----------	----------	----------	----------	----------	------
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1614,12	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20:e/månad	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, vedlikehold			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	-----	Seksjonens renteutgifter kr:	-----

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Org.nr: 927652633
Storgata 22, 1607 Fredrikstad

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: 26 Mai startas maling av husets nord-og vestvegg. Se referat från husmøte 29 sept 2025

For [redacted]

Fredrikstad 5/5-26
Sted, dato

Per Olof Rehn
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.ek@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927652633
Storgata 22
1607 Fredrikstad

Med vennlig hilsen

Camilla Ek
Medhjelper
+47 932 82 081 / c.ek@nordvikbolig.no

SAMEIET RIDEHUSGATA 1
ÅRSREGNSKAP 2024

INNBETALINGER: HUSLEIE	**2024**	**2023**
S1 (12x 1 614,12)	19.372,96	19.369,44
S2 (12x 1 154,93)	13.859,51	13.859,16
S3 (12x 4 132,70)	49.592,40	49.592,40
S4 (12x 2 699,47)	32.393,64	32.393,64
S5 (12x 4 313,58)	51.762,96	51.762,96
Sum Innbetaling	166.981,47	166.977,60
Innbetaling Pipe		121.380,00

UTBETALINGER	**2024**	**2023**
Forsikring	-60.452,00	-46.684,76
Strøm	-6.936,60	-3.717,78
Pipe	0,00	-268.978,45
Kommunale	-5.287,00	-3.841,00
Lås	0,00	-4.284,00
Bankgebyr	-63,00	-54,00
Gartner	0,00	-1.155,00
Bydelsforening	0,00	-1.500,00
Takras flagg og fester	-7.937,50	0,00
Maling	-1.419,60	0,00
Hage og annet smått til bygget	-2.774,75	-4.635,40
Sum Utbetaling	-84.870,45	-334.850,39
Netto betaling	82.111,02	-46.492,79

BANK	**2024**
Innestående pr. 1.1.	25.288,89
Innestående pr. 31.12.	107.399,91
Endring	82.111,02

_____ _____
Styreleder Revisor

Årsberetning 2024, Ridehusgata 1

10.06.2025

Årsmøte for 2024 ble avholdt 10.03.2024

Styret har i perioden bestått av:
Peo Rehn, ledare
Wenche Marie Jacobsen, sekreterare
Baard Øien, kassör
Didrik Sæther, revisor

2024 var ett sorts mellanår, kan man säga. Ett år, där det efter förra årets omfattade och kostnadskrävande installationer av stålpipor i alla lägenheterna, tagit hårt på den gemensamma kassan. Nu har vi fått spara, och förbereda oss på 2026 års målning av väggarna in mot gården.

Utbedringsgruppa har hållit möten ett par dagar innan husmötena, för att gå igenom vad som behöves göras/repareras i vårt hus den närmaste tiden. På ett av våra tre husmöten under året (10 mars, 9 juni och 6 november 2024) beslutades att vi skulle skaffa takras-flaggor, för att uppmärksamma gående på fortauet att det kan komma is och snö från taket ovanför. Baard skaffade dem och provade dem, men eftersom vintern var mildare i år, behövde vi inte använda dem. Vi pratade också om viktigheten av beredskap inför en eventuell nationell kris, som staten informerat om. ”Har alla 20 liter vatten per person, lagrade ?” En lösning kunde vara att placera en 700 liters tank/behållare, som alla i huset kunde använda sig av. Vi hittade en lämplig placering för den i källaren, men har inte skaffat den ännu. Införandet av husregler diskuterades också, men den frågan röstades ner. Ett av ”problemen” löstes genom att smekklås sattes in i ytterdörren – så nu slipper vi att tänka på olåsta dörrar. Under sommaren målade Yngvild staketet, porten, ingångsdörren och källarlemmarna.

Vi har som vanligt genomfört våra årliga vår- och höstdugnader. Det är trevligt att jobba ihop, få saker och ting gjort, och därefter sitta och fika och prata på utemöblerna, efter att de nyss tagits ut och rengjorts, eller precis innan de tas isär och stuvas ner i källaren igen.

Årets största förändring är väl ändå att Johnny och Eva flyttade ut ur S1, och att Didrik och Martine flyttade in med sina stora, snille och stille hundar. Fast innan inflyttningen renoveras lägenheten från ”topp till tå”, och det tog några månader. När det sänkta taket togs bort upptäcktes en vattenläckage från ett rör ovanför, mellan S4’s och S1’s badrum. Som tur var hade glavan tagit emot den mesta vätan, men röret måste bytas ut. Det blev en försäkringssak, och skickades till IF. Räkningen var dock billigare än egenandelen, så vi i sameiet fick betala hela summan.

Vad mera ? 2024 var ett fantastiskt bär- och fruktår ! Ripsbusken bågnade av solmogna bär, och grannens päron har aldrig smakat bättre.



Peo Rehn

Malingsmøte måndagen den 8 september kl 19.00

Dagsordning :

1) Öppning av mötet
   Det är bara en sak på dagsordningen, och det är maling av väst-väggen. Val av mötesledare och referant.

2) Malerfirmaet är redan vald : Jan-Erik Strand

3) Ska malerfirmaet göra hela jobbet, dvs både 1:a och 2:a våningen, eller bara 2:a våningen ?
   Utbedringsgruppas inställning :
   Utbedringsgruppa föreslår att låta Malerfirmaet Jan-Erik Strand göra hela jobbet, dvs maling av både 1:a och 2:a våningen, i henhold till prisanbudet den 30.05.25, som var på 330.000:-. Arbetet utföres i løpet av vårhalvåret 2026, efter närmare avtale.

4) Genomgång av kostnader förbundet med malingen. Bårds notat.

5) Är det kanske möjligt att söka offentligt stöd till att täcka en del av kostnaderna för att ta vara på vårt fina gamla hus från 1898 ?

6) Eventuelt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RIDEHUSGATEN 1 FREDRIKSTAD

Vedtatt i sameiermøte 24. april 2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Vedlegg 1 og 2 til vedtektene om henholdsvis sameiets seksjoner og sameiebrøkene, og husets plantegninger og bruksenheter. Vedtektenes punkt 2.2 ble revidert 20. Juni 2022.
Tillegg 1 og 2, vedtatt i sameiermøte 10. mars 2024, om henholdsvis S 2 og S 3 og det nedsenkede takområdet i fellesgangen, og beplantningen langs gavlveggen til Ridehusgaten 3.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ridehusgaten 1, og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 997 i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. En seksjons bruksenhet omfatter leiligheten og fordelte arealer i kjeller og på loft.

Endring av fordeling av areal i kjeller og på loft kan gjennomføres når det er saklig begrunnet og når det foreligger samtykke fra de berørte

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

Vedlegg 1 angir seksjonene og sameiebrøkene. Vedlegg 2 har plantegninger over bygningens kjeller og loft, med angivelse av den enkelte seksjons bruksenhet.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved korttidsutleie (Airbnb): Det totale antall utleiedager gjennom et år har en øvre grense på 60 dager. Korttidsleietakere kan ikke benytte utendørs fellesarealer for rekreasjon.

Øvrige sameiere skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Sameiermøtet kan med simpelt flertall fastsette tidsmessige begrensninger for et leieforhold, dersom saklige grunner for dette foreligger.

2.3 Bruken av bruksenheten og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealene

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

Sameiermøtet vil kunne treffe vedtak om hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

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

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler. Sameierne plikter å følge de til enhver gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheten og innebygget del av kjeller eller loft, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, ildsteder med piperør, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmer, samt inngangsdører til den enkelte enhet .

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom en annen bruksenhet hvis det ikke er til vesentlig ulempe for denne. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av en veranda og terrasse og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameiet er ansvarlig for et felles brannvarslingsanlegg.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Hvis dette ikke blir gjennomført kan øvrige sameiere sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenhetene for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, fellesarealer og ikke-innebygget del av seksjoners bruksareal i kjeller og på loftet, rør, ledninger og felles sikringsboks, garasjen, gjerde og port, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

4. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter vedtak eller forutgående godkjenning av sameiermøtet av en skriftlig plan for/beskrivelse av arbeidet .

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av sameiermøtet. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan vedta at et fellestiltak skal dekkes ved særskilt innbetaling.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Kostnader for enkeltprosjekter for tomten eller garasjen med en kostnadsramme på minst 30 000 NOK (2014) skal fordeles likt mellom sameierne (20% hver).

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

6. LOVBESTEMT PANTERETT

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

7. SAMEIERMØTET

7.1 Sameiermøtet er sameiets besluttende organ. Ordinært sameiermøte (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når en av sameierne ber om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når enten alle er tilstede eller fullmakt er avgitt. Sameierne er pliktige til å møte eller avgi fullmakt.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

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

7.2 Innkalling til sameiermøte

Leder skal normalt innkalle til sameiermøte. Innkalling skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, men minst 1 uke.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning (fra leder)
- Regnskap, med revisors anmerkning
- Fastsettelse av a konto beløp for dekning av felleskostnader
- Valg av leder, sekretær, kasserer og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Flertallskrav

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 20 prosent av de årlige fellesutgiftene. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET

Ingen kan selv eller ved fullmakt delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6 anvendes.

10. MISLIGHOLD

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

Advarsel og pålegg skal gis skriftlig med informasjon om misligholdsvirkninger.

Hvis pålagt salg ikke er gjennomført innen fastsatt frist, kan det gjennomføres ved tvangssalg.

11. FRAVIKELSE

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige sameiere, kan sameiermøtet kreve eiendommen fraveket etter reglene i kapittel 13 i Tvangsfullbyrdelsesloven.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

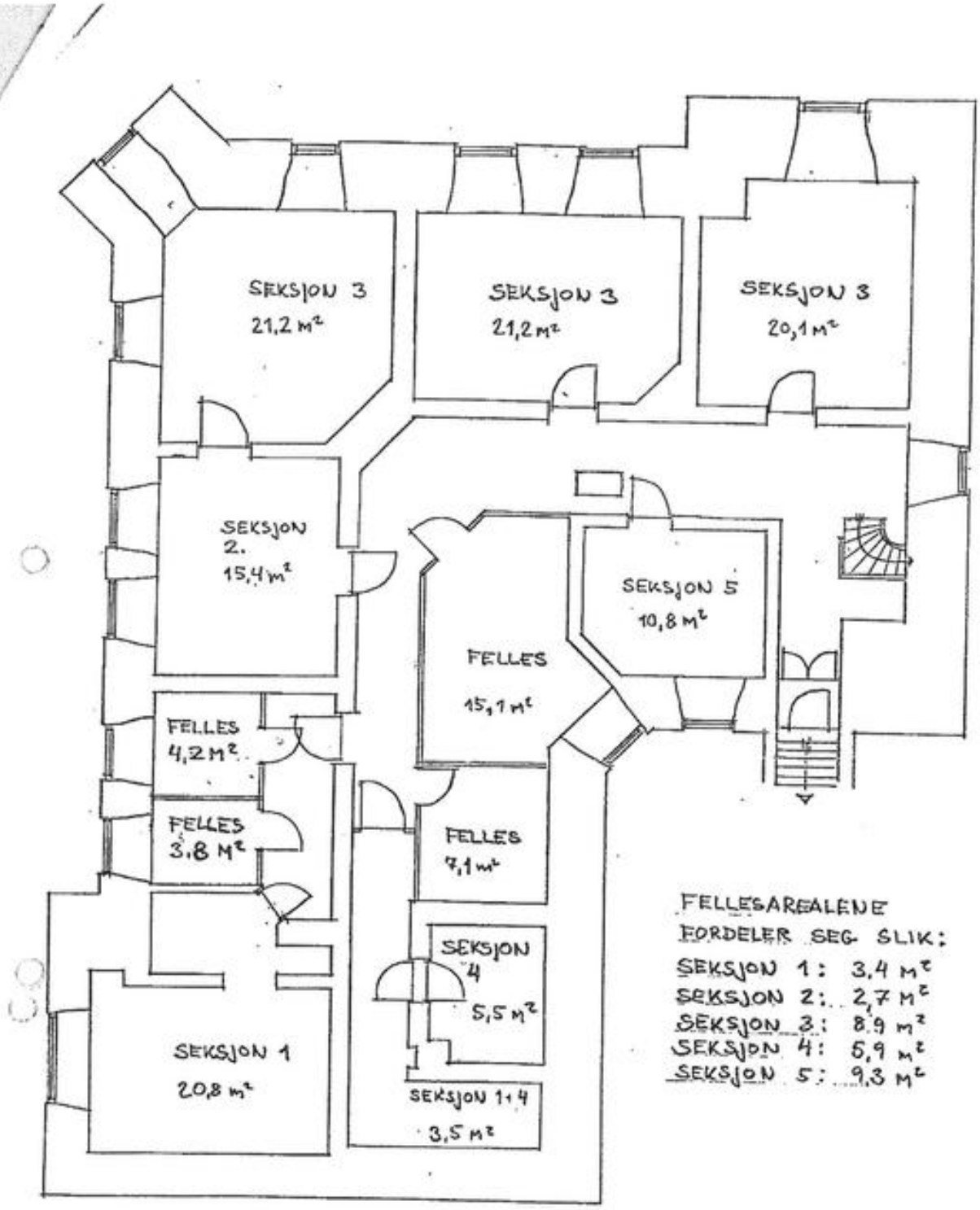
VEDTEKTER RIDEHUSGATEN 1. VEDLEGG 1

SEKSJONSLISTE OG SAMEIEBRØK

	SAMEIEBRØK (%)
SEKSJON 1	11,6
SEKSJON 2	8,3
SEKSJON 3	29,7
SEKSJON 4	19,4
SEKSJON 5	31,0
TOTALT	100,0

VEDTEKTER RIDEHUSGATEN 1. VEDLEGG 2

Tegning av kjeller og loft



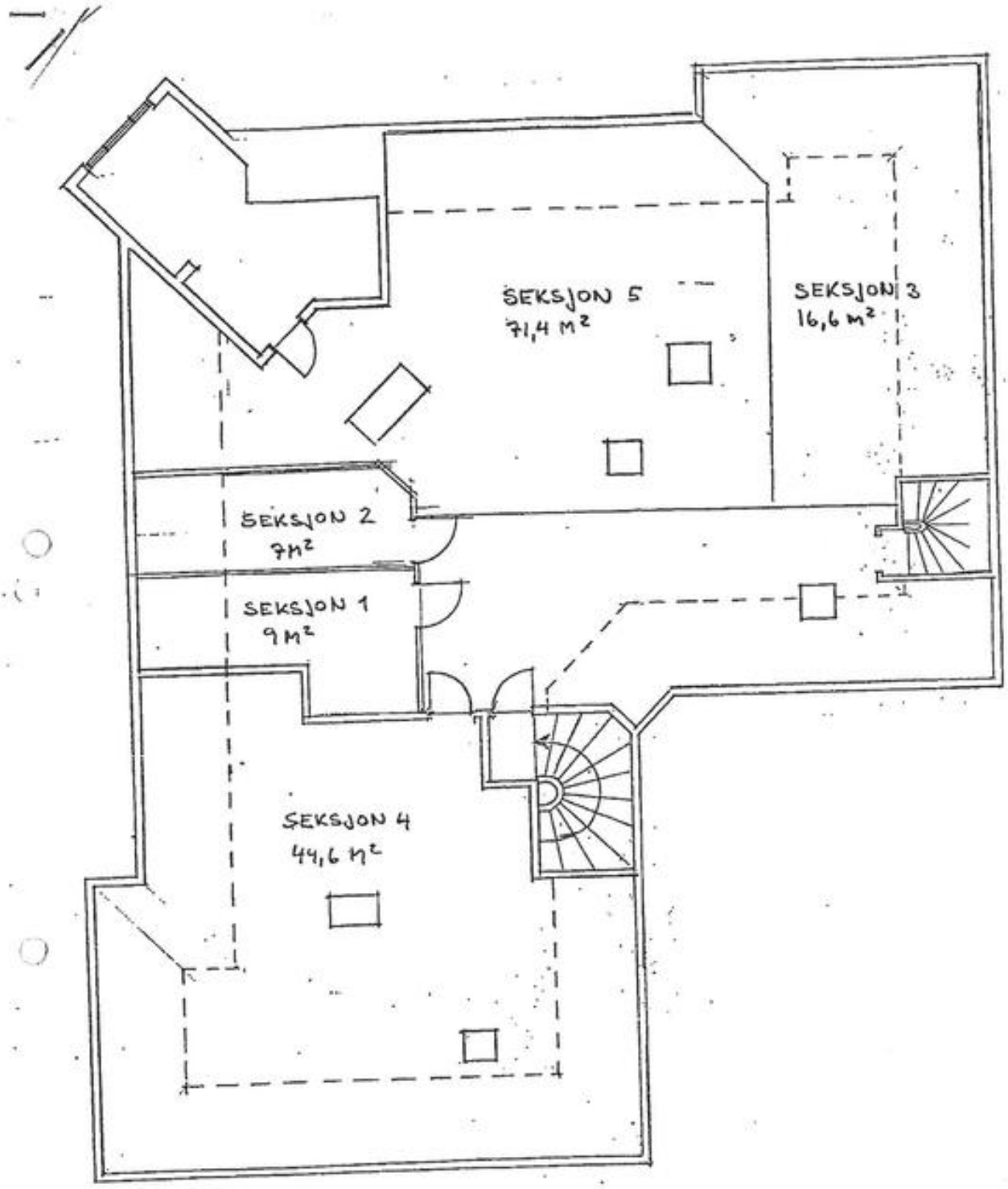
FELLESAREALENE
FORDELER SEG SLIK:

SEKSJON 1:	3,4 m²
SEKSJON 2:	2,7 m²
SEKSJON 3:	8,9 m²
SEKSJON 4:	5,9 m²
SEKSJON 5:	9,3 m²

RIDEHUSGT. 1, PLAN KJELLER 1:100

REV. TEGN. BASERT PÅ OPPMÅLING AV 15.12.87

04.11.91 Trond Mathiesen



RIDEHUSGT. 1 , PLAN LOFT 1:100

REV. TEGN. BASERT PÅ OPPMÅLING AV 15.12.87

04.11.91 Trond Martin

TILLEGG 1 til Vedtekter for Ridehusgata 1

Vedtatt på årsmøtet 10. mars 2024

S2 og S3 må bekoste vegg fra gang til tak mot fellesgangen om endringer/renovering fra en av seksjonene eller sameiet skulle kreve det.

TILLEGG 2 til Vedtekter for Ridehusgata1

Vedtatt på årsmøtet 10. mars 2024

R 3 måtte rehabilitere sin gavlvegg i 2022 (i hus bygd i år 1900) fordi den trakk vann. R 3 ønsket at R 1 skulle avstå fra å ha bed langs gavlveggen. Det ble en lang historie der OBOS ble involvert.

R 1 er i sin fulle rett til å ha bed langs gavlveggen og å bestemme hva slags planter som skal vokse der, gjerne høytvoksende busker.
Etter avtale med R 3 skal vi unngå vekster som kan vokse fast i veggen og vekster som kan utvikle et rotsystem som kan ødelegge veggen.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 6. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 997 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Weng Karin Martine Udnes

Ridehusgata 1

1606 Fredrikstad

Adresse:	Ridehusgata 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	30.04.2026
Bygningsnr:	13407932	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 997 / 0 / 1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	14944
Tilsyn:	Utført 26.10.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
30. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**997**	Fnr.:		Snr.:	**1**
Adresse:		**Ridehusgata 1**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 26.10.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 26.10.2023	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/997/0/1

Eierrepresentant: Weng Karin Martine Udnes

Regningsmottaker: Weng Karin Martine Udnes

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	SEKSJON NR 1	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	997	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13407932	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		200

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SÆTHER DIDRIK	Ridehusgata 1	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
WENG KARIN MARTINE UDNES	Ridehusgata 1	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1106	RENOVASJON - 600 L	1,00 600 l	kr 10 846,00	01.07.2026	1/5	0	kr 2 712,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 109 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 3 551,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	79,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 3 460,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	79,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 140,00
							kr 15 428,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45584701	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	81	925

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Terese Troy Prebensen

Ridehusgata 1
1606 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
FBPZJS	2013/18223-7-189547/2020-MARN	300/997/0/3	03.09.2020

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1342/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 07.07.20 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ridehusgata 1, Sentrum
Gnr. 300 Bnr. 997 Snr. 3

Arbeidets art: Bruksendring av bodarealer i kjeller tilhørende Ridehusgata 1, seksjon 3, fra tilleggsdel til hoveddel.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/4433-14-103596/2020-TRBM	300/997	11.05.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	721/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.05.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ridehusgata 1
Gnr. 300 Bnr. 997

Arbeidets art: Bruksendring/fasadeendring.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 30.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 997 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0061/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

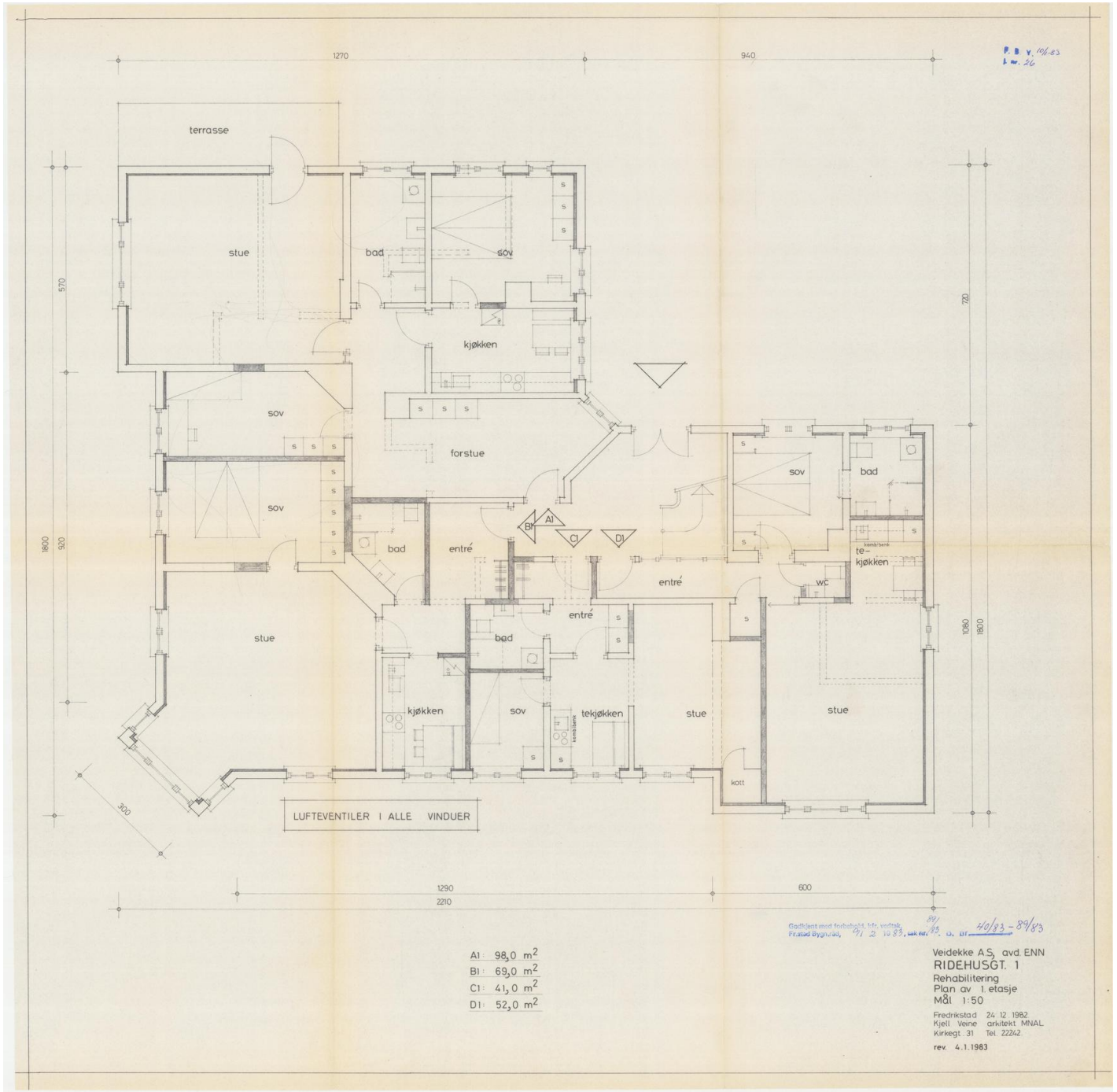
Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



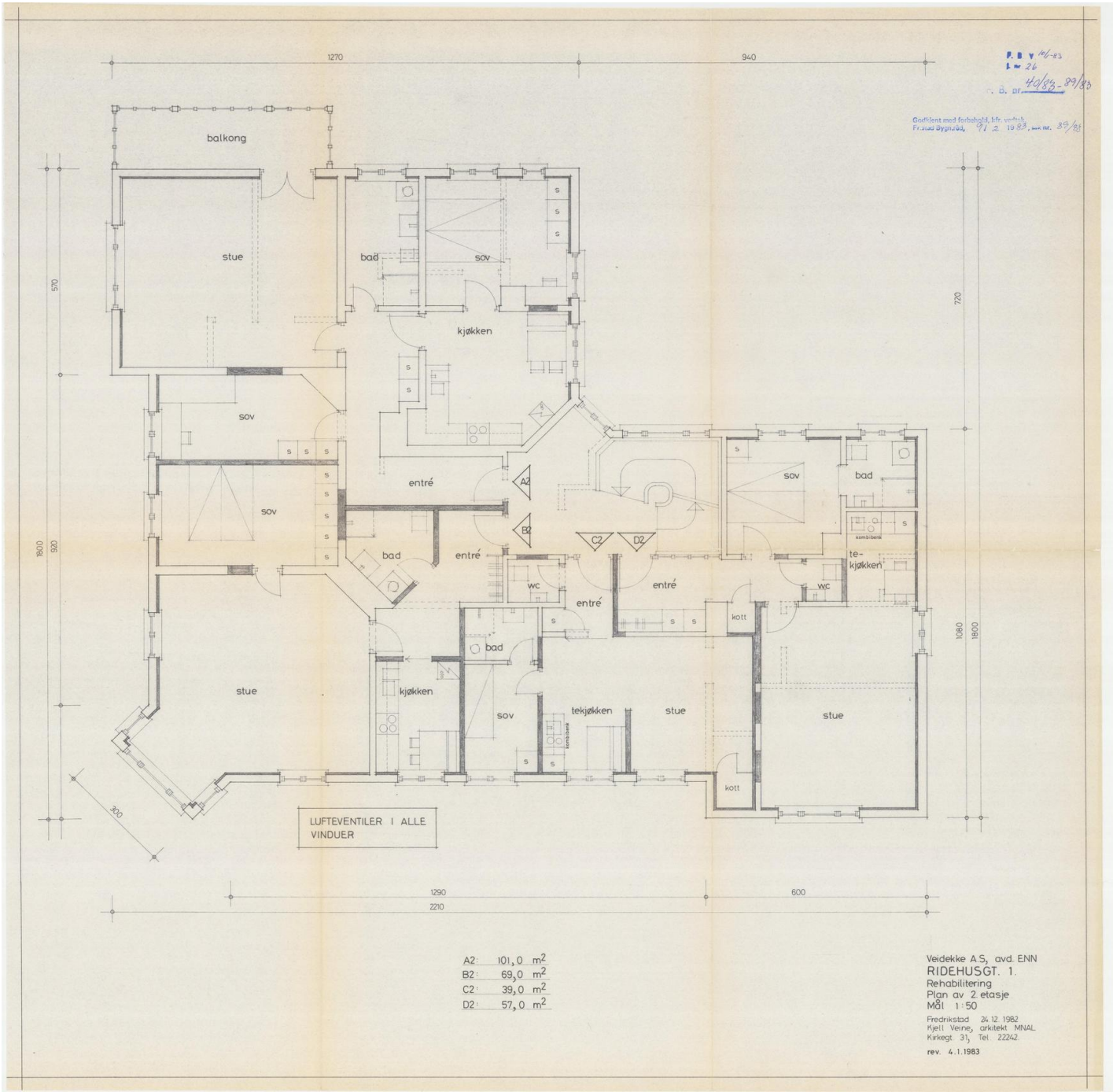
A1:	98,0 m²
B1:	69,0 m²
C1:	41,0 m²
D1:	52,0 m²

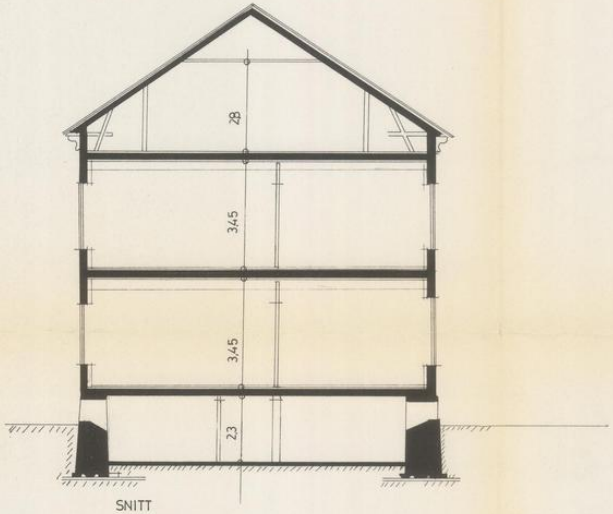
Godkjent med fradeling iht. vedtak
Fredrad Bygnråd, 19/2 1983, sak nr. 89/83, D. Dr. 40/83 - 89/83

Veidekke A.S, avd. ENN
RIDEHUSGT. 1
Rehabilitering
Plan av 1. etasje
Mål 1:50

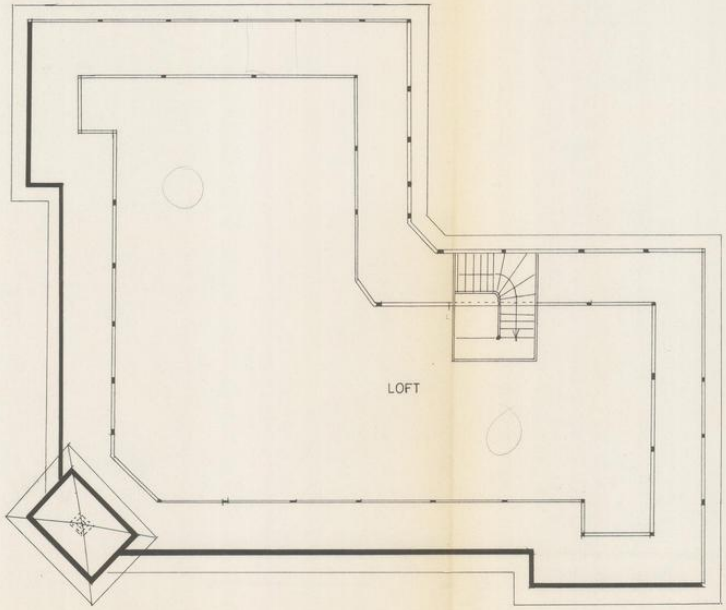
Fredrikstad 24.12.1982
Kjell Veine arkitekt MNAL
Kirkegt. 31 Tel. 22242

rev. 4.1.1983


1270
940
balkong
stue
bad
sov
kjøkken
sov
sov
entré
A2
B2
C2
D2
bad
entré
wc
entré
entré
sov
bad
te-
kjøkken
wc
kott
bad
stue
kjøkken
sov
tekjøkken
stue
stue
kott
570
920
1800
720
1080
1800
300
LUFTEVENTILER I ALLE VINDUER
1290
600
2210
A2: 101,0 m²
B2: 69,0 m²
C2: 39,0 m²
D2: 57,0 m²
Veidekke A.S, avd. ENN
RIDEHUSGT. 1.
Rehabilitering
Plan av 2 etasje
Mål 1:50
Fredrikstad 24.12.1982
Kjell Veine, arkitekt MNAL
Kirkegt. 31, Tel. 22242.
rev. 4.1.1983

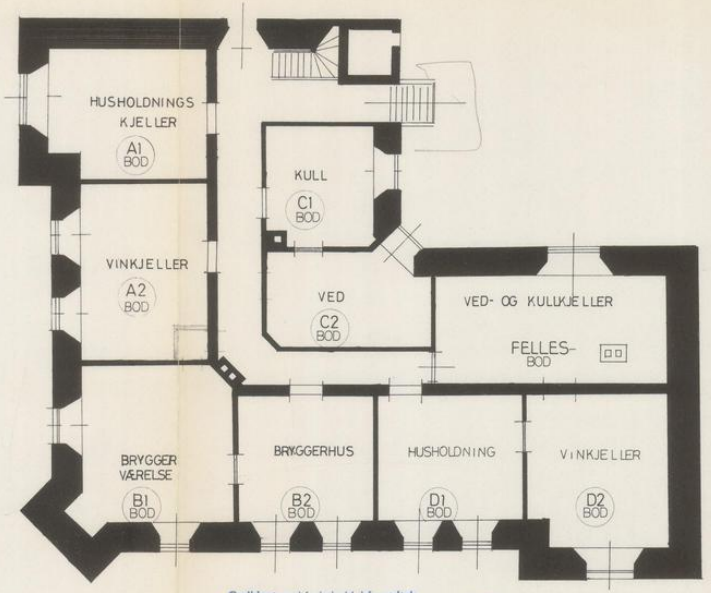


SNITT



LOFT

LOFTS PLAN



PLAN AV KJELLER

Godkjent med forbehold iht. vedtak, Fr.stad Byg..., 9/2 1983, sak nr. 89/83

- B. nr. 40/83 - 89/83

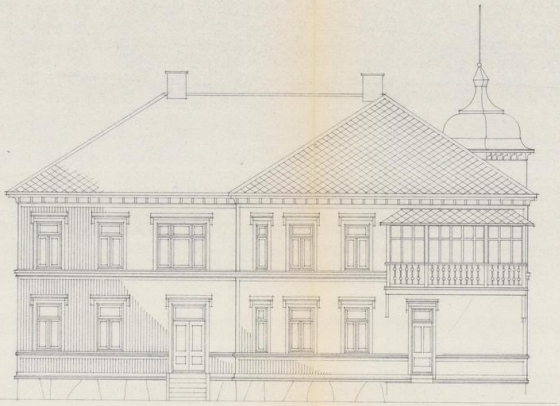
A/S VEIDEKKE AVD. ENN

Ridehusgaten 1

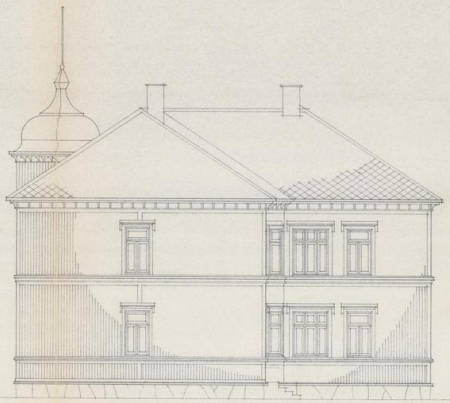
Snitt og planer av nåv. bygg mål 1:100

FREDRIKSTAD 9 11 1982 7.1.83

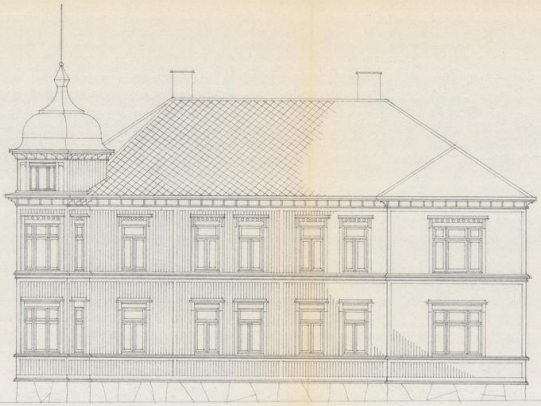
KJELL VEINE ARK MNAL. KIRKEGATEN 31. T 22242



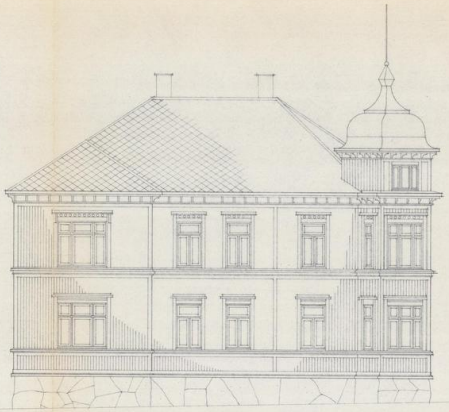
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST, RIDEHUSGT.



FASADE MOT SØR, BJARNE AAS GATE

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Byggeråd, 9/2 1983, sak nr. 8/83
Ansv. dr. 40/83 - 89/83

VEIDEKKE AS
RIDEHUSGT. 1 – REHABILITERING
Fasader 1:100

Fredrikstad 7.1.1983
Kjell Veine arkitekt MNAL
Kirkegt. 31, T. 22242.

TEKN. ETAT 11/4-90
J.nr. 655 Ark nr. Ridehusgt 1
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 22/10 S 1990, sak nr. F. B. nr. 283/90

(1)

NY TAKTERRASSE
MOT BAKGÅRD



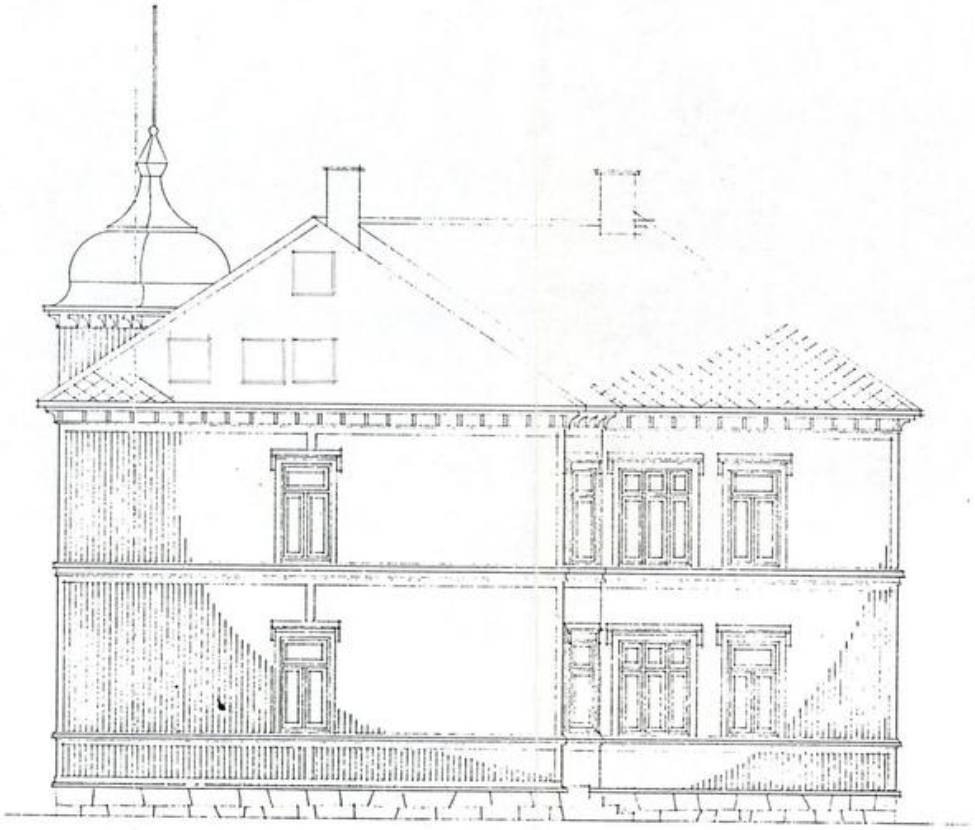
FASADE MOT VEST

FASADE
RIDEHUSGATA 1
INGEBRET HOJORD
INGRID GEDDE

TAKVINDUER
MÅL 1:100

5/4-90 PER BJAR
FREDRIKSTAD

TEKN. ETAT 17/4.90
j.nr. 655 ark nr. Ridehusgt 1 (1)
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 24/05 1990, sak nr. F. B. nr. 283/90



FASADE MOT NORD (MOT PORTROM – GAVL MOT NABO)

FASADE
RIDEHUSGATA 1
FREDRIKSTAD

INGEBRET HOJORD
INGRID GEDDE

TAKVINDUER
MÅL 1:100

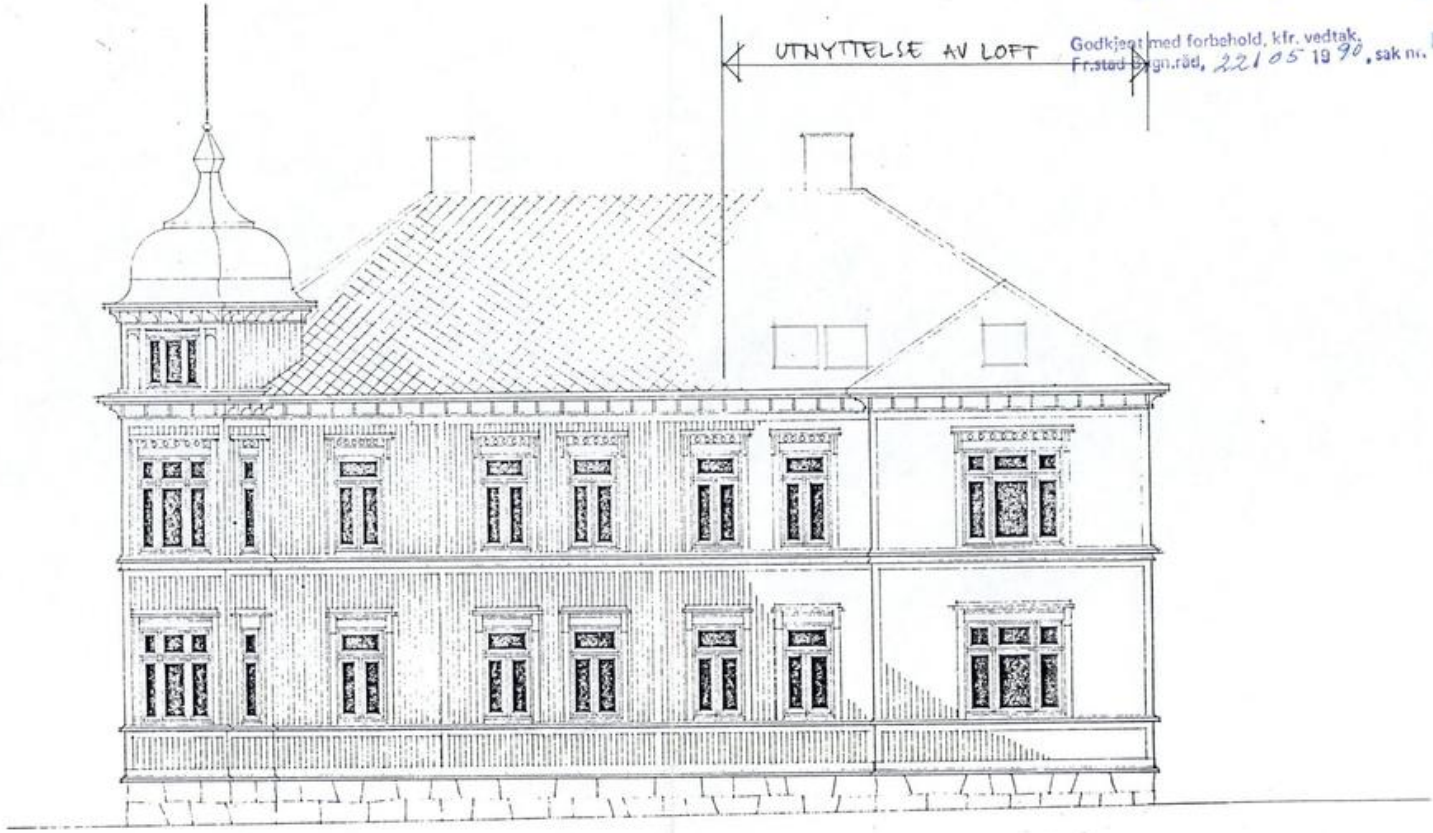
5/4-90 ARK. BJAR

TEKN. ETAT 12.4.90
j.nr. 655 ark nr. Ridehusgt 1

(1)

UTNYTTELSE AV LOFT

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak. Fr.stad bygn.råd, 22/05 1990, sak nr. F. B. nr. 283/90



FASADE MOT ØST, RIDEHUSGT.

FASADE RIDEHUSGATA 1
FREDRIKSTAD

INGEBRET HOJORD
INGRID GEDDE

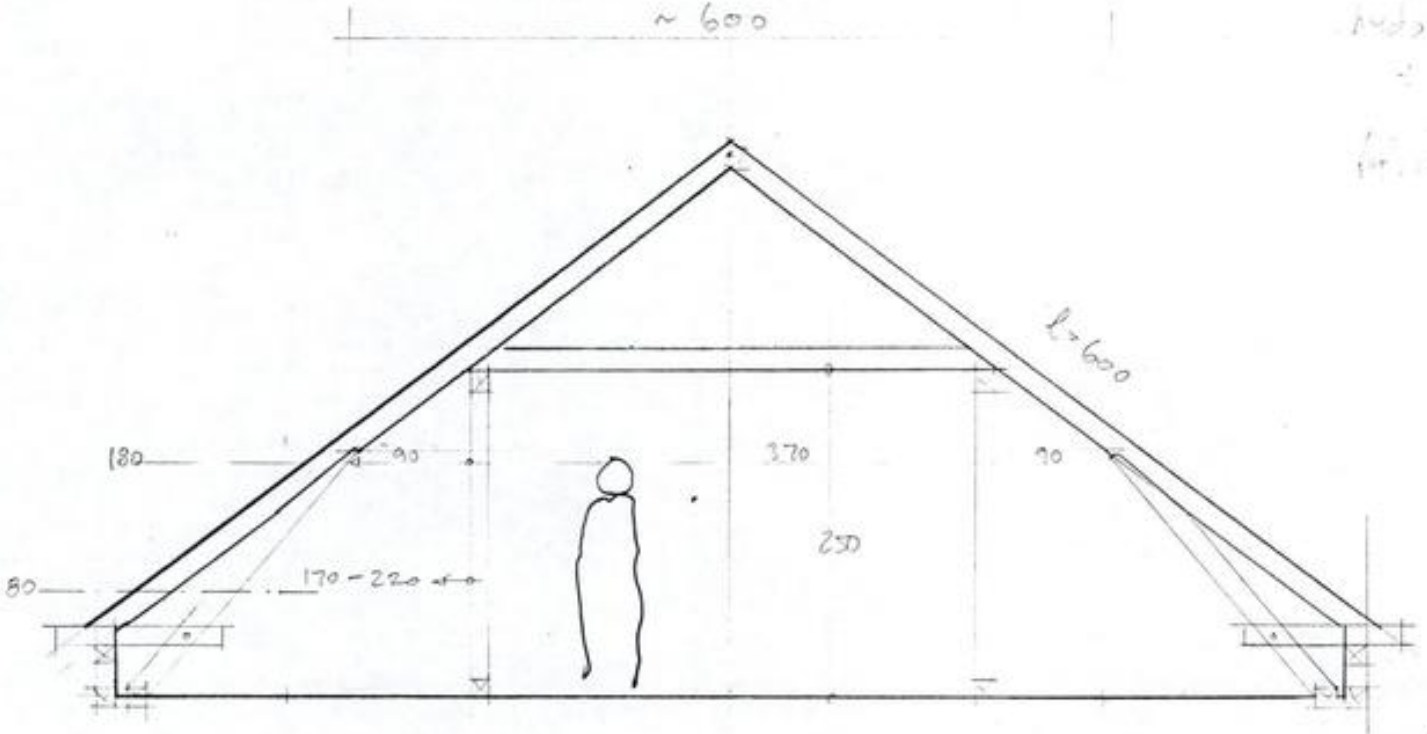
TAKVINDUER
MÅL 1:100

5/4-90 ARK. BJAR

F. B. nr. 283/90

TEKN. ETAT 17/4-90
J.nr. 655 ark nr. Ridehusgt. 1

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 22/05 1990, sak nr. 283/90



SNITT 1:50

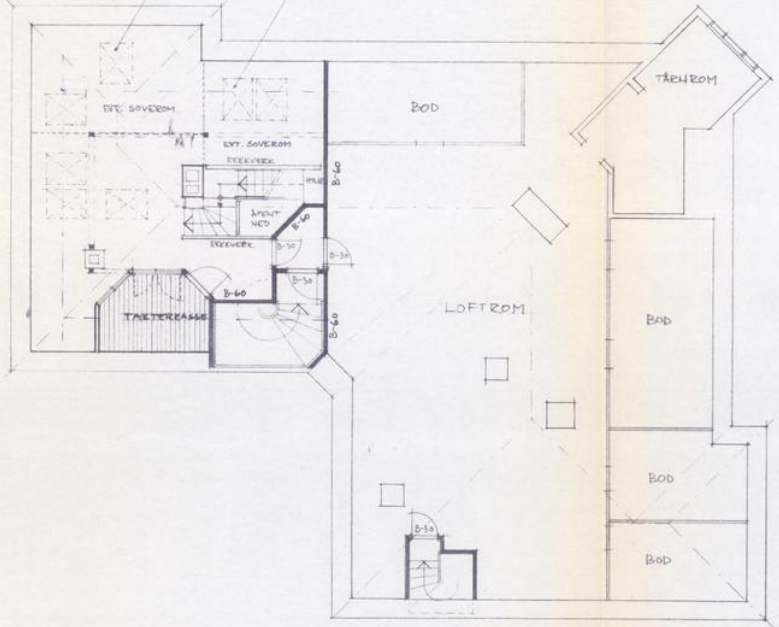
RIDEHUSGT. 1
SKJEMATISK SNITT

Ridehusgt. 1.

Jn. 90

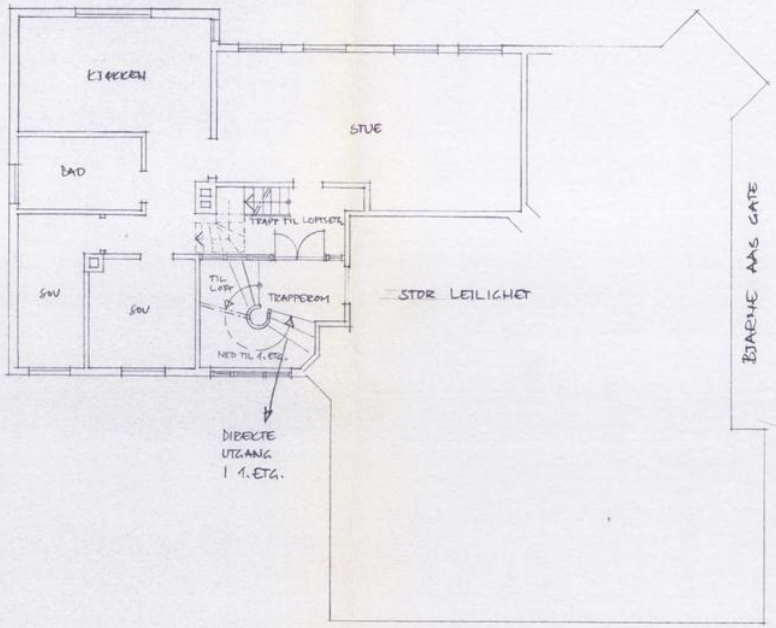
BRUKSENDRING AV LOFT
TIL BOLIGFORMÅL

TAKVINDU (SPESIAL FOR RØMNING)
GJELDER EVT. ALLE 7



LOFTSETASJE

RIDEHUSGATEN



PLAN 2. ETG.

TEKN. ETAT 21/4-90
j.nr. 655 ark nr. Ridehusgt 1

(1)

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 22/05 1990, sak nr. F. B. nr. 283/90

20.03.90 Per Bjar

BRUKSENDRING
LOFTSETASJE

MÅLESTOKK 1:100

RIDEHUSGT. 1
INGRID GEDDE oc
INGEBRET MOJORD

~~TEGNING NR~~ TEGNING
88-2 01

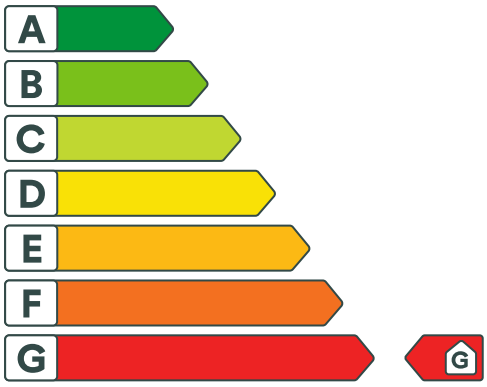
SIV. ARK. PER BJAR
BJØLSTAD BRYGGE
1670 KRÅKEROY TLF. 342045

enova

Energiattest



Adresse **Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295046**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13407932**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **997**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 368 kWh**



Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

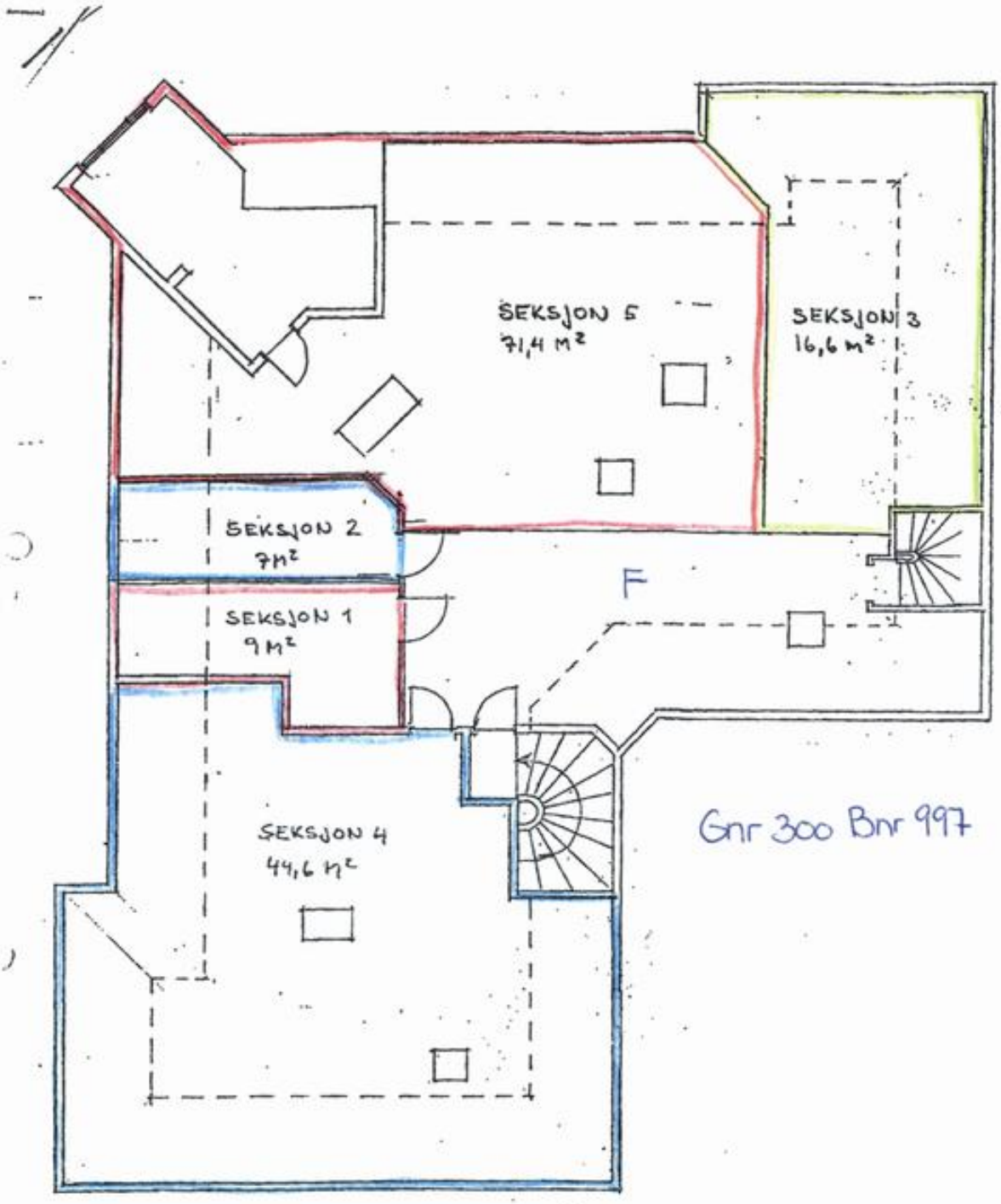
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

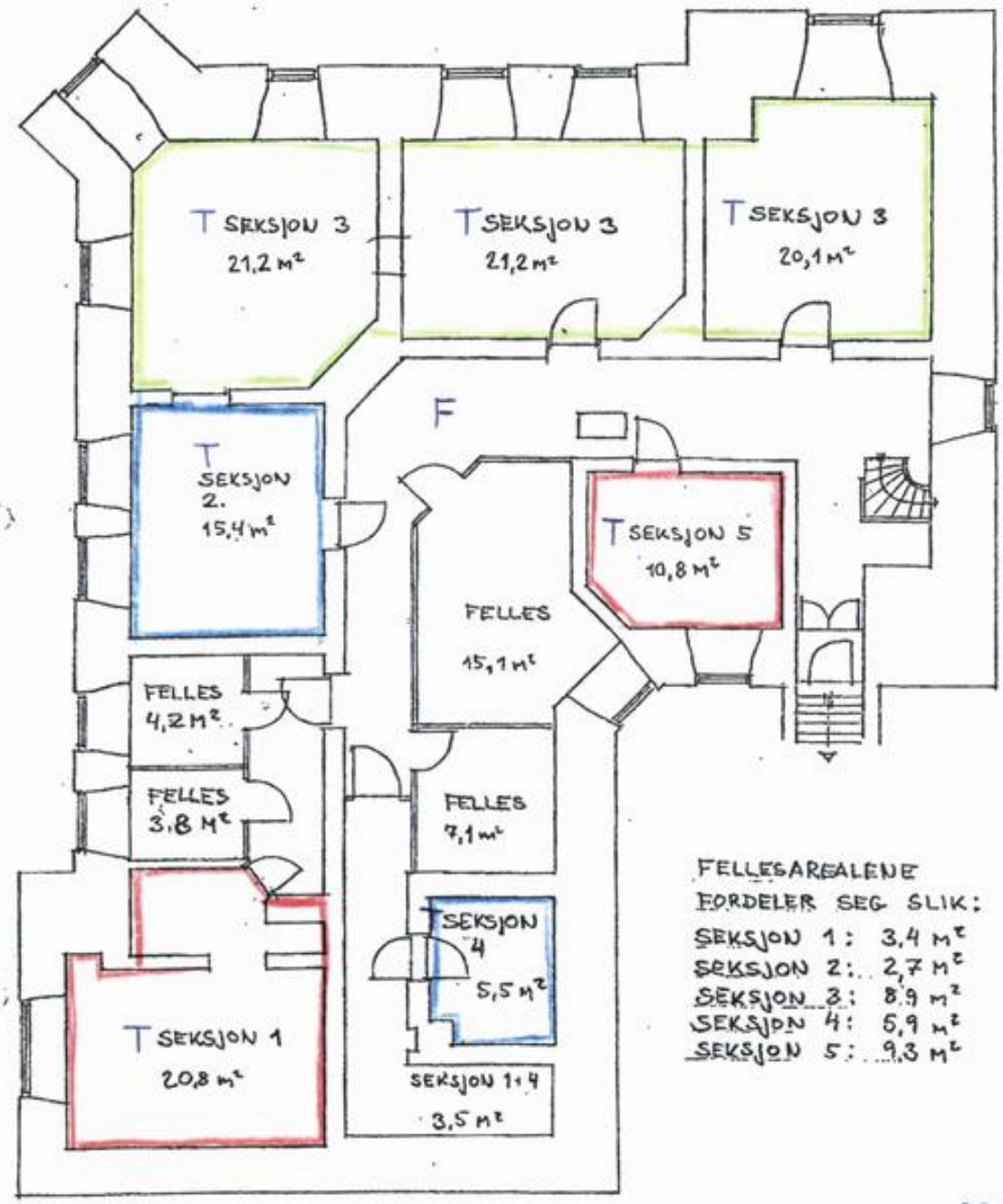
https://www.enova.no



RIDEHUSGT. 1 , PLAN LOFT 1:100

REV. TEGN. BASERT PÅ OPPMÅLING AV 15.12.87

04.11.91 Trond Martin



FELLESAREALENE FORDELER SEG SLIK:

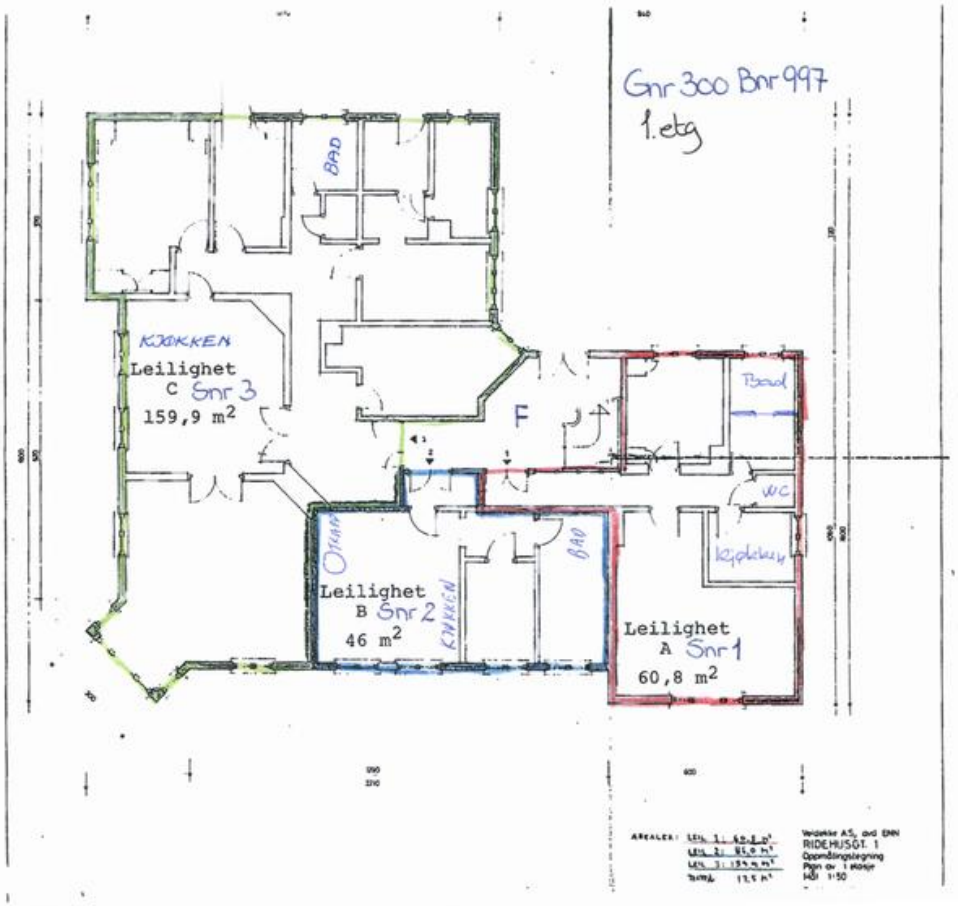
SEKSJON 1:	3,4 M²
SEKSJON 2:	2,7 M²
SEKSJON 3:	8,9 M²
SEKSJON 4:	5,9 M²
SEKSJON 5:	9,3 M²

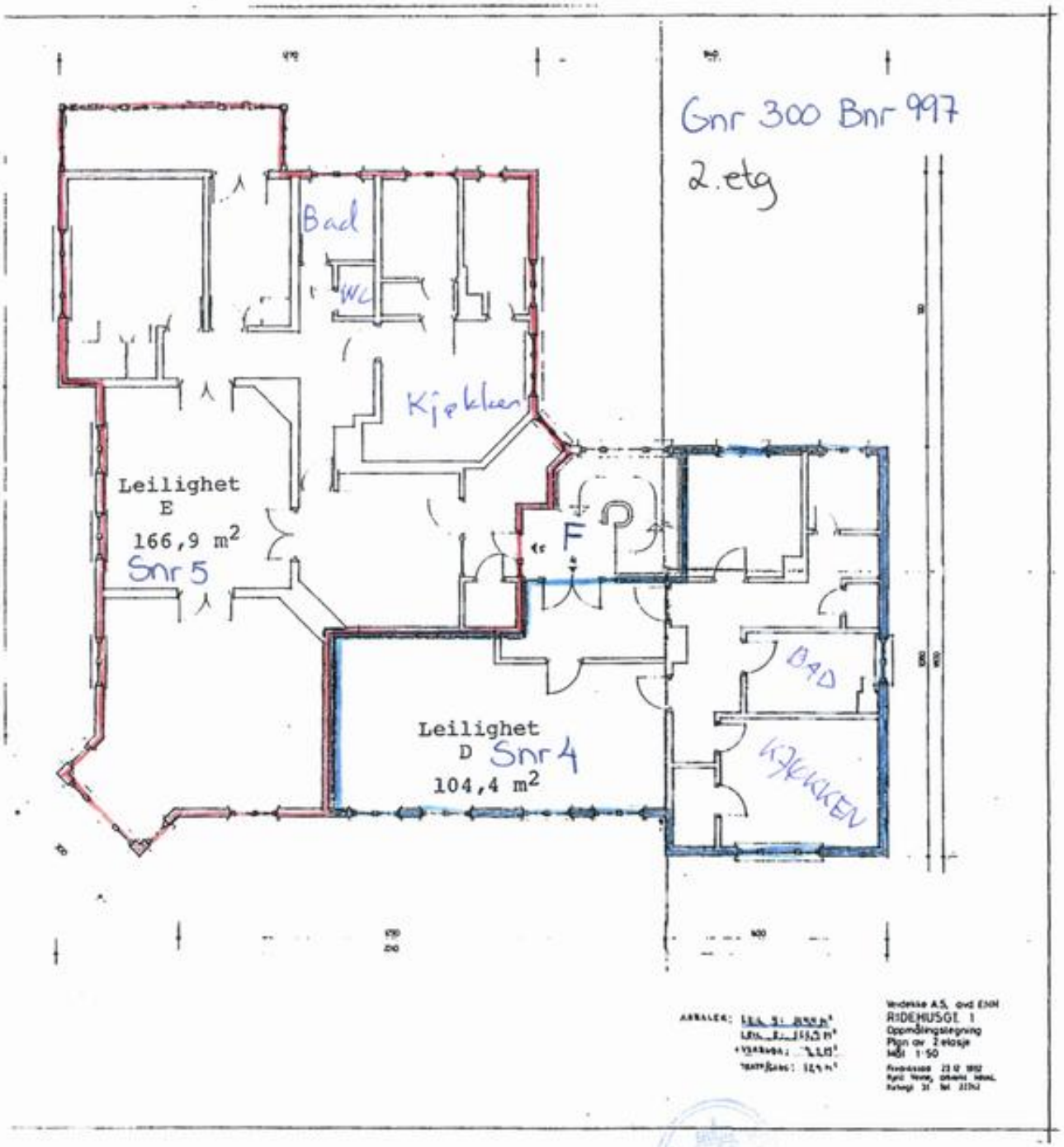
Gnr 300 Bnr 997
Kjeller

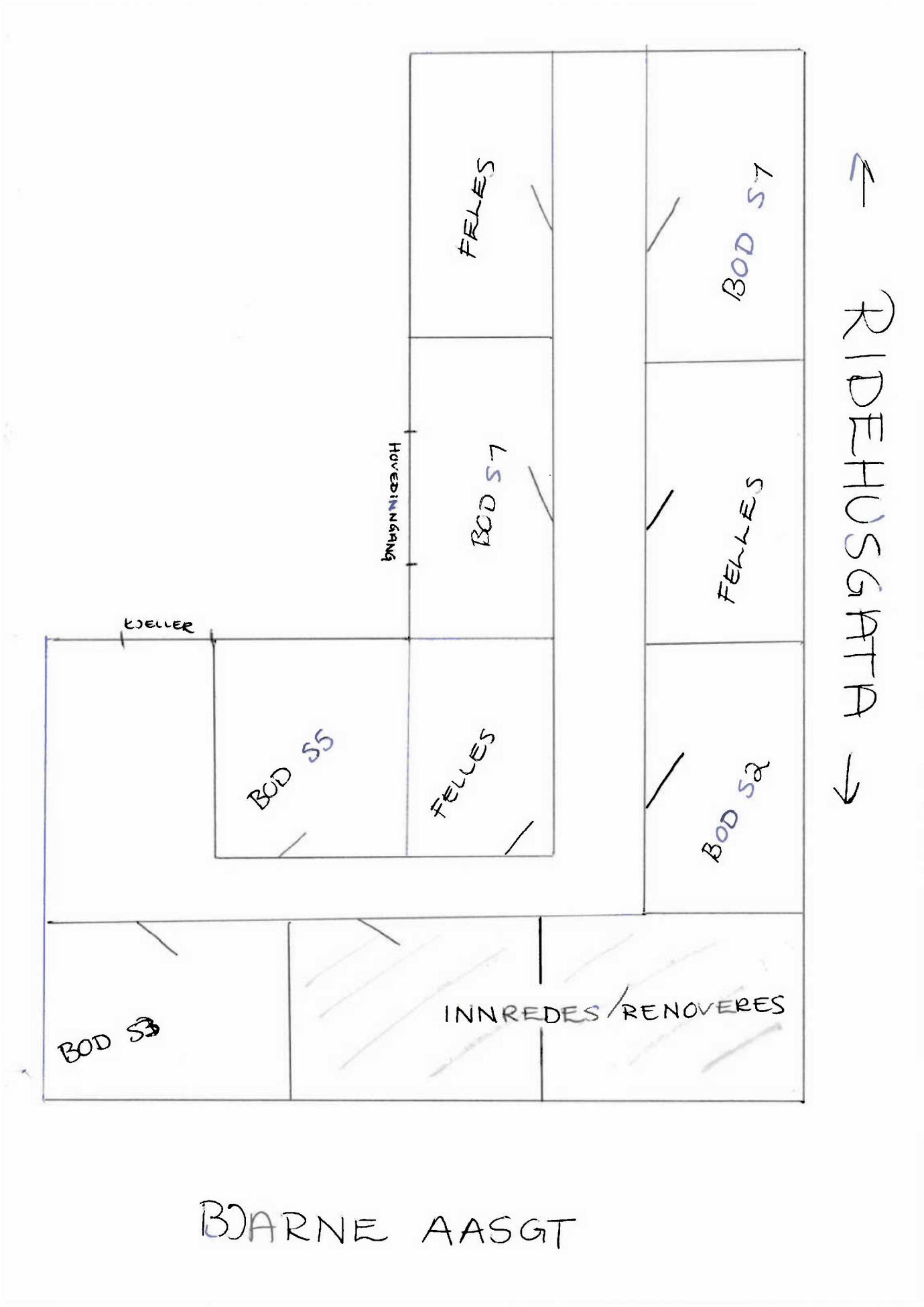
RIDEHUSET. 1, PLAN KJELLER 1:100

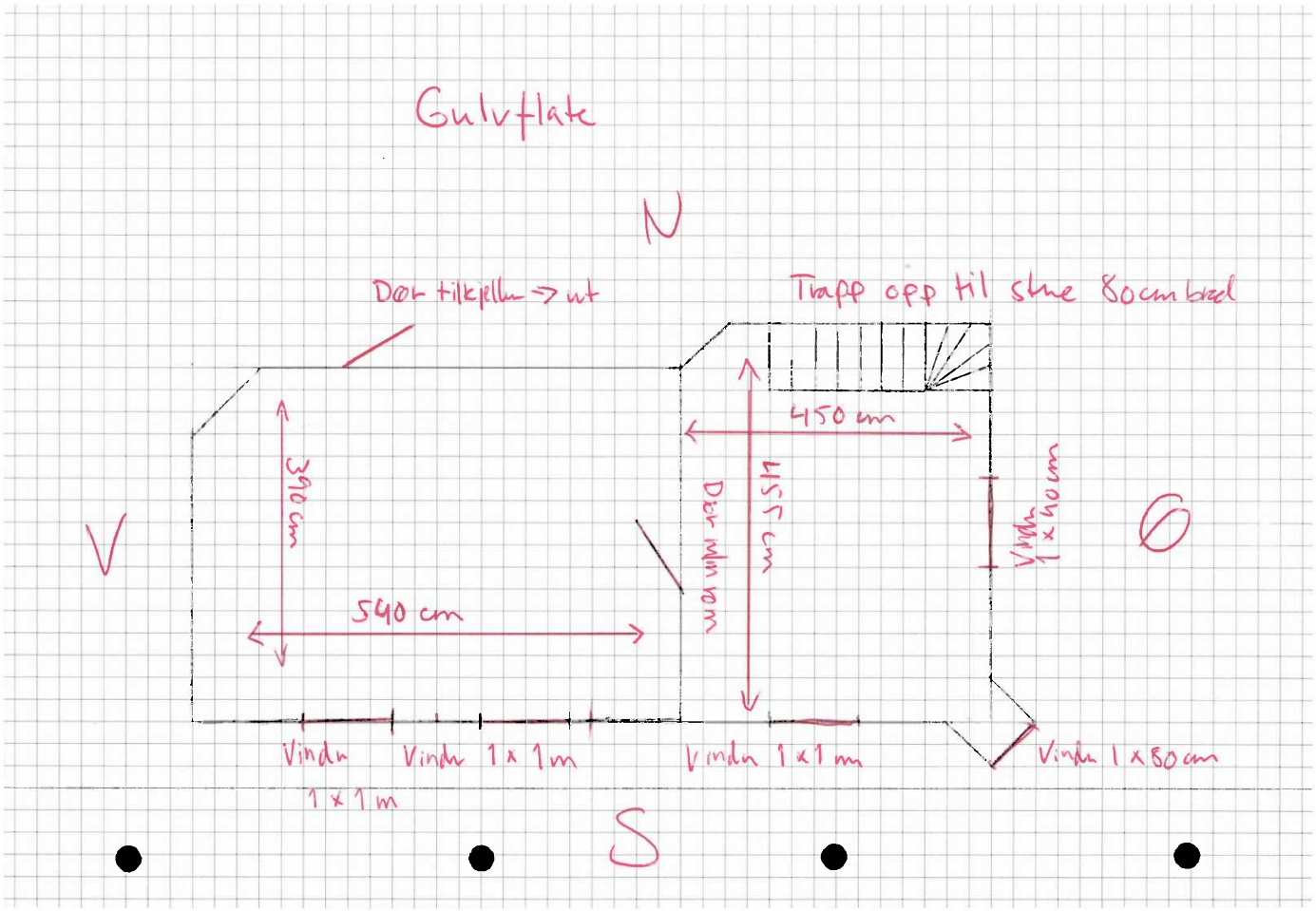
REV. TEGN. BASERT PÅ OPPMÅLING AV 15.12.87

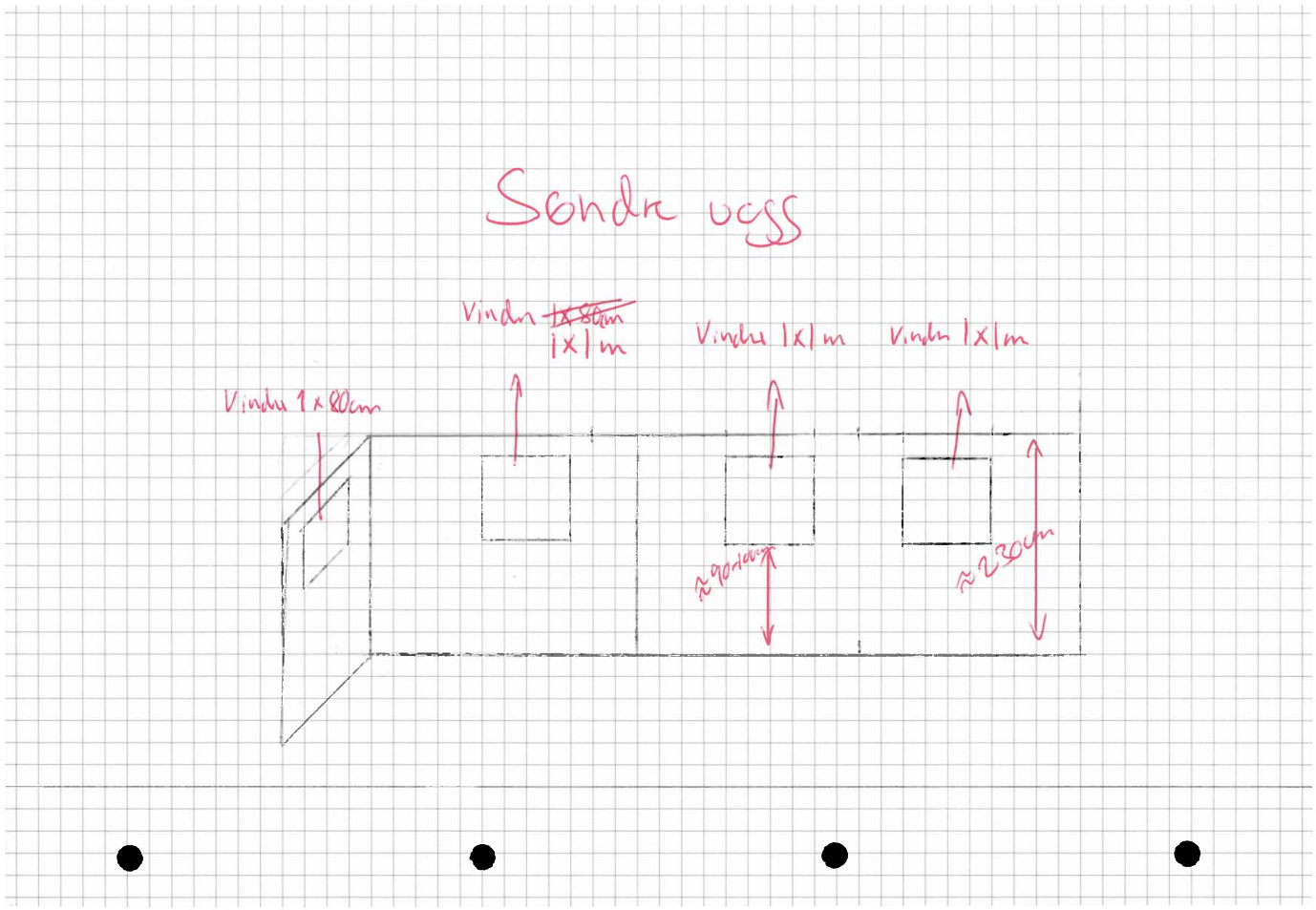
04.11.91 Trond Martin

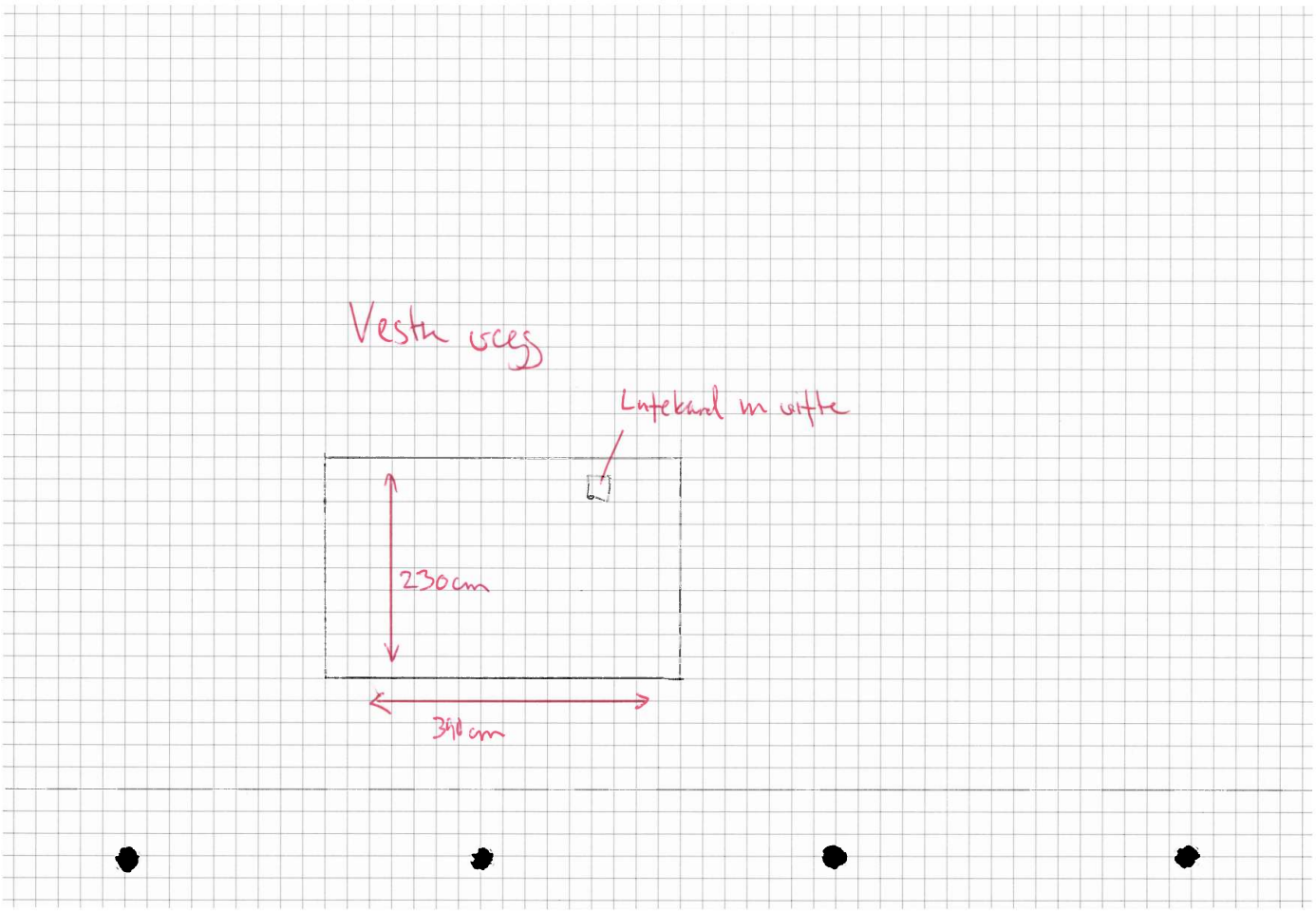

Gnr 300 Bnr 997
1. etg
BAD
KJØKKEN
Leilighet
C Snr 3
159,9 m²
F
Bad
WC
Kjøkken
BAD
KJØKKEN
Leilighet
B Snr 2
46 m²
Leilighet
A Snr 1
60,8 m²

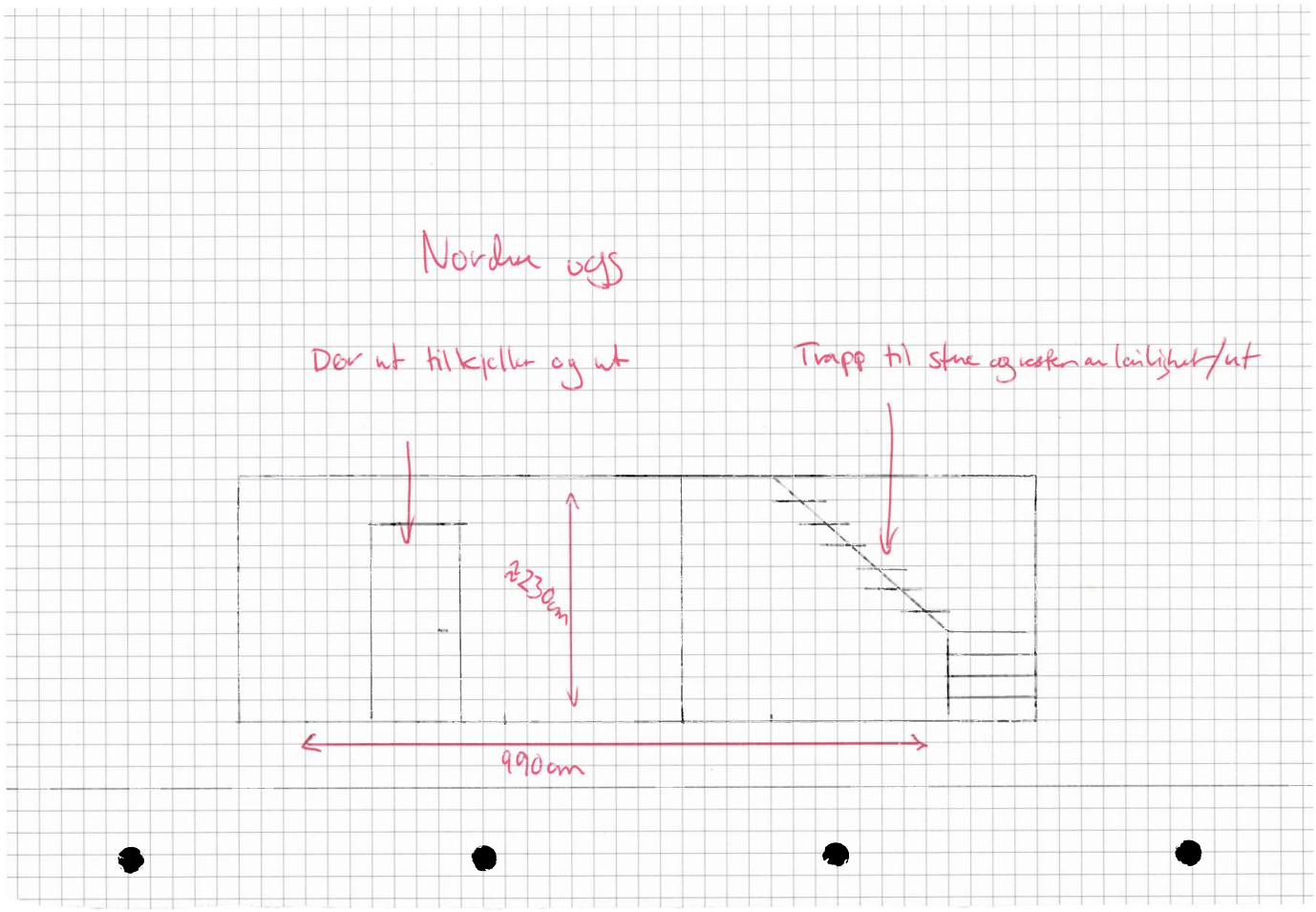

Gnr 300 Bnr 997
2. etg
Bad
WC
Kjøkken
Leilighet
E
166,9 m²
Snr 5
F
Leilighet
D Snr 4
104,4 m²
BAD
KJØKKEN
RISDEHUSGT. 1
Oppmålingstegning
Plan av 2 etasje
Målt 1:50

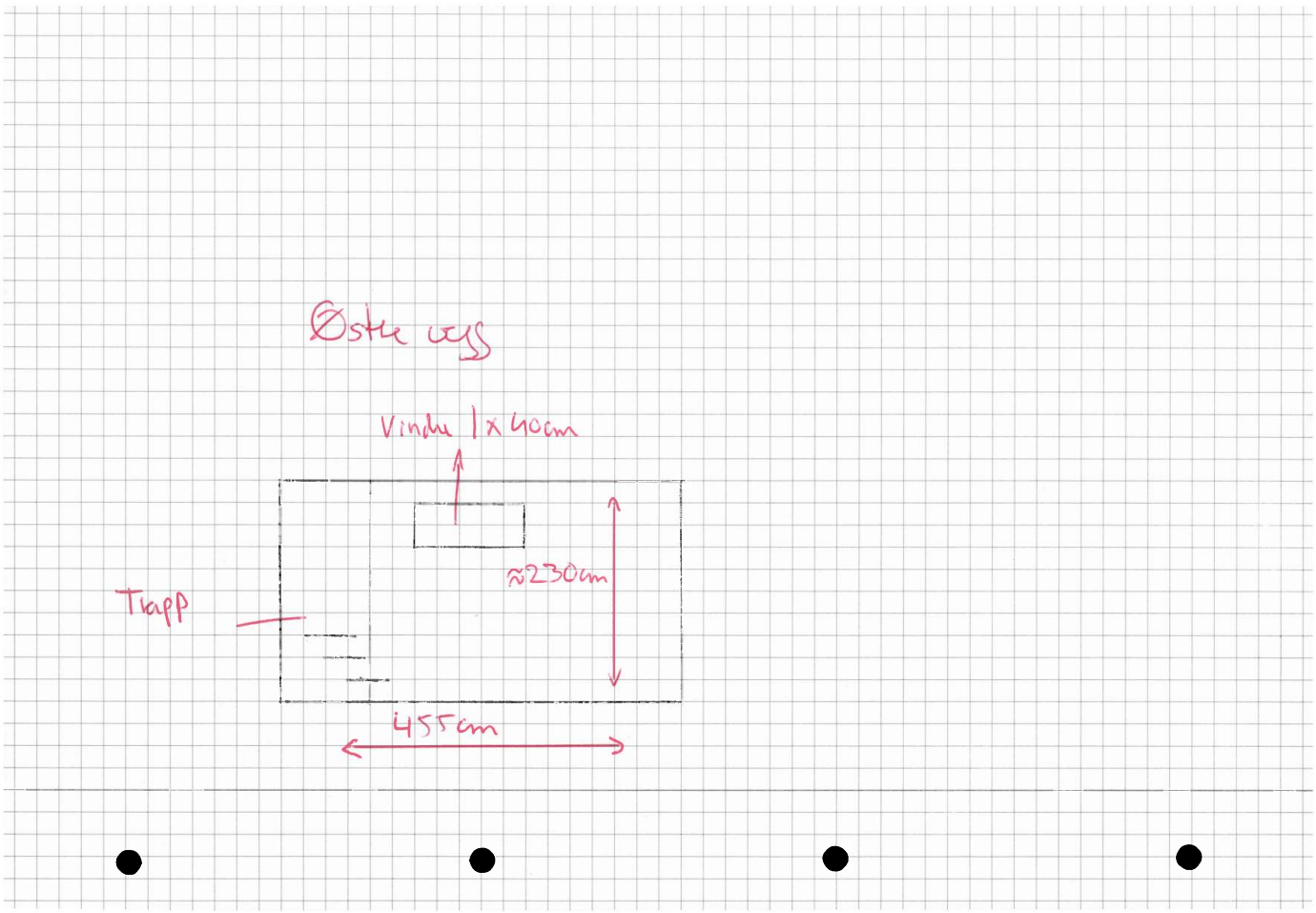

FELLES
BOD S7
HOVEDINNGANG
BOD S7
FELLES
KJELLER
BOD S5
FELLES
BOD S2
BOD S3
INNREDES/RENOVERES
RIDEHUSGATA
BJARNE AASGT


Gulvflate
N
Dør tilkjellar → ut
Trapp opp til stue 80cm bred
450 cm
450 cm
Vindu 1 x 40 cm
Dør mot gang
590 cm
540 cm
V
Ø
Vindu 1 x 1 m
Vindu 1 x 1 m
Vindu 1 x 1 m
Vindu 1 x 80 cm
S


Sondre vegg
Vindu 1x80cm
Vindu 1x1m
Vindu 1x1m
Vindu 1x1m
≈230cm


Vestre vegg
Luftekanal m vifte
230cm
340 cm


Nordre vegg
Dør ut til kjeller og ut
Trapp til stue og vestre av leilighet/ut
≈230cm
990cm


Østre vegg
Vindu 1x40cm
≈230cm
Trapp
455cm

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



F- EKSIST. TAKVINDU FJERNES
E - EKSIST. TAKVINDU
N - NYTT TAKVINDU

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSETEGNING

REV.: 26.02.2016

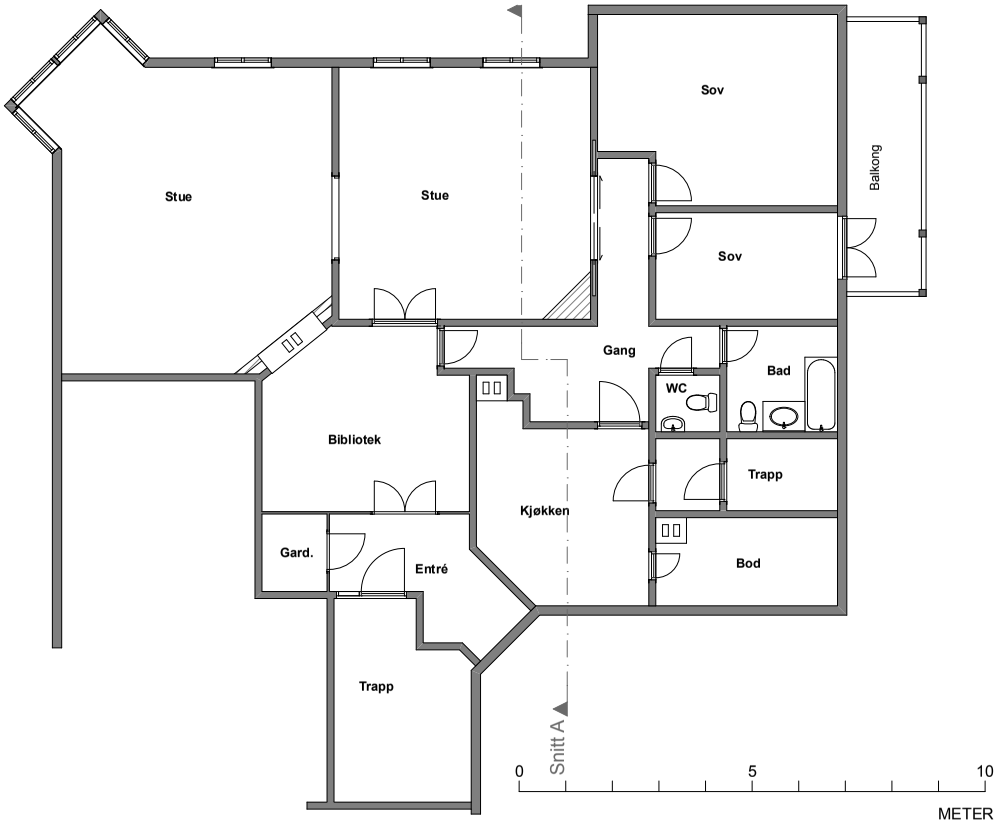
12062 - Ridehusgaten 1
Erik Johnsen og Yngvild Kvaale

E-06 Fasade mot BJ. Aas gate

Dato: 25.07.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Per Stenseth

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



EKSISTERENDE

12062 - Ridehusgaten 1
Erik Johnsen og Yngvild Kvaale

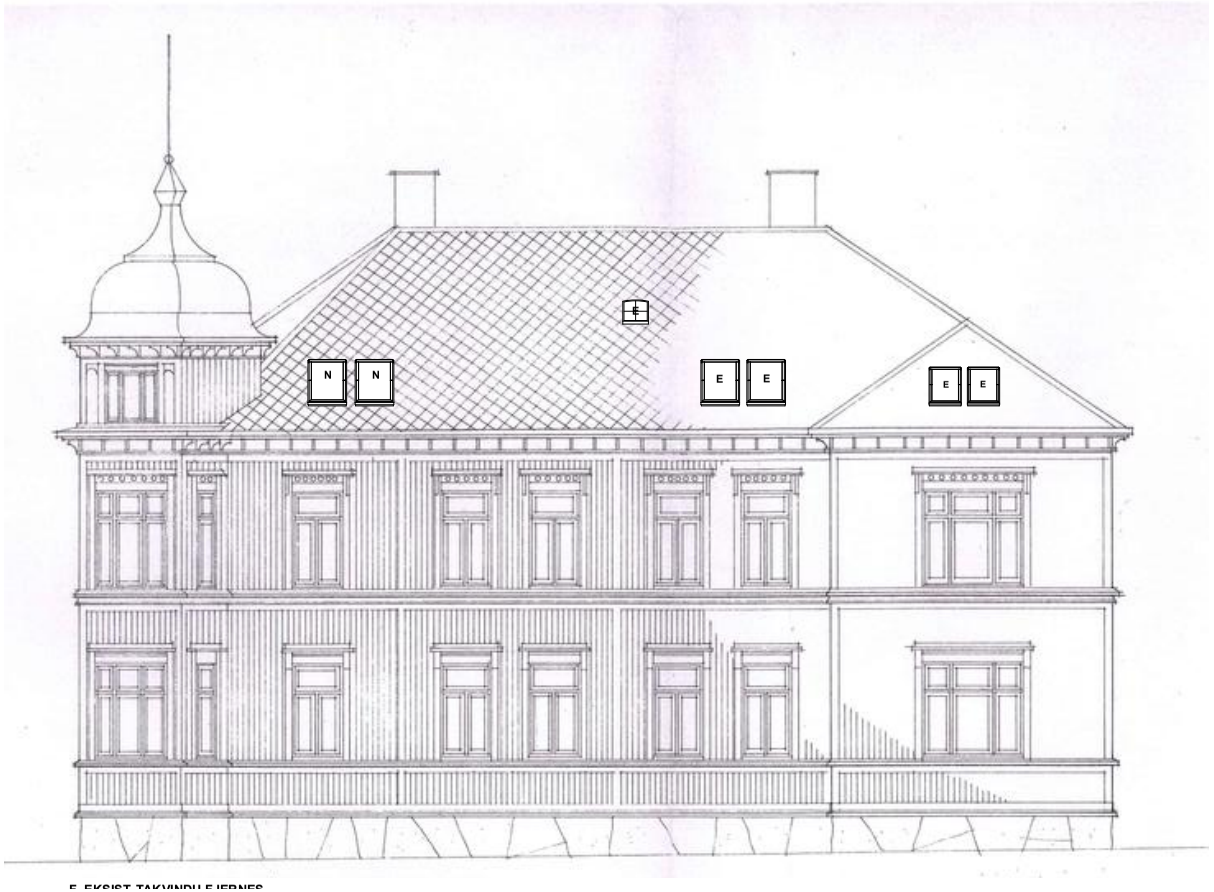
E101 Plan leilighet 2. etasje

Dato: 25.07.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Per Stenseth

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



E - EKSIST. TAKVINDU FJERNES
E - EKSIST. TAKVINDU
N - NYTT TAKVINDU

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSETEGNING

REV.: 26.02.2016

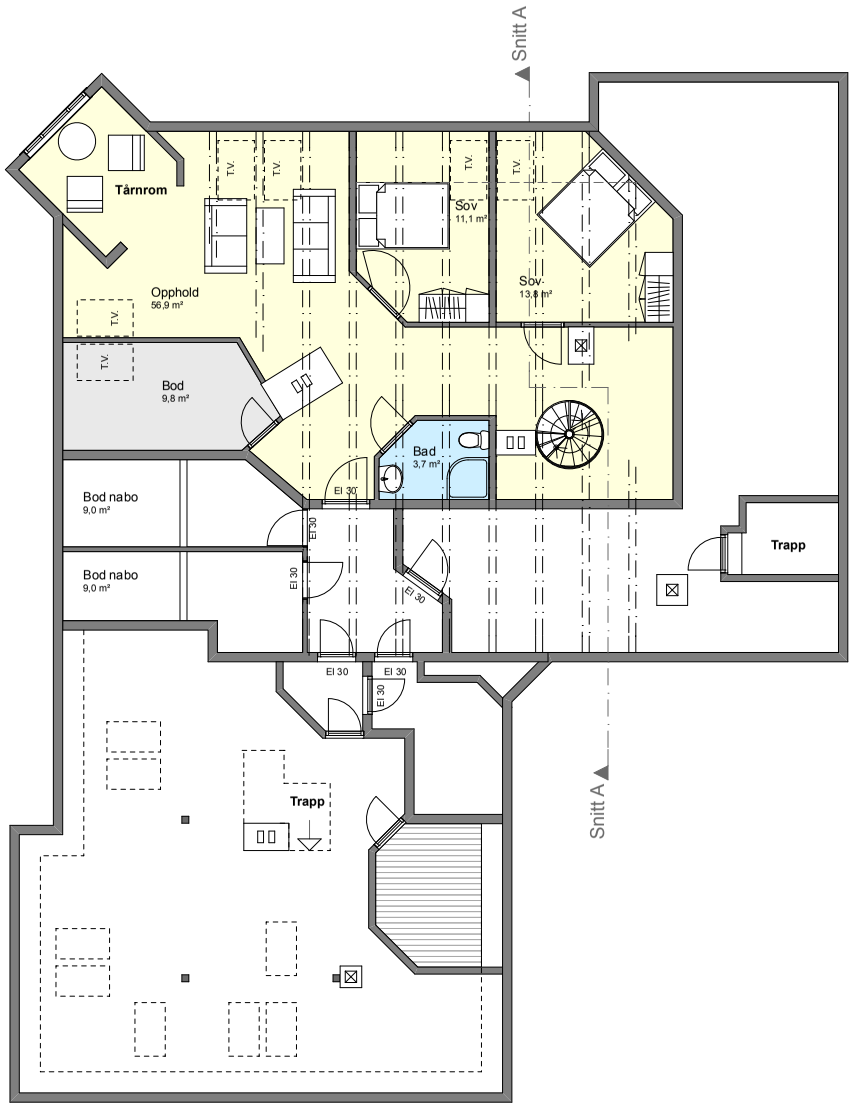
12062 - Ridehusgaten 1
Erik Johnsen og Yngvild Kvaale

E-07 Fasade mot Ridehusgaten

Dato: 25.07.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Per Stenseth

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



SØKNADSETEGNING

REV.: 26.02.2016

12062 - Ridehusgaten 1
Erik Johnsen og Yngvild Kvaale

E-04 Plan loft - Innredn. av boligareal

Dato: 25.07.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Per Stenseth

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/997/0/1

Bruksnavn	SEKSJON NR 1	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	30.08.1984	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARIN MARTINE UDNES WENG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
DIDRIK SÆTHER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	21.07.2015	21.07.2015	Jnr 27/15	
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13407932	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 13407932: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	934.5
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	934.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1899	15.12.1899

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	200.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	278.0	0.0	278.0	0.0
H02	2	278.0	0.0	278.0	0.0
L01	0	125.0	0.0	125.0	0.0
K01	0	253.5	0.0	253.5	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13407932-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	41.5	0.0	41.5	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.09.2013	22.11.2013
IG - Igangsettingstillatelse	12.09.2013	22.11.2013
FA - Ferdigattest	03.09.2020	03.09.2020

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13407932-2	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	78.0	0.0	78.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.09.2016	04.10.2016
IG - Igangsettingstillatelse	07.09.2016	04.10.2016
FA - Ferdigattest	04.05.2020	12.05.2020

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ridehusgata	1		1606 FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9165927

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 997	**Fnr:** 0	**Snr:** 1
Adresse:	Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	655.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 220 Cicignon	**Vedtatt:** 13.03.1986	**Formål:** 300 - Offentlig trafikkområde 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest220_150.pdf		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

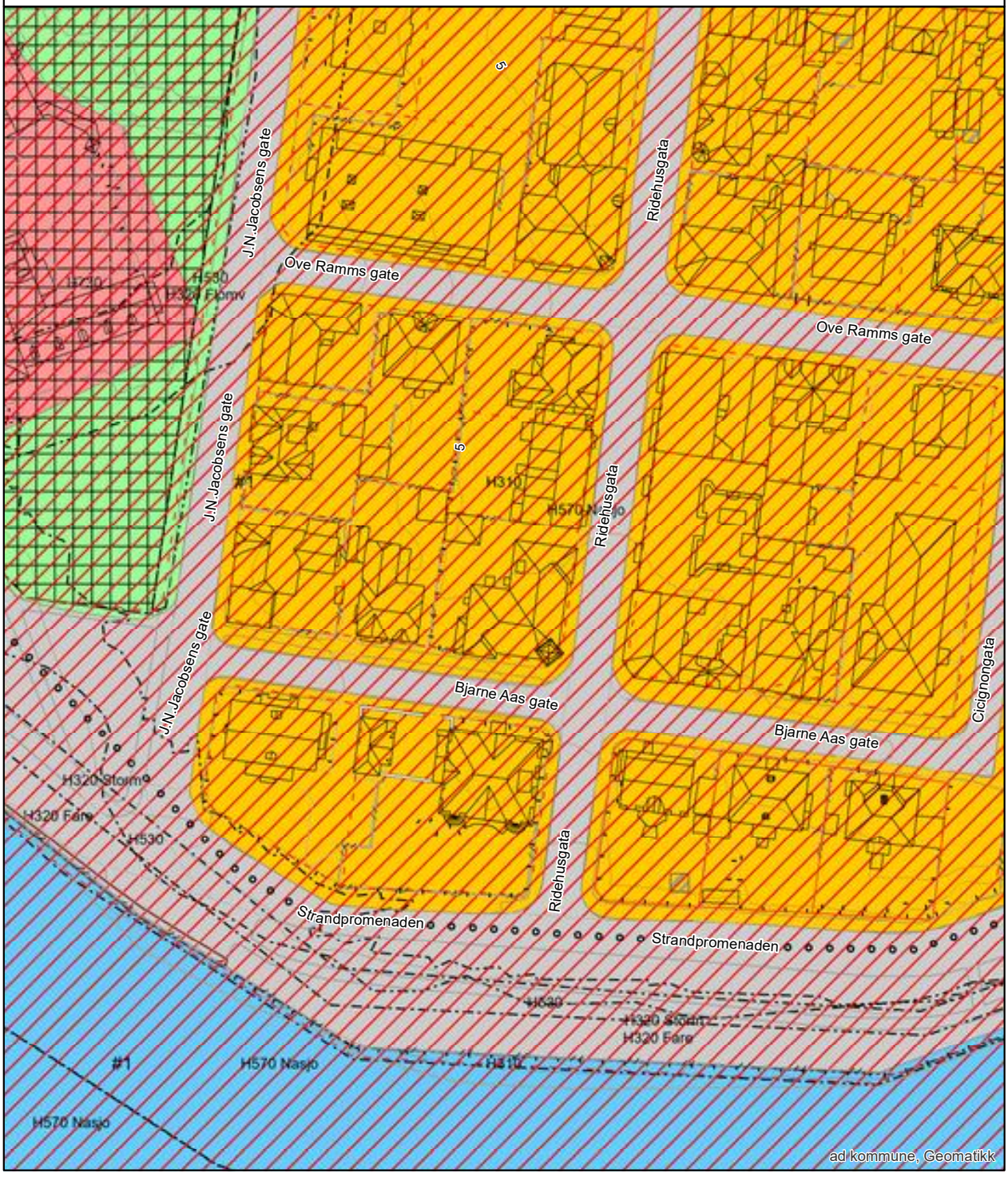
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

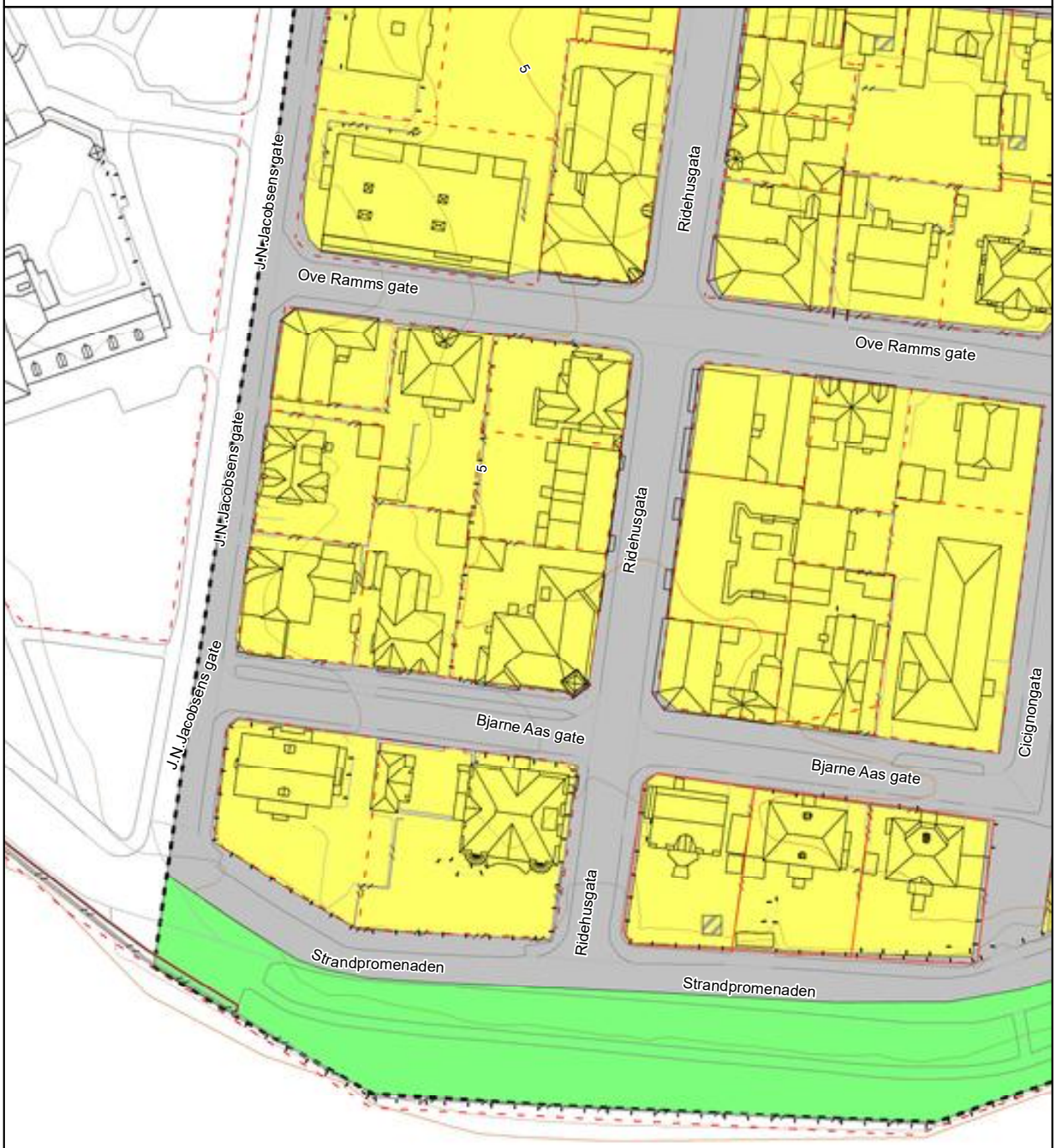
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

§ 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.

§ 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens S 25 regulert til:

- Byggeområder for boligbebyggelse
- Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
- Byggeområder for offentlig bebyggelse
- Byggeområder for allmennyttig formål
- Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnretninger).
- Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).

§ 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.

§ 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.

Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårdsplass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.

§ 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.

Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).

§ 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

§ 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.

§ 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen

§ 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

arealbruk:	krav til plasser (b.pl.):
boliger - i villamessig bebyggelse - i blokk/tett bebyggelse	 2 b.pl. pr. bolig 1,25 p.pl. pr. bolig
forretninger	2 b.pl. pr. 100 m^2 brutto gulv
kontorer m.v.	1 b.pl. pr. 100 m^2 brutto gulv
øvrige formål	etter særskilt vurdering

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

§ 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.

§ 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.

§ 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

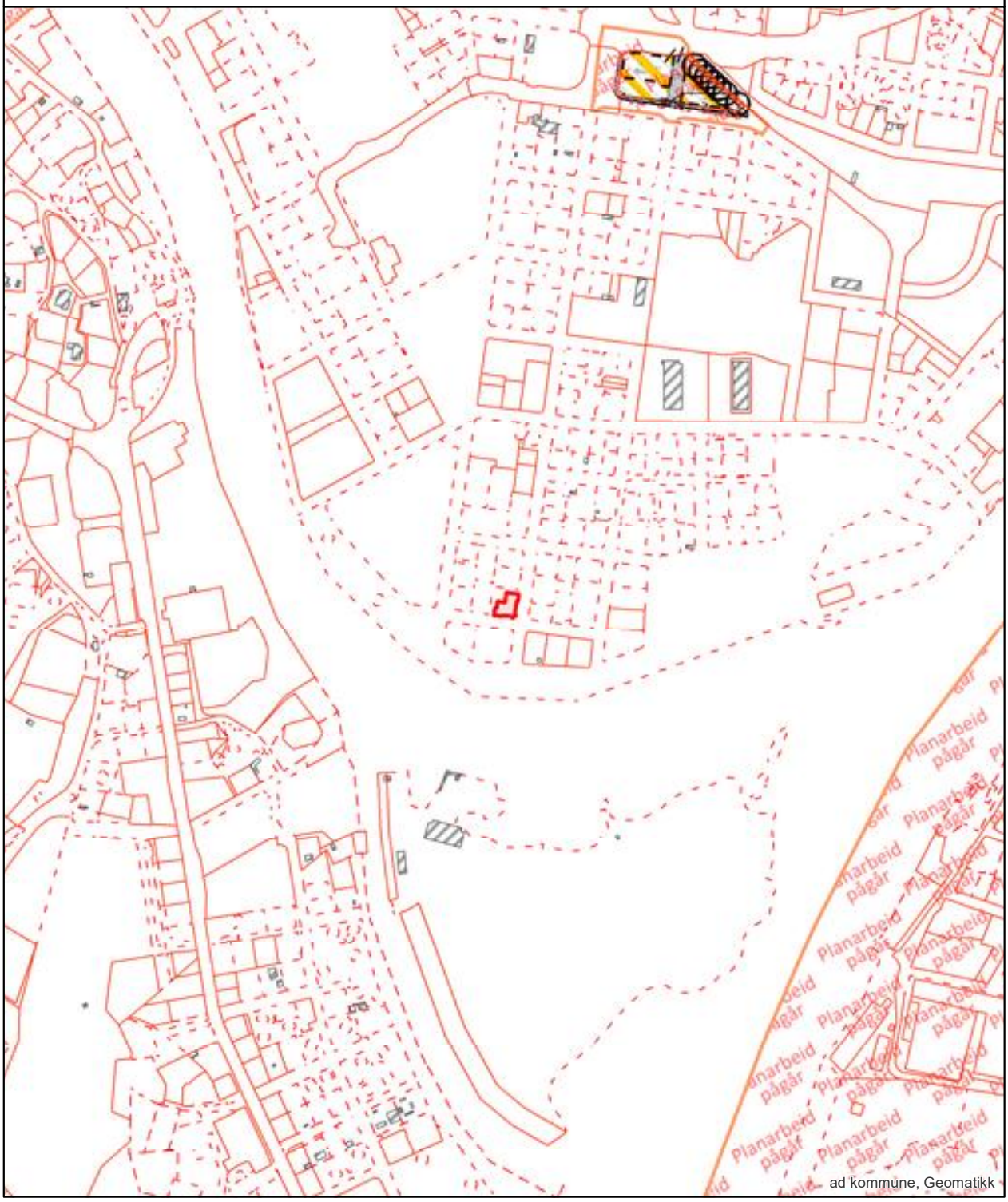
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-28

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 1, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/997/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564542.10663	611005.097773	Ikke spesifisert	24.89	Umerket		Annet	200	0
2	6564545.44244	610980.450564	Ikke spesifisert	26.16	Umerket		Annet	200	0
3	6564571.36644	610983.811664	Ikke spesifisert	25.02	Umerket		Annet	200	0
4	6564568.2658	611008.618295	Ikke spesifisert	26.41	Umerket		Annet	200	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.4.2026

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

Eiendomsrapport for 300 / 997 / 0 / 1

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ridehusgata 1 1606 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 997, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891