



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SADELVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

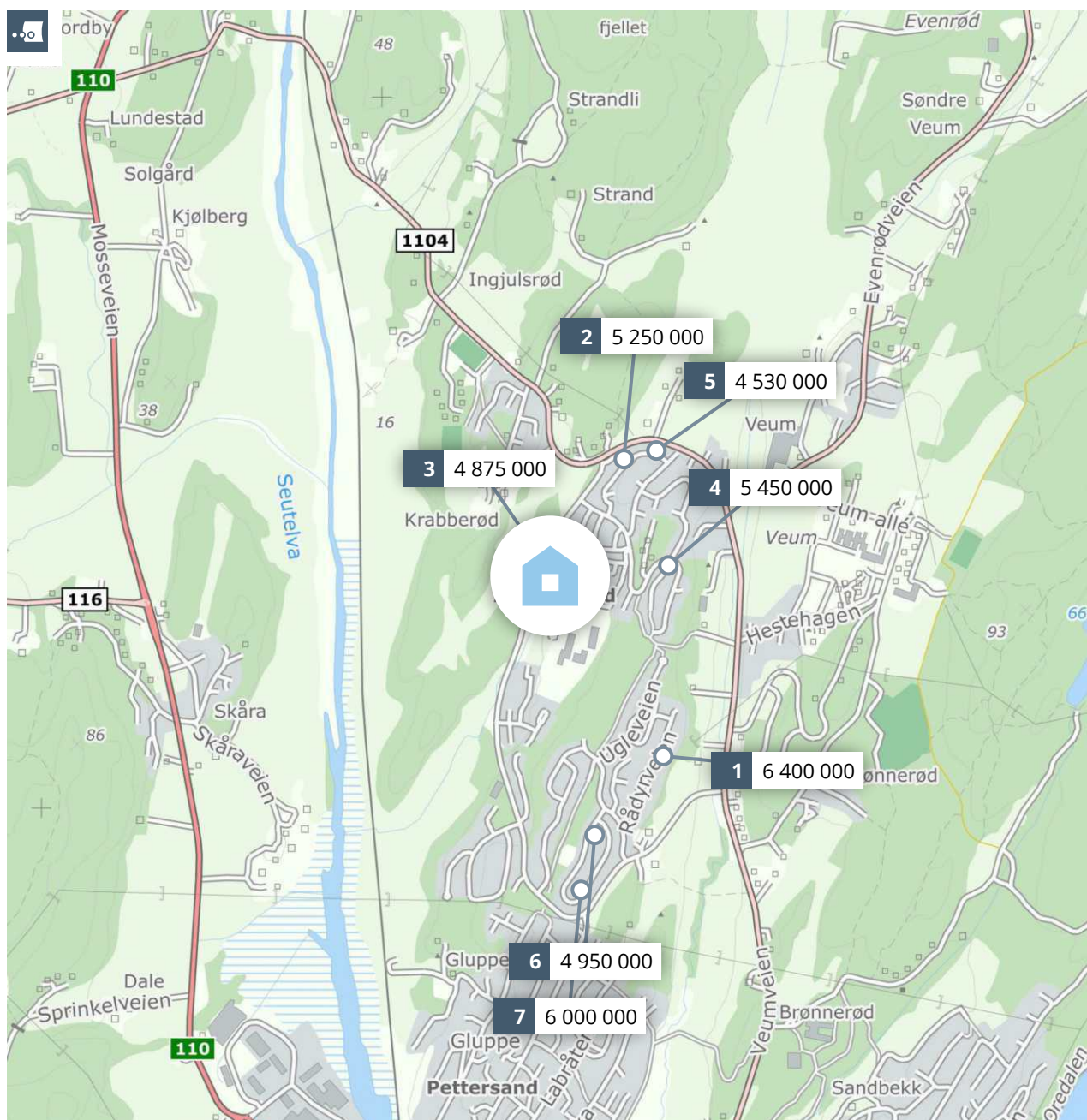
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglens verddivurdering **SADELVEIEN 7**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 16.10.2026

Meglens verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglens verddivurdering. Eiendomsverdi og meglers er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglersforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglers: Marthe Olimb Sydseter.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Sadelveien 7, 1615
FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1987

GNR 213 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Ambjørnød - Krabberød nord

Verdivurdert til

5 650 000

- 5 650 000 48 707
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	65 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						398 m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

P Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rådyrveien 27 226 m² 1999 931 m² 4 sov	24.06.2026	6 500 000	6 400 000	0	6 400 000	28 319
2 Hovslagerveien 35 170 m² 1983 518 m² 5 sov	26.05.2025	4 850 000	5 250 000	0	5 250 000	30 882
3 Sadelveien 5 204 m² 1987 432 m² 5 sov	21.08.2025	4 600 000	4 875 000	0	4 875 000	23 897
4 Sledeveien 2 125 m² 1988 754 m² 3 sov	18.09.2025	5 200 000	5 450 000	0	5 450 000	43 600
5 Hovslagerveien 25 166 m² 1983 689 m² 3 sov	18.09.2026	4 600 000	4 530 000	0	4 530 000	27 289
6 Harestien 6 123 m² 1989 620 m² 3 sov	08.04.2026	5 190 000	4 950 000	0	4 950 000	40 244
7 Harestien 24 184 m² 1989 692 m² 4 sov	08.04.2026	6 300 000	6 000 000	0	6 000 000	32 609

Fin enebolig over tre etasjer med familievennlig planløsning. Hoveddelen går over to etasjer og inneholder to soverom, bad, kjøkken og stue med store vindusflater og utgang til en romslig terrasse.

I underetasjen er det en utleieleilighet med to soverom. Pent opparbeidet tomt med gressplen og beplantning.

Beliggende i et populært og barnevennlig område med kort vei til barnehage, skole og hyggelige nærmiljøområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

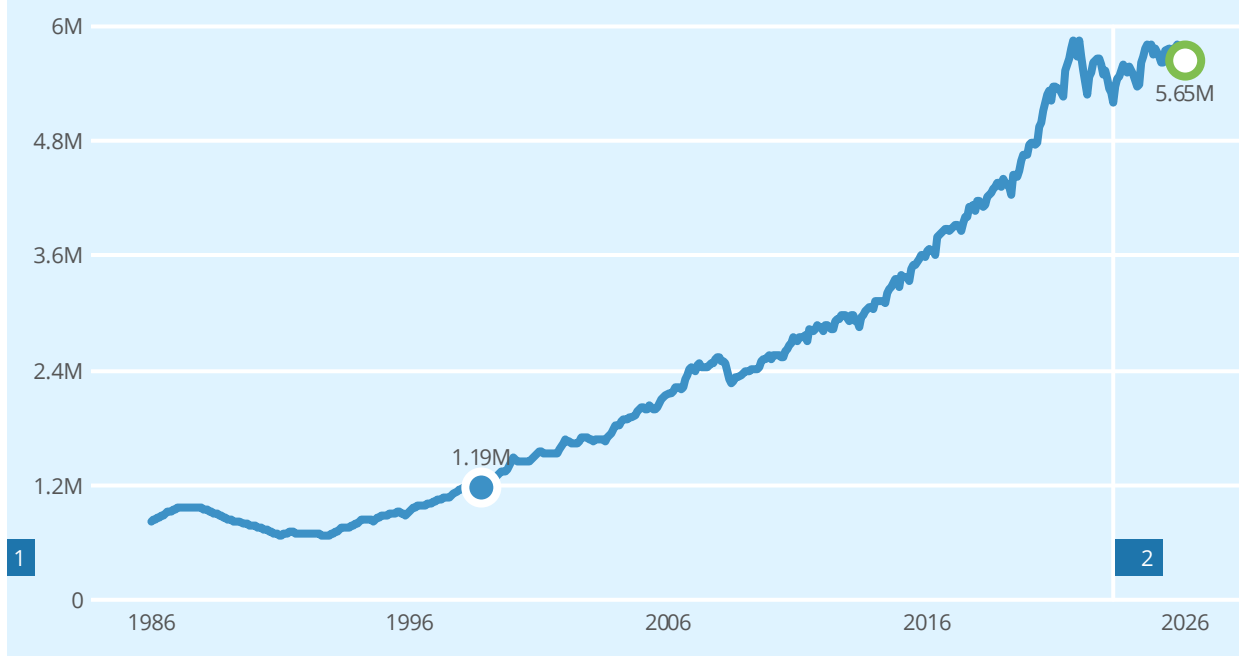


benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjoner i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering — Prisindeks ■ Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
20.06.2018		07.02.2019	3 590 000	2 000 000	0	2 000 000	3
24.02.1999		24.02.1999	-	1 185 000	-	1 185 000	
17.12.1986		17.12.1986	-	650 000	-	650 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

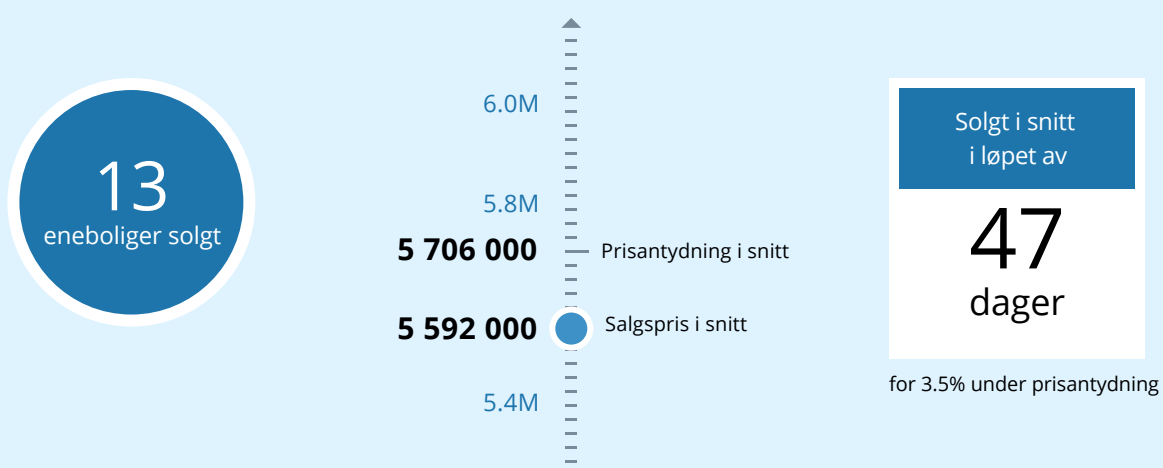
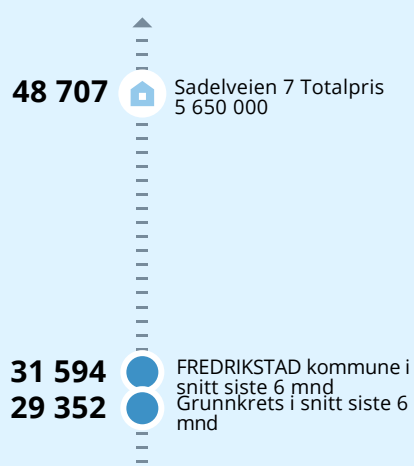
4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i 1615 FREDRIKSTAD nå



Eneboliger solgt i 1615 FREDRIKSTAD siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



Enebolig



Sadelveien 7 , 1615 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 213, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 14.10.2026

Oppdragsnr.: 11411-3215

Eiendomsverdi ref nr: JE6344

Autorisert foretak: Grydland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydland



Grydland Eiendom as

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

Norsk takst

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



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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med innredet kjeller beliggende i Sadelveien 7. Eiendommen har en carport. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, vedovn og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er dekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet.

Det opplyses at det ble montert ny panel på carport i 2026.

Isolerglass i treramme og vinduer i pvc ramme. Overflatebehandlet.

Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er preget av laminat, fliser og epoxy gulv.

Vegger er preget av fliser, baderomsplater og malte plater.

Himling er med takplater.

Elemetpipe / murstenspips med vedovn i stue.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 11,7 %.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2.Etasje › Bad

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Epoxy på gulv.

Epoxy gulv. Plast sluk.

Baderomsinnredning består av dusjnise, dobbel servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med

hammerelektrode med en fuktprosent på 18,3%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Våtrom › Kjeller › Bad

Det er tatt hull i vegg der plate er tatt bort på bad.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med

hammerelektrode med en fuktprosent på 8,4%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskapp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Boligen har en varmepumpe.

Vvb på ca 180l

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på setninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er

Beskrivelse av eiendommen

ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko:

Bad i 1.etg er tatt bort. Trapp mellom 1.etg og U.etg er stengt i etasjeskille.

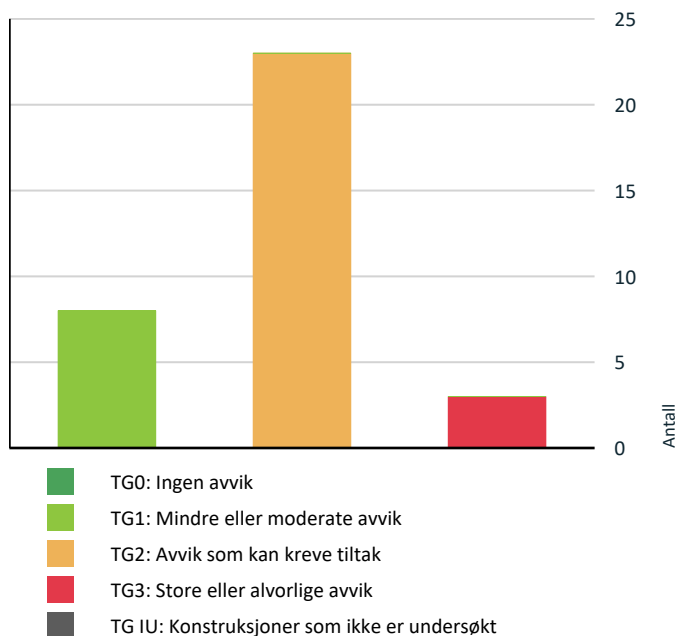
Noe innerdører er flyttet. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort.

Bad er noe større enn på tegning. Noe av bod er blitt en del av bad.

Vindu på bad er byttet med et mindre vindu.

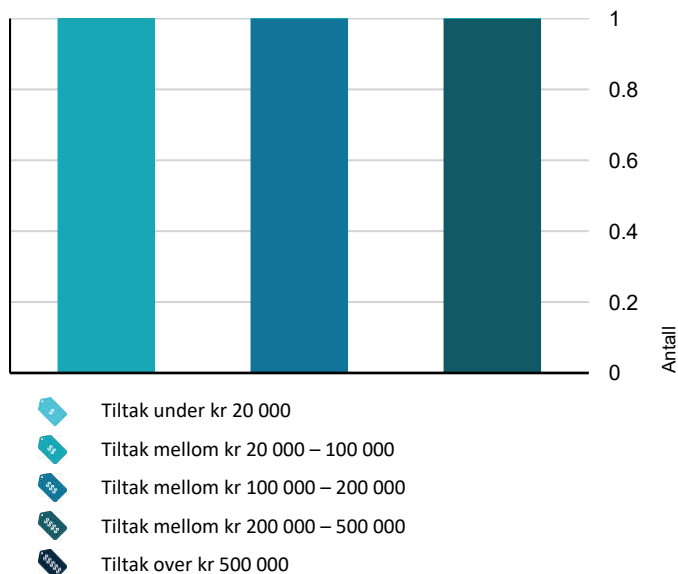
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem. Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last. Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
 - ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
 - ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er både stikkontakter med jord og uten i samme rom. Dette må utbedres.
- Det foreligger en el-sjekk av boligen med avvik / mangler. Tiltak / utbedring av dette må påregnes.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Påbygd med tilbygg og carport.
2025	Ombygging	Det foreligger bruksendring i U.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

- Et tak med gammel takstein kan over tid utvikle enkelte svakheter som bør følges med på. Takstein kan med årene bli sprukket, porøs eller miste noe av overflatebehandlingen, og dette kan i noen tilfeller gi vann- eller smeltevannsgjennomtrengning gjennom eller mellom steinene, som igjen kan bidra til redusert levetid på undertaket. Eldre takkonstruksjoner har dessuten ofte dårligere lufting enn nyere løsninger, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det bør derfor påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold av taket. Normal levetid for betongtakstein er vanligvis 40–60 år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Usikker fremtidig funksjon.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Det opplyses at det ble montert ny panel på carport i 2026.

Vurdering av avvik:

- Noe tørkesprekker enkelte steder.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerglass i teramme og vinduer i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Noe tørkesprekker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av laminat, fliser og epoxy gulv.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje med stedvise merker. En del skader på fliser i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk. Skader anbefales utbedret.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av fliser, baderomsplater og malte plater. Himling er med takplater.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe / murstenspips med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Tildstand med tanke på alder. Sprekk rundt røykrør i stue. Ikke alle 4 sider er synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Anbefales utbedres.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 11,7 %. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Løsningen med membrankant under terskel er ukjent.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig innneklima.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Epoxy på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Epoxy gulv. Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Det er hull i membran overgang vegg / gulv.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Dette må utbedres så ikke konstruksjonen skades ytterligere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, dobbel servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med
hammerlektrode med en fuktprosent på 18,3%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fukt i vegg bak dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk. En konsekvens av høy alder er at det kan være følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg der plate er tatt bort på bad.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med
hammerlektrode med en fuktprosent på 8,4%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integreerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskap, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt bør installeres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Deler av underskap er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Skuffer, skap, hengsler og beslag kan over tid bli slitt, slik at de ikke lukker eller åpner seg like lett som før. Dette er normalt noe som kan justeres eller byttes ved behov.

Kjøkkenbenker og overflater kan også få mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Slike sprekker kan samle smuss og matrester dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor synlig dette er, avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og ettersyn, samt utbedring ved behov.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

• Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget. Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontaktes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak

• Historikken til anlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres en kontroll/gjennomgang av autorisert rørlegger, med utbedring av eventuelle avvik som avdekkes. Eldre avløpsrør kan over tid ha noe høyere risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan derfor på sikt bli behov for utskifting eller reparasjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Luftbehandlingen kan med fordel forbedres noe, slik at ventilasjonen i rommene i større grad er tilpasset bruksbelastningen. Ved mangelfull ventilasjon over tid kan det i enkelte tilfeller bidra til noe redusert innneklima og økt fuktbelastning.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det opplyses fra eier: Varmepumpe sluttet å virke rett før annonsering av hus. Må erstattes med ny varmepumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vvb på ca 180l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er både stikkontakter med jord og uten i samme rom. Dette må utbedres.

Det foreligger en el-sjekk av boligen med avvik / mangler. Tiltak / utbedring av dette må påregnes.

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på faste masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på setninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er indikasjoner fukt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke synlig knotteplast alle steder.
- Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus. Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling. Dårlig utført drenering har kortere levetid. Årvåk drenering og iversett tiltak etter funn.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Vurdering av avvik:

- Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuktsikring mot grunnen. Noe riss / sprekker i grunnmur enkelte steder. Noe setninger.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstand og iversett tiltak iht avdekket avvik. Nivåforskjell i beleggingsstein i innkjørsel.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er både stikkontakter med jord og uten i samme rom. Dette må utbedres.

Det foreligger en el-sjekk av boligen med avvik / mangler. Tiltak / utbedring av dette må påregnes.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

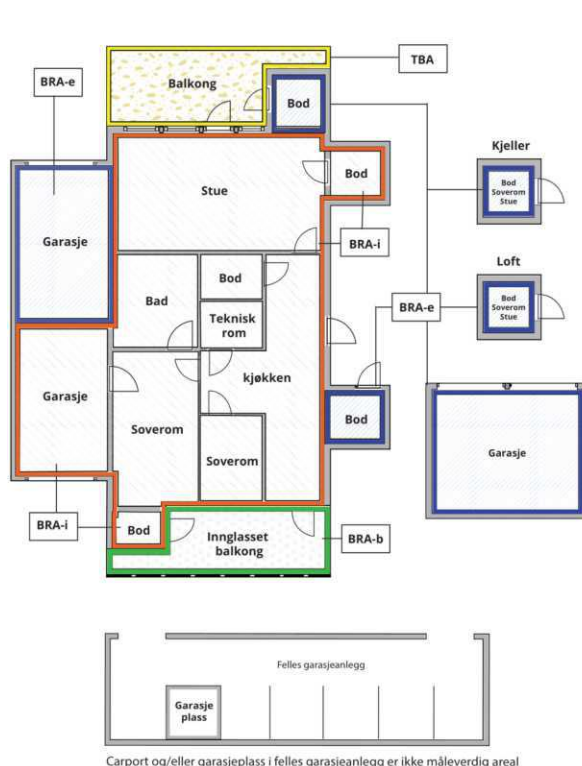
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75			75	33
2.Etasje	41			41	
Kjeller		65		65	
SUM	116	65			33
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, kott		
2.Etasje	Trapperom, bad, kott, soverom, soverom 2		
Kjeller		Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, trapperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko:

Bad i 1.etg er tatt bort. Trapp mellom 1.etg og U.etg er stengt i etasjeskille.
Noe innerdører er flyttet. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort.
Bad er noe større enn på tegning. Noe av bod er blitt en del av bad.
Vindu på bad er byttet med et mindre vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Sigurd Grydland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	122		0	398.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sadelveien 7							
Hjemmelshaver Lunberg Jonas Anjaria, Fredrikstad Kommune							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260233
Adresse	Sadelveien 7		
Postnr.	1615	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Jonas Anjaria Lunberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Funnet fukt i dusjssone 2 etasje. Se takst.

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt om rørsystem/avløp bad 2 etasje ved total oppussing 2021.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats med hjelp av pensjonert faglært.. Bygget opp på nytt med membran og montert finerpanel+baderomsplater. Lagt epoxy på gulv før total ferdigstilling.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon for omlegging av rørsystem/avløp som ble utført av Bademiljø. Kan også fremstille bilder fra gjennom store deler av prosessen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Billedokumentasjon

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjon fra Bademiljø

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats med hjelp av faglært. Lagt opp strømkabler til opplegg for downlights med spottkasser. Lagt nye varmekabler på gulv med termostatstyrt panel digitalt. Har billedokumentasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**☒ Nei ☐ Ja**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**☒ Nei ☐ Ja**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei	☒ Ja, kun av faglært	☐ Ja, både av faglært og ufaglært	☐ Ja, kun av ufaglært
------------------------------	--	--	--

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør /avløp bad 2 etasje, flytting av varmtvannsbereder i kjeller ved montering av kjøkken, tilkobling av vann til kjøkken kjeller med lekkasjestopper, tilkobling vann til nytt kjøkken hovedetasje med lekkasjestopper

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?☐ Nei ☒ Ja**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Utført arbeid Fredrikstad Gass og VVS, Borge Rør og Bademiljø

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?☒ Nei ☐ Ja**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**☒ Nei ☐ Ja**Yttertak****11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**☒ Nei ☐ Ja**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

☐ Nei	☐ Ja, kun av faglært	☐ Ja, både av faglært og ufaglært	☒ Ja, kun av ufaglært
------------------------------	---	--	---

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skift av en takrenne enden av veranda over trapp mot carport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekkdannelser i murpuss på mur som går bak vedovn.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sett noe sprekkdannelser i grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats med hjelp av faglært. Skift av alle vinduer 2 etasje, 4 vinduer 1 etasje og 6 vinduer i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- ☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ombygget kjeller til utleiedel med montering av kjøkken. 2024: satt inn vindu ved kjøkken, erstattet gamle vinduer med større vinduer som er godkjent som rømningsvei i henhold til bruksendringsskjema.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☐ Nei ☒ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- ☐ Nei ☒ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Egeninnsats. Satt inn større vinduer og innredet med kjøkken.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført el.sjekk av boligen hvor det ble funnet avvik på noen stikkontakter som er ujordet og manglende komfyrvakt.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt om kurser og ryddet opp i sikringsskap med oppdatert skjema over hvor de forskjellige kurser/sikringer går. Er også montert ny utelampe ved kjellerinngang og på carport.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Montert spotter med spottkasser i stort sett hele boligen. Egeninnsats med hjelp av faglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ryddet opp i sikringsskap og montering av utelamper.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elektrosmia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

Varmepumpe sluttet å virke rett før annonsering av hus. Må erstattes med ny varmpumpe.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Initialer selger:

J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fremligger.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Se ferdigattest

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skift av kledning langs side carport 2019. Innvendig side mot hovedinngang og kortside ut mot hage 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring av kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Diverse, se "tilleggs kommentar" lengre ned i skjemaet.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:

J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

På bakgrunn av at dette er mitt barndomshjem er det gjort oppgraderinger som nye gulv, vegger og tak innvendig etc. på egeninnsats. Er også "sperret" tilknytning mellom 1 etg og hybel, men trappa ned til hybel står med egen dør fra 1etg.

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

13.10.2026

Signert av

Jonas Anjaria Lunberg

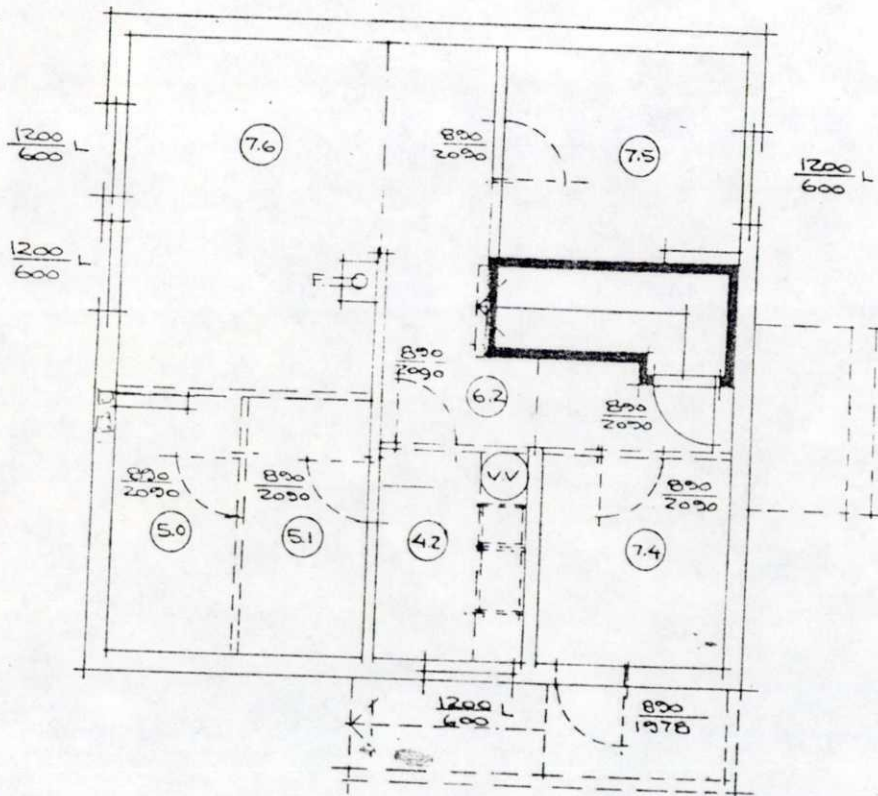
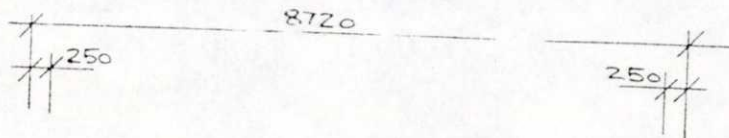
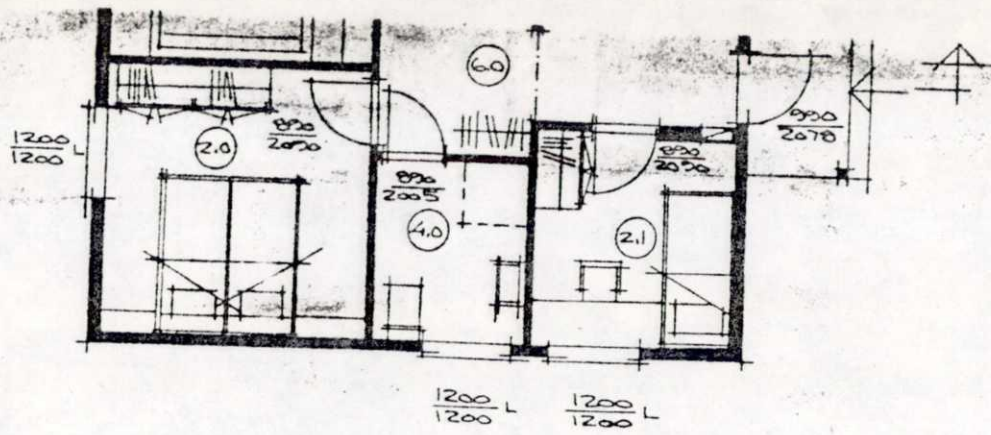
Initialer selger:

J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

F.B.V. 4/3-85
j.nr. 309

B. or 137/85-





Fasade Øst (1)

1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Fasade Øst	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjaria (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-4	Dato: 03.04.2021
 Fredrikstad Arkitekttjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		



Fasade Vest (1)

1:100

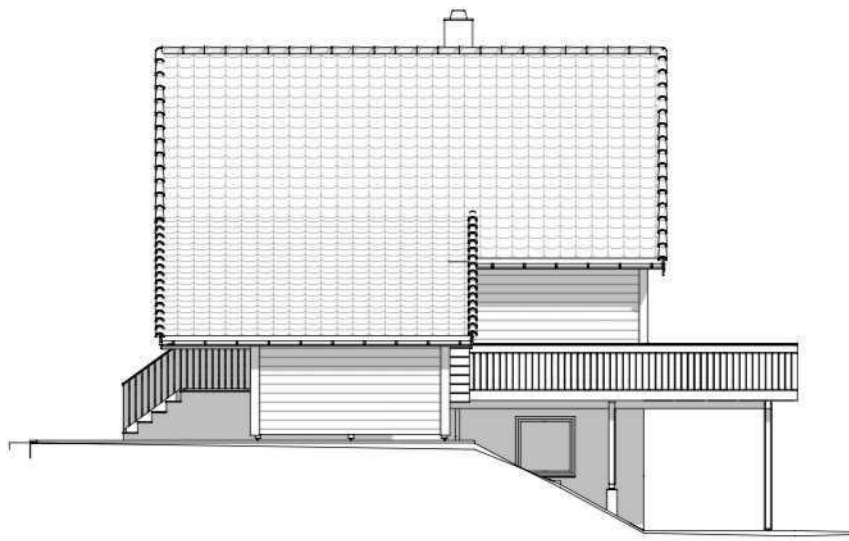
Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Fasade Vest	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilfr: Jonas Anjaria (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-3	Dato: 03.04.2021



Fredrikstad Arkitektjenester AS

Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Fasade Nord (1)

1:100

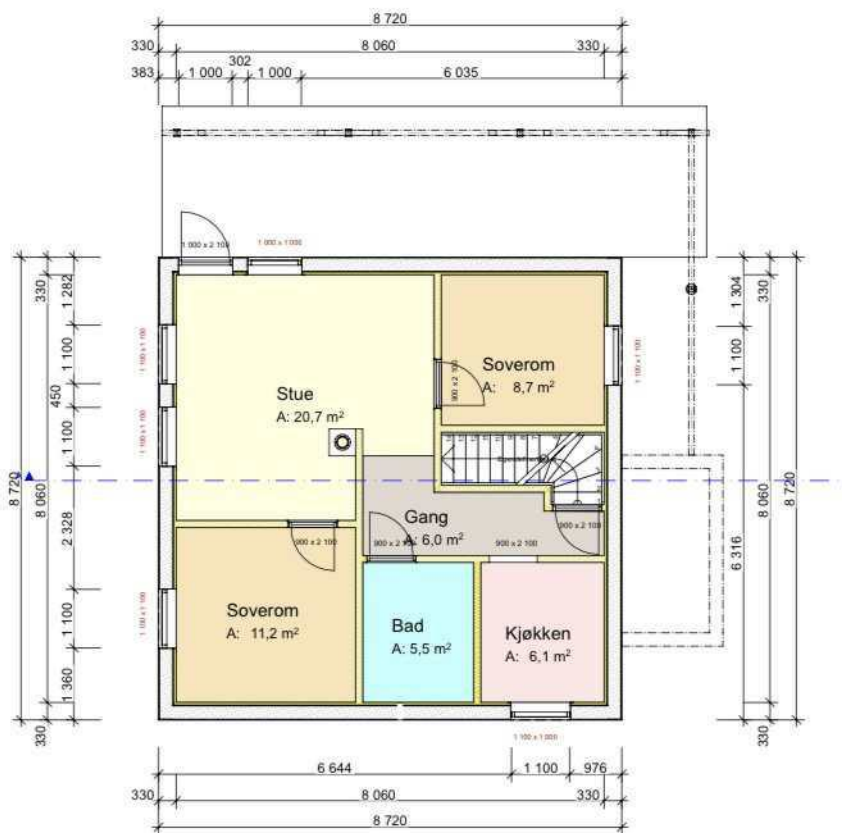
Prosjekt: Bruksendring		Tegning: Fasade Nord	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjana (472 90 051)		Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-2	Dato: 03.04.2021
 Fredrikstad Arkitekttenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			



Fasade Sør (1)

1:100

Prosjekt: Bruksendring		Tegning: Fasade sør	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tlf: Jonas Anjania (472 90 051)		Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-1	Dato: 03.04.2021
 Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no © Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			



Kjeller

1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Plan Kjeller	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjana (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-5	Dato: 03.04.2021

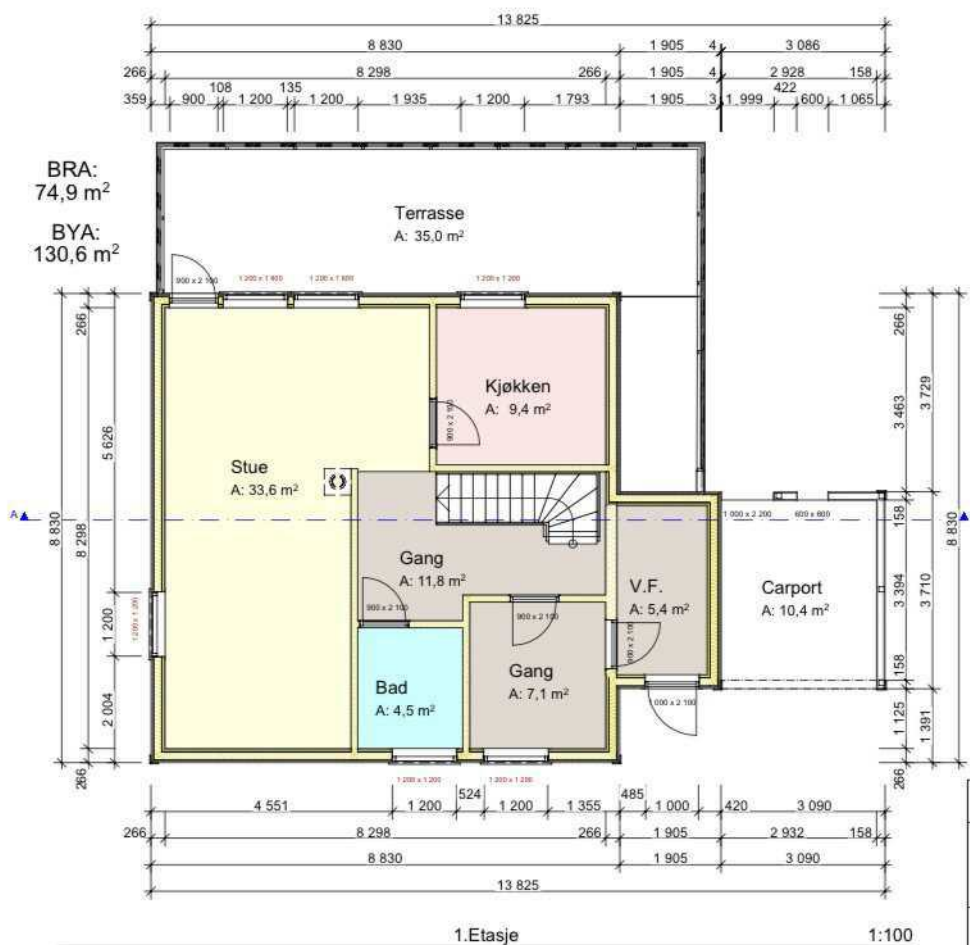


Fredrikstad Arkitektttjenester AS

Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04

design@online.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjaria (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-6	Dato: 03.04.2021

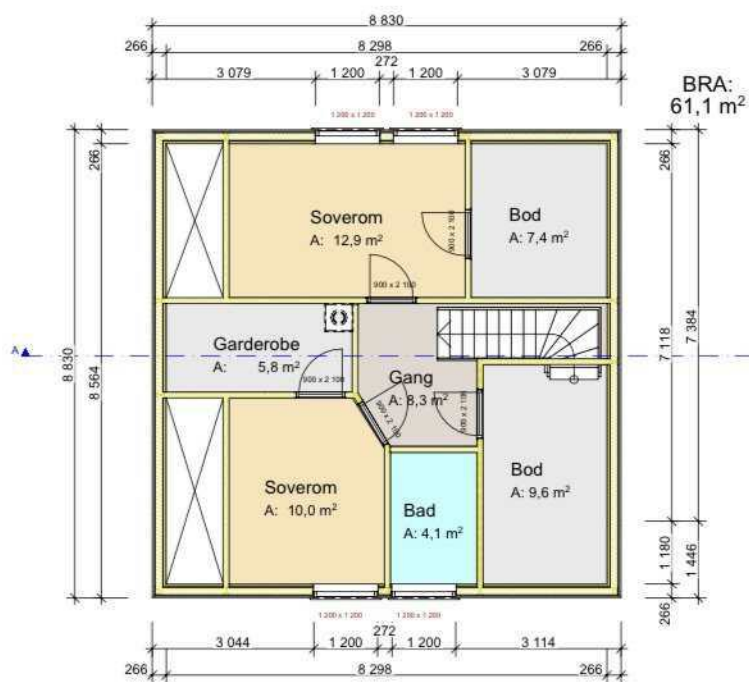


Fredrikstad Arkitektgjester AS

Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04

design@online.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



2.Etasje

1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Plan 2.Etasje	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjaria (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122 Tegningsnr.: E-7	Målestokk: 1:100/A4 Dato: 03.04.2021



Fredrikstad Arkitekttenester AS

Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04

design@online.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



A

1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Snitt A - A	
Prosjektadresse: Sadelveien 7 1615 Fredrikstad Tilth: Jonas Anjaria (472 90 051)	Gnr/Bnr: 213/122	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-8	Dato: 03.04.2021
Fredrikstad Arkitekttenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		



F.B. no. 35392

Dato	Konst./Tegner	Godkættet	Arkivnr.	
25/11/92	J. P. Jensen		1:100	
Filling Vindfang, Veranda og Carport.			Udsnit for	Udsnit for
			Sædelov 7 25/11/92	
Planlægning	Besigtigelse			

F.B.V. 26/
Lve 1442



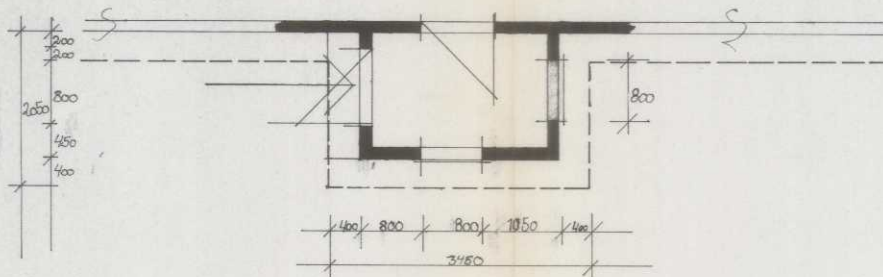
Číslo listu: 22/11 1988, znaka: F. B. nr. 564/88

Dato	Konste / Tegnet	Godekjent	Månedsk
22.4.88	ÅRSALDET		1100
Saddum f. Fredrikstad.			Pålegg Vindfang. Erstatning for: Erstatning av:
Hensetting		Beregning	

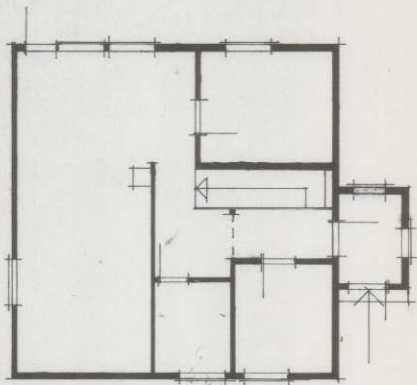
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr. råd byggesak, 21/11 1988, sak nr. 564/88

F. B. nr. 564/88

F.B.V. 26/9-88
l.nr. 144/2



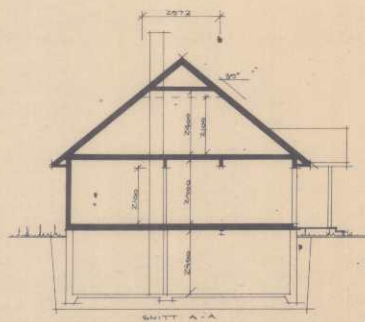
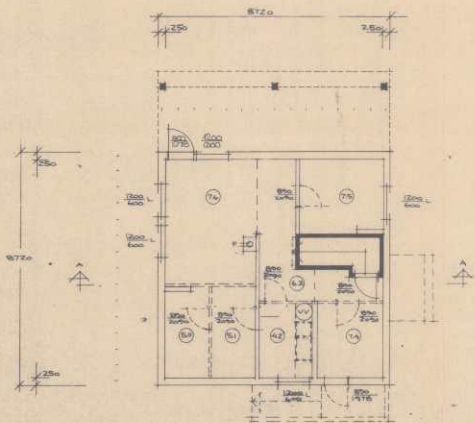
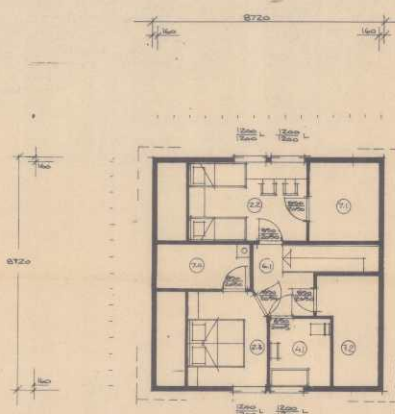
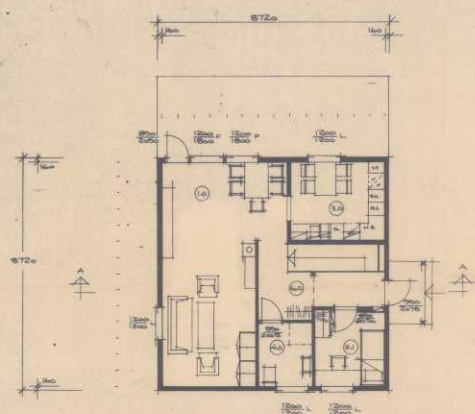
Dato	28. 4. 88	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
		B		1:50	Påbygg Vindfang.	
		Edvin Brandt			Erstattet for:	Erstattet av:
Sadelv. 7. 1600 Fr. Stad.						
Henvisning:		Beregning:				



Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Frønes Bygneråd, 02/11 1988, sak nr. F. B. nr. 564/88

F.B.v. 26/9-88
Lnr 1442

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
22.4.88	Ø. BRAUDT		1:100	Revisjon	Vindfang
Sadelvn 7 Fr. Sked.				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			



F. B. nr. 137/85

NUM	NUMMER	BRU	AREAL	PRIS
1.0	STUB	30.1	5.04	
2.1	11	7.0	1.41	
3.0	KJØKKEN	10.2	1.41	
4.0	BAD	4.8	1.41	
5.0	GANG, HALL, TRAP	11.8		
2.2	SOVEROM	12.5		
2.3	11	2.5		
4.1	BAD	5.8		
6.1	GANG	5.8		
7.0	KJØKKEN	5.9		
7.1	11	7.6		
7.2	11	5.0		
4.2	VASKEROM	5.4		
5.1	KJØKKEN	5.4		
6.2	KJØKKEN	5.4		
7.4	SPART	6.5		
7.5	REKAP	8.7		
7.6	HØRST	15.4	0.30	
		57.4	40.8	76.43
	% VINDUSAREAL		0.34	

F.B.V. 1/85
nr. 309

BRU = 208.65 m²
BA = 112.25 m²

Godkjent etter fullmakt (fol. 5.14)
av byggesaken i Fylkesrådet, 19/13 10 85

REV. SIV. + LOFTETASJE	26	8503.85
REKAP. Kunderov	205	112.84
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATE

ENEBOLIG FOR ROSER RANTHONSEN

PLANER OG SNITT

Block Watne W

G. Block Watne a/s

Block Watne Hus a/s

TEGN. 3. Egeblad

MAIL 1.100

DATE 13.3.84

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

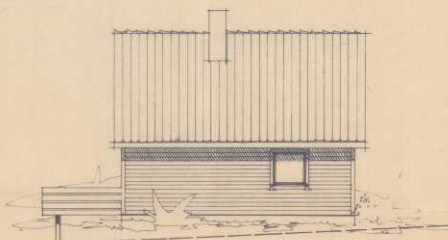
PROJ. NR. 2001-4965

PROJ. NR. 2001-4965

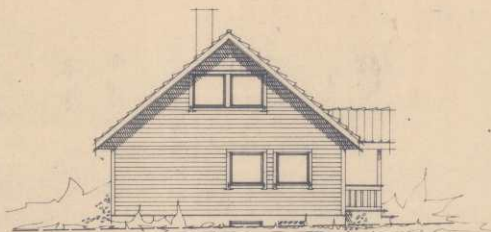
137/65
 B. nr. 137/65
 F.B.V. 1/5-85
 1. nr. 209



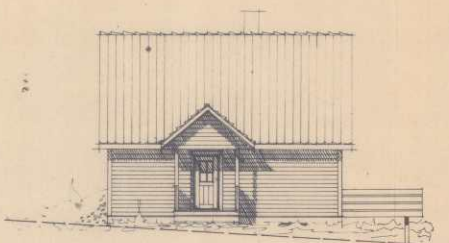
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

NÆRSKEDTE TREK
 ENDELIG TEAR

Gediget er en fuldmagt til at
 afleveres til Fælles, 18/13 1985

REV. DALKING: 4. DOK. VINDUINGER	OK	26.02.85
18.02.14.12.84		
REV. ANT. REVIDERINGEN GELDER	SIGN.	DATO

ENEBOLE FOR ROGER ANTHONSEN			
FASADER			
TEGN	SADLVN 7. TOMT 22. AMBL. 200 - 42. 200.	ERST FOR	ERST AV
DOCU	1. Egeblad	TEGN NR.	
MAL	1. 100.	2001-496b	
DATO	13. 3. 84	PROJ. NR.	11.01.85
Tegningen med hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udarbejdelse af arbejder som Blok Watne A/S medvirker i.			

F.B.W. 20/12-84
10m/1003

Godkjent etter fullmakt (bl. 5 14)
av byggsjefen i Præstø, 10/1 19 85

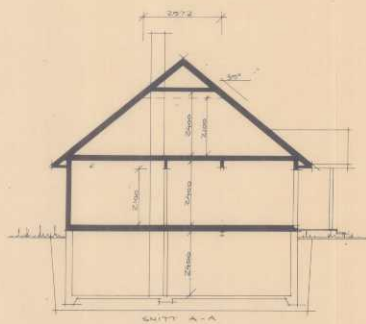
NO	KOMMENTAR	ARE	ARE	ARE
1.0	STUE	19.3	4.26	
2.0	SOVEROM	12.2	1.41	
2.1	---	7.0	1.41	
3.0	KJØKKEN	10.2	1.41	
4.0	BAD	4.8	1.41	
5.0	GANG, HALL TRAPP	11.8		
		65.9	5.00	76
2.2	SOVEROM	12.5		
2.3	---	3.9		
4.1	BAD	4.0		
6.1	GANG	5.4		
7.0	KOTT	5.9		
7.1	---	7.6		
7.2	---	3.4		
		54.4		
4.2	VASKEROM	5.4		
5.0	MAT	5.4		
5.1	KLARE	5.4		
6.2	KJØLLERGANG	6.6		
7.4	SPORT	6.5		
7.5	REDDAP	8.7		
7.6	HOBBY	12.4		
		57.4	5.00	76.85
	7% VINDUSAREAL	13.42		

BSA = 208.68 m²
BA = 112.23 m²

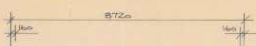
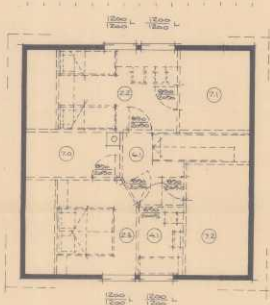
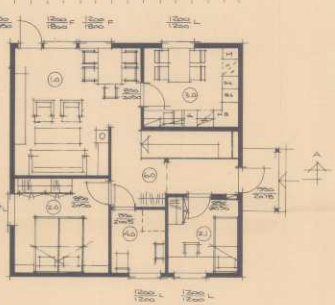
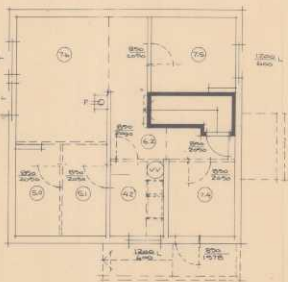
r. b. 01 4/185

REVISJON		Kunderavn		KRA 14/2 84	
REV	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATE	
BYGGHERRE ENEBOLIG FOR ROGER ANTHONSEN					
PLANER OG SNITT					
BYGGERPÅSS SØDELIN 7. TOMT 22. AMBL RØD-KR 2020					
TEGN	TEGN NR	BYTT FOR	BYTT AV		
TEGN	3 Egelund	TEGN NR			
MAL	1.10.84	2001-4965			
DATE	13.3.84	PROSJEKT	PROSJEKT	00.1887	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeide av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



SNITT A-A

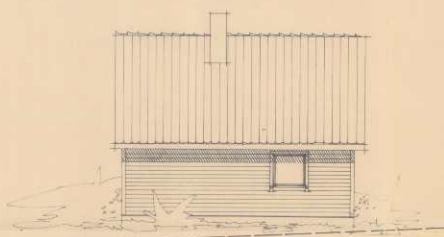


F.B.M. 20/12-84
 Inv. 1663

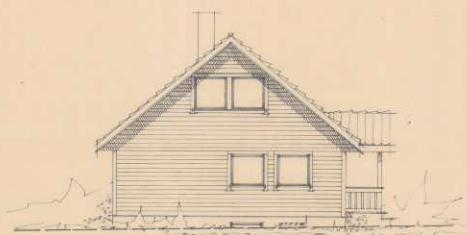
Godkjent etter fullmakt (bl. 514)
 av byggesjefen i Fræset, 137 / 13 85



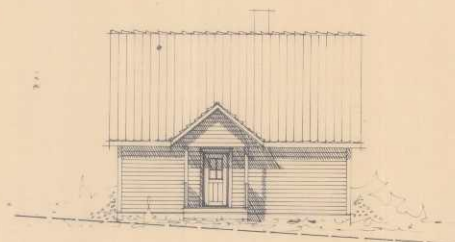
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

B. nr. 4185

----- KJØRENDE TEGN
 ----- ENEDELIG TEGN

Blad: Havneshavn, teiering		nr. 14.2.84	
REV.	ANT.	REVIDERENDE GJELDER	SON. DATO
BYGGERE			
ENEDELIG FOR ROGER ANTHONSEN			
FASADER			
BYGGEPLASS			
SADELIN 7, TOMT 22, RINGRØD - KR. RØD			
TEGN		FØRST FOR	
GOEJ	3. Egeblond	TEGN NR.	
MAL	1. 100	PROJ. NR.	2001-4966
DATO	13.3.84	BYGGEPLASS	Ø. 10.18.84
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som Block Watne ikke medfører			



Jonas Anjaria Lunberg

Sadelveien 7
1615 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80352	2	MARN	213/122	05.03.2025

Ferdigattest - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Sadelveien 7 - Eiendom 213/122

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
315/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 04.03.25. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 08.12.23 i sak 21/7567, Elements.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Sadelveien 7, 1615 Fredrikstad

Eiendom: 213/122/0/0

Byggetiltak:

- Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

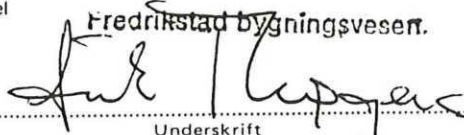
Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
	Sadelveien 7				
	Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
	Nybygg	Boligbygg	20/12-84	6/2-85	41/85
	Byggherre	Adresse		Tlf.	
	Roger Antonsen	Sadelveien 7			
Anmelder	Adresse		Tlf.		
G.Block Watne A/S	P.boks 308, 1601 Fr.stad		16500		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.		
Lars Inge Eliasson c/o G.Block Watne A/S	P.boks 308, 1601 Fr.stad		16500		
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for					
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:					
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:					
- Kjeller må ferdigstilles. - Rekkverk på veranda må ferdigstilles. Dør til veranda må holdes forsvarlig lukket inntil rekkverk er montert. - Det må monteres utvendig trapp. - Det må planeres utvendig med fall fra mur. - Mindre arbeider gjenstår. - Pålegg gitt av feiervesenet må etterkommes.					
Uttalelser fra feiervesenet og sanitærkontrollen følger vedlagt.					
Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.					
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.					
Sted og dato		Stempel			
Fredrikstad		13/5-86		Fredrikstad bygningsvesen.  Underskrift	
Sendes til					
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/122/0/0

Eierrepresentant: Lunberg Jonas Anjaria

Regningsmottaker: Lunberg Jonas Anjaria

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SADELVEIEN 7	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	122	Oppgitt areal	398 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	398,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sadelveien 7 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød nord	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6242448	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		210

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
LUNBERG JONAS ANJARIA	SADELVEIEN 7	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
80	GRUNNLEIE BOLIG	911,00 k4	kr 1,00	01.10.2026	1/1	0	kr 911,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 863 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 5 961,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 4 041,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 31 662,00



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lunberg Jonas Anjaria

Sadelveien 7

1615 Fredrikstad

Adresse: Sadelveien 7 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6242448
Eiendom: 213 / 122 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 20.03.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.09.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 13615

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.

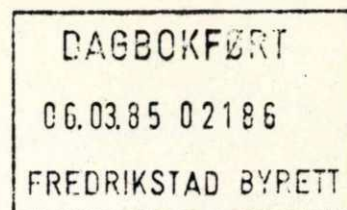
OBS !

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



Kj. GN/kor.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt - gnr. 13 bnr. 122 samt en ideell 1/14 del av parkeringsanlegg gnr. 13 bnr. 156 i Fredrikstad til

Navn: Roger Anthonsen

Personnr.: 160455 [REDACTED]

Navn:

Personnr.:

Kart- og oppmålingsforretning over boligtomten, som har et areal på 398 m², er holdt. Tomten er framålt gnr. 13 bnr. 13 og gitt reguleringsbetegnelsen

Sadelveien 7

§ 2.

Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den 01.01.2065 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.

Festeavgift

Den årlige festeavgift er - % av tomtens verdi kr. - og utgjør således kr. 398,-, som betales hvert års 1. januar, første gang 1. januar 1985.

. Det betales da for tiden kr. 398,-, idet festeforholdet ansees påbegynt 01.01.1985. . Av forfalt festeavgift svares rente etter 12 % p. a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 01.01.1995, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringsstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.**Refusjon for vei, vann- og kloakkledning**

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. - i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. -. Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr. -

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.**Skade på grunnen**

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.**Tomtens benyttelse**

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen 1 år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.**Pantesikkerhet for festeavgiften**

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.**Følgen av misligholdelse**

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebyggt, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.**Lån i Husbanken**

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- 2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.**Vernetting**

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som vernetting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen pant-haver, dekkes av festeren.

§ 11.**Forskjellige bestemmelser**

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overens-komst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fred-rikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festeren godtar videre at skade på murer eller ting som planten og/eller plasseres slik at de er til hinder for å få gjennomført forsvarlig vedlikehold/reparasjoner eller snørydding etc. skal være kommunen uvedkommende.

Fester er forpliktet til å tegne medlemskap i områdets velforening.

Disposisjonsretten til de arealer og anlegg som ikke overtas for drift og vedlikehold av kommunen vil bli overført til beboerne via velforeningen.

Fester disponerer biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg.
Disposisjonsretten til denne biloppstillingsplassen kan kun overdras sammen med bolig-eiendommen.

Festeren er gjort kjent med og godtar at tomten skal bebygges med bolig fra G. Block Watne A/S.

Fester er forpliktet til å tilknytte seg områdets fellesanlegg for radio og T.V.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 18. desember 1984.

Fredrikstad kommune

R. J. J. J.
ordfører.

Tiltres av festeren

Roger Anthonsen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Roger Anthonsen

personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Jon Normann

Født: 130143

Adr.: J. J. J. J.

1600 FR. STAD.

Gerd Lodgaard

Født: 180744

Adr.: H. H. H. H.

1620 GROSSVIL

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00383924	14.10.2026	108260233

Ident

1985/2186/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Nummer 15.01.1985
Nåværende boligadresse:
Roger Anthonsen,
Sportsveien 24,
1600 Fredrikstad.

Jgl. 06.03.85.

FESTEKONTRAKT X

§ 1.

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt ¹³ gnr. ¹²² bnr. 122 samt en ideell
1/14 del av parkeringsanlegg gnr. 13 bnr. 156 i Fredrikstad til
Navn: Roger Anthonsen Personnr.: 160455-35723
Navn: Personnr.:
Kart- og oppmålingsforretning over boligtomten, som har et areal på 398 m², er
holdt. Tomten er frarålt gnr. 13 bnr. 13 og gitt reguleringsbetegnelsen
Sadelveien 7

§ 2.

Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den 01.01.2065
skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på
samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.

Festeavgift

Den årlige festeavgift er - % av tomtens verdi kr. - og utgjør således
kr. 398,- , som betales hvert års 1. januar, første gang 1. januar 1985.
Det betales da for tiden kr. 398,- , idet festeforholdet
ansees påbegynt 01.01.1985. . Av forfalt festeavgift svares rente etter 12 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 01.01.1995,
i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis
det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler
ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt
nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.

Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. _____ i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. _____. Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr. _____

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen _____ år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.

Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jord-skjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.

Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen _____ 1 år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.

Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.

Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebyggt, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.

Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.

Vernetting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som vernetting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen pant-haver, dekkes av festeren.

§ 11.

Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festeren godtar videre at skade på murer eller ting som planten og/eller plasseres slik at de er til hinder for å få gjennomført forsvarlig vedlikehold/reparasjoner eller snørydding etc. skal være kommunen uvedkommende.

Fester er forpliktet til å tegne medlemskap i områdets velforening.

Disposisjonsretten til de arealer og anlegg som ikke overtas for drift og vedlikehold av kommunen vil bli overført til beboerne via velforeningen.

Fester disponerer biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg.
Disposisjonsretten til denne biloppstillingsplassen kan kun overdras sammen med bolig-eiendommen.

Festeren er gjort kjent med og godtar at tomten skal bebygges med bolig fra G. Block Watne A/S.

Fester er forpliktet til å tilknytte seg områdets fellesanlegg for radio og T.V.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 18. desember 1984.

Fredrikstad kommune

[Signature]
ordfører.

Tiltres av festeren

[Signature: Roger Anthonsen]

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Roger Anthonsen

personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

[Signature: Eda Normann]

Født: 130143

Adr.: H. Jamissensv. 8D
1600 FREDSTAD.

[Signature: Gerd Hedegaard]

Født: 180744

Adr.: Haslerudon-6B
1620 Grosserle



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	213	Bnr.:	122	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Sadelveien 7					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.03.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 20.03.2025		

Med vennlig hilsen

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. september 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 122 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Sadelveien 7, 1615 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.



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 213 / 122 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 15.09.2026 13:05

Eiendom 3107-213/122 Sadelveien 7

Bruksnavn	Sadelveien 7	Etablert dato	04.03.1985	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	398 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3107	Beregnet areal	398,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	213	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	122	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sadelveien 7	1615 Fredrikstad	Ambjørnrød - Krabberød Nord	Trosvik	Glemmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.03.1985	Kart- og delingsforretning	0106-213/13	Avgiver	-398
		3107-213/122	Mottaker	398
07.01.1994	Omnummerering	3107-213/122	Mottaker	0
18.03.2014	Annen forretningstype	3107-213/3	Berørt	0
		3107-213/121	Berørt	0
		3107-213/122	Berørt	0
		3107-213/128	Berørt	0
		3107-213/122	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-213/122	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-213/122	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	6242448	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.03.1985	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	13.05.1986	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	210/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	210/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	210	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	71/0	0/0	71/0
H02	Hovedetasje	0	71/0	0/0	71/0
K01	Kjelleretasje	0	68/0	0/0	68/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.09.2026 13:06

Eiendom 3107-213/122

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sadelveien 7	1615 Fredrikstad

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
3107-213/156/0/0		Hjemmelshaver	1/14		
Lunberg Jonas Anjaria Sadelveien 7 1615 Fredrikstad	050596	Fester	1/1		Bosatt
Fredrikstad Kommune Postboks 1405 1602 Fredrikstad	940039541	Hjemmelshaver	1/1		
3107-213/156/0/0		Hjemmelshaver	1/14		
Fredrikstad Kommune Postboks 1405 1602 Fredrikstad	940039541	Hjemmelshaver	1/1		
Lunberg Jonas Anjaria Sadelveien 7 1615 Fredrikstad	050596	Fester	1/1		Bosatt



Eiendomsstatus, ordre 213_122_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sadelveien 7, 1615 Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	398.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 123 Ambjørnrød/Krabberød nord	Vedtatt: 12.07.1979	Formål: 400 - Offentlig friområde 111 - Frittliggende småhusbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest123_130.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.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 213/122/0/0

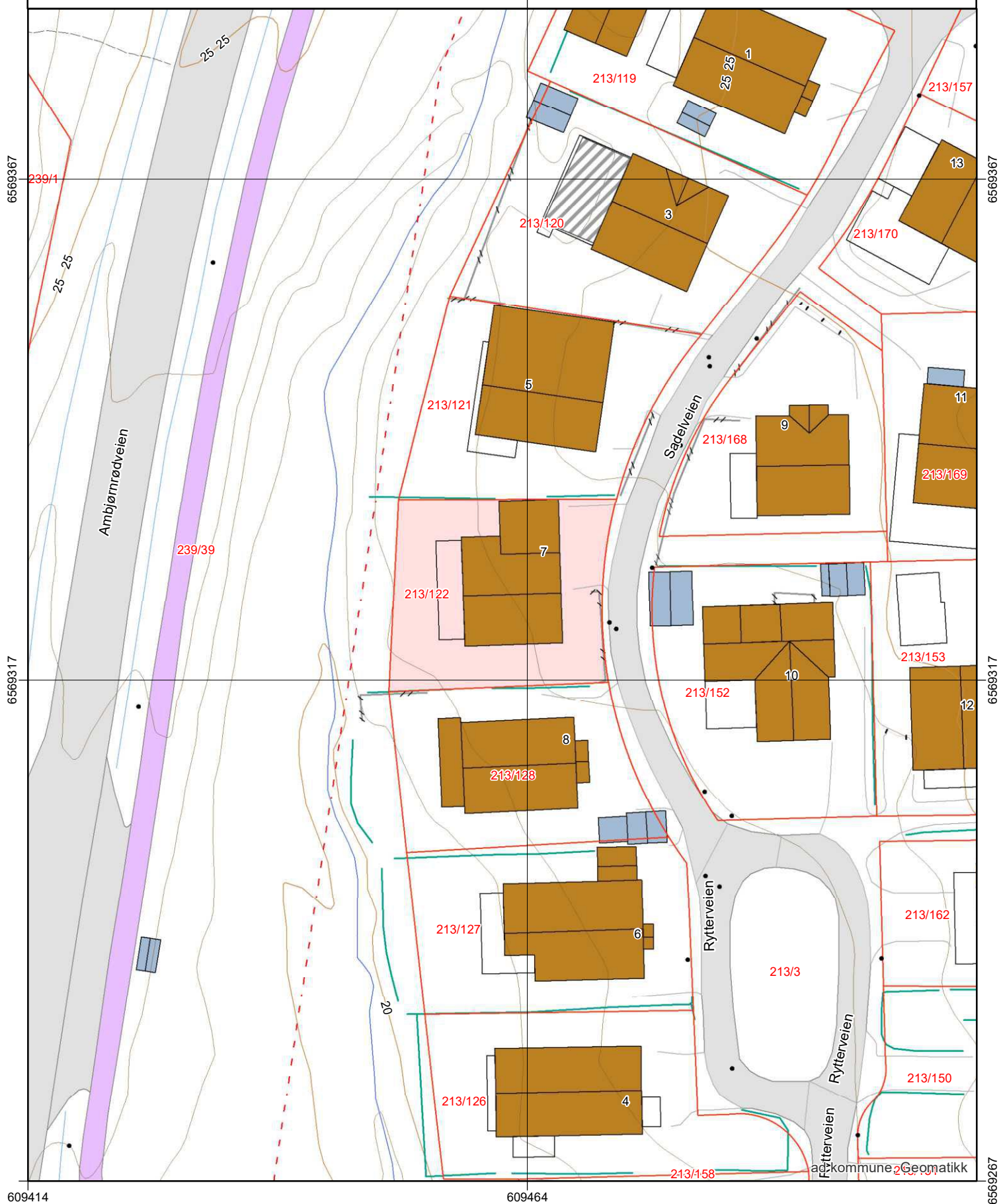


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-15



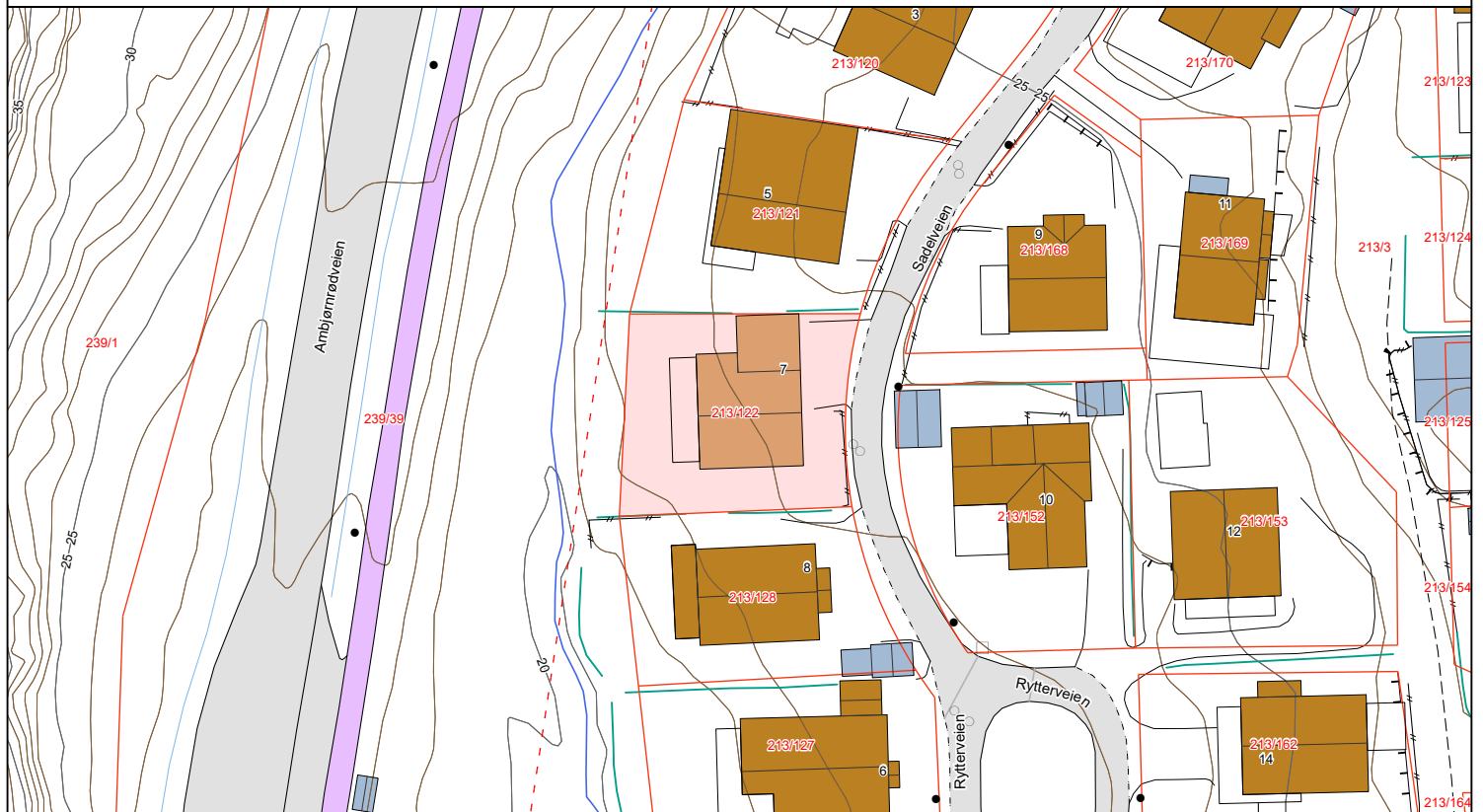
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart

Adresse: **Sadelveien 7, 1615 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/213/122/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 398 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.09.2026



Matrikkelkart

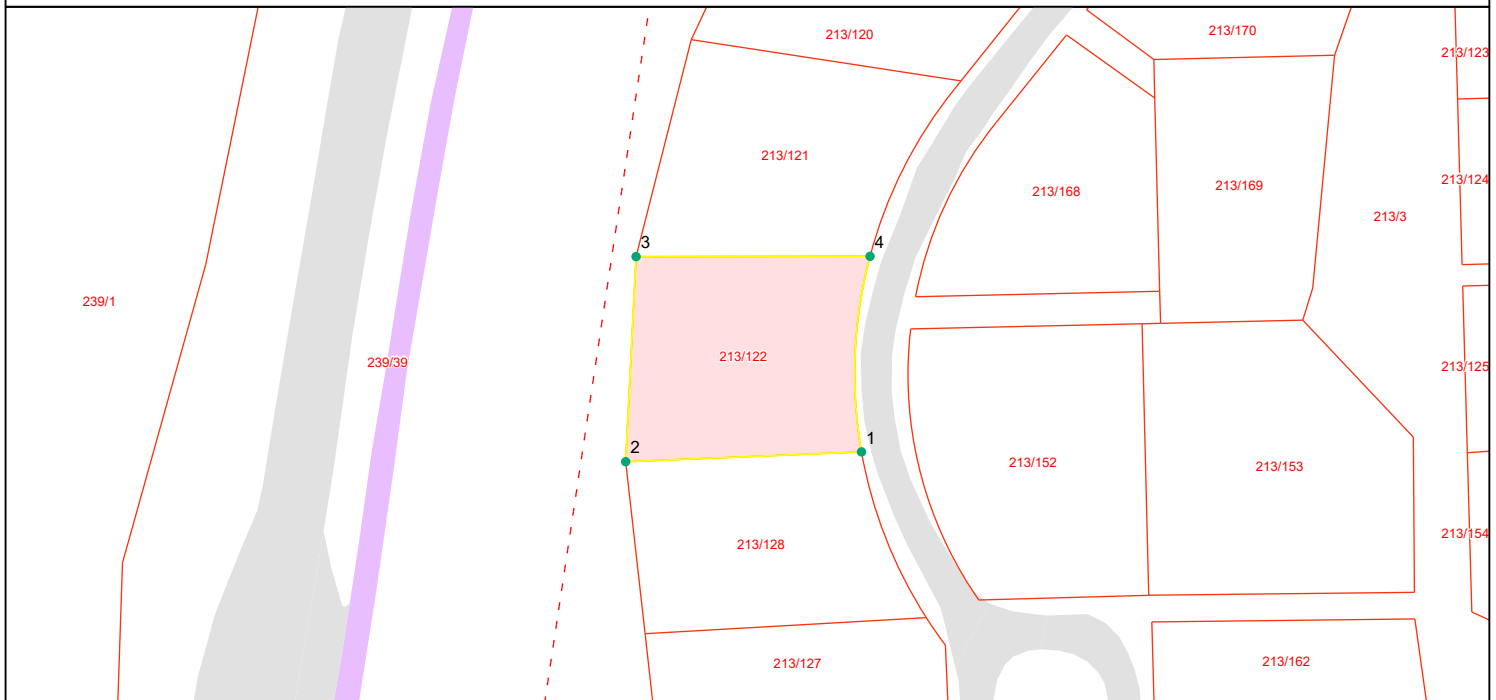
Adresse: **Sadelveien 7, 1615 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/213/122/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 398 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.09.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 398 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569316.37	609471.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	22.04	0
2	6569315.45	609449.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	19.21	0
3	6569334.63	609450.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	21.85	0
4	6569334.66	609472.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	18.46	42.523

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 213/122/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-15



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



ad kommune, Geomatikk



Adresse

Sadelveien 7, 1615 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

16.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-370236

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6242448

Gårdsnummer

213

Bruksnummer

122

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

265,49



Sadelveien 7, 1615 FREDRIKSTAD

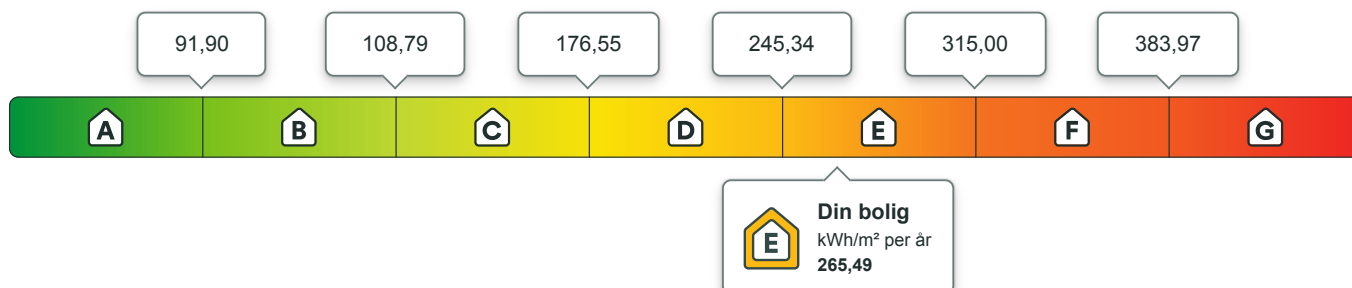


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
30 315,88

kWh/m² per år
261,34

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Sadelveien 7, 1615 FREDRIKSTAD



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Sadelveien 7, 1615 FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Sadelveien 7

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	1 min  0.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min  2.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	6 min  4.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min  5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sadelveien Linje 7	2 min  0.1 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min  6.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 31 min 

BARNEHAGER

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 98 barn	4 min  0.3 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 26 barn	16 min  1.4 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år... 49 barn	17 min  1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	12 min 
Coop Extra Christianslund	5 min 



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

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	9 min 
 Boots apotek Fredrikstad	8 min 
 Væstertorvet Vinmonopol	10 min 

SPORT

 Ambjørnrød skole	3 min 
 Skogstrandbanen	12 min 
 Friskis & Sveltis Fredrikstad	8 min 
 EVO Fredrikstad	8 min 

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

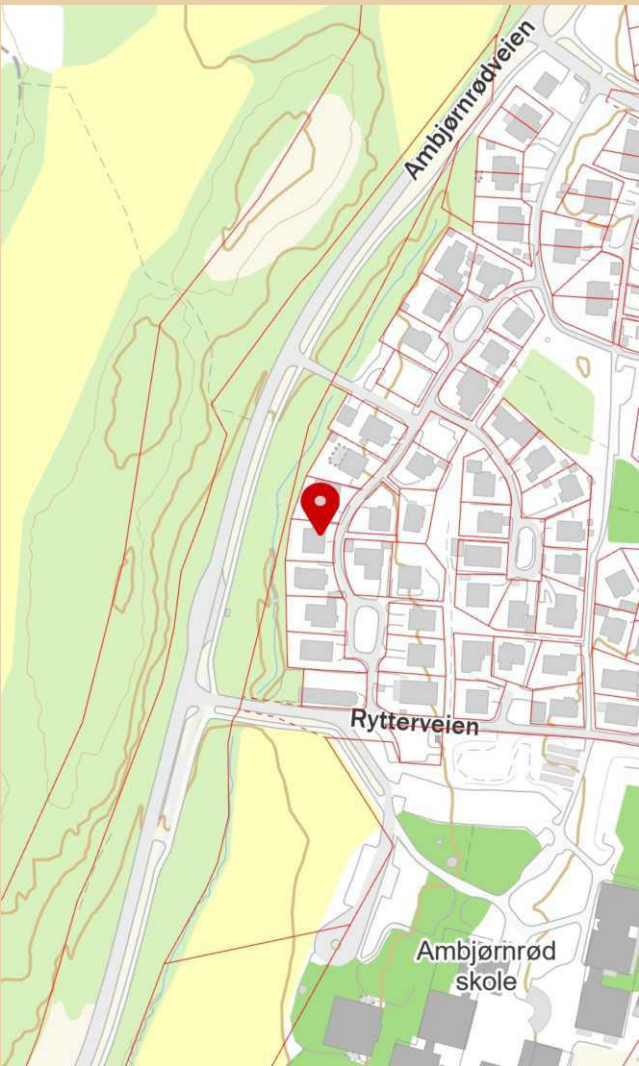
Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Sadelveien 7

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	1 min	🚶
265 elever, 15 klasser	0.1 km	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min	🚶
452 elever, 30 klasser	2.7 km	
Frederik II videregående skole	6 min	🚶
1277 elever	4.4 km	
Glemmen videregående skole	9 min	🚶
1250 elever	5.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sadelveien	2 min	🚶
Linje 7	0.1 km	
🚶 Fredrikstad stasjon	11 min	🚶
Linje RE20, RX20	6.6 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min	🚶

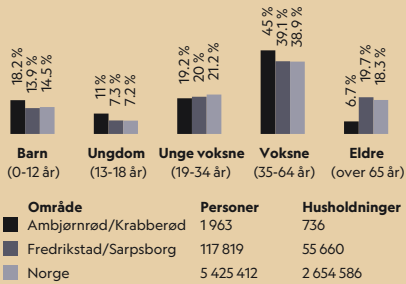
BARNEHAGER

Ambjørnrød barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
98 barn	0.3 km	
Villa Øst barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
26 barn	1.4 km	
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år)	17 min	🚶
49 barn	1.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	12 min	🚶
Coop Extra Christianslund	5 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Ambjørnrød skole	3 min	🚶
Skogstrandbanen	12 min	🚶
Friskis & Sveltis Fredrikstad	8 min	🚲
EVO Fredrikstad	8 min	🚲

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100



Sadelveien 7

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	1 min  0.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min  2.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	6 min  4.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min  5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sadelveien Linje 7	2 min  0.1 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min  6.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 31 min 

BARNEHAGER

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 98 barn	4 min  0.3 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 26 barn	16 min  1.4 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år... 49 barn	17 min  1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	12 min 
Coop Extra Christianslund	5 min 



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

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	9 min 
 Boots apotek Fredrikstad	8 min 
 Væstertorvet Vinmonopol	10 min 

SPORT

 Ambjørnrød skole	3 min 
 Skogstrandbanen	12 min 
 Friskis & Svettis Fredrikstad	8 min 
 EVO Fredrikstad	8 min 

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

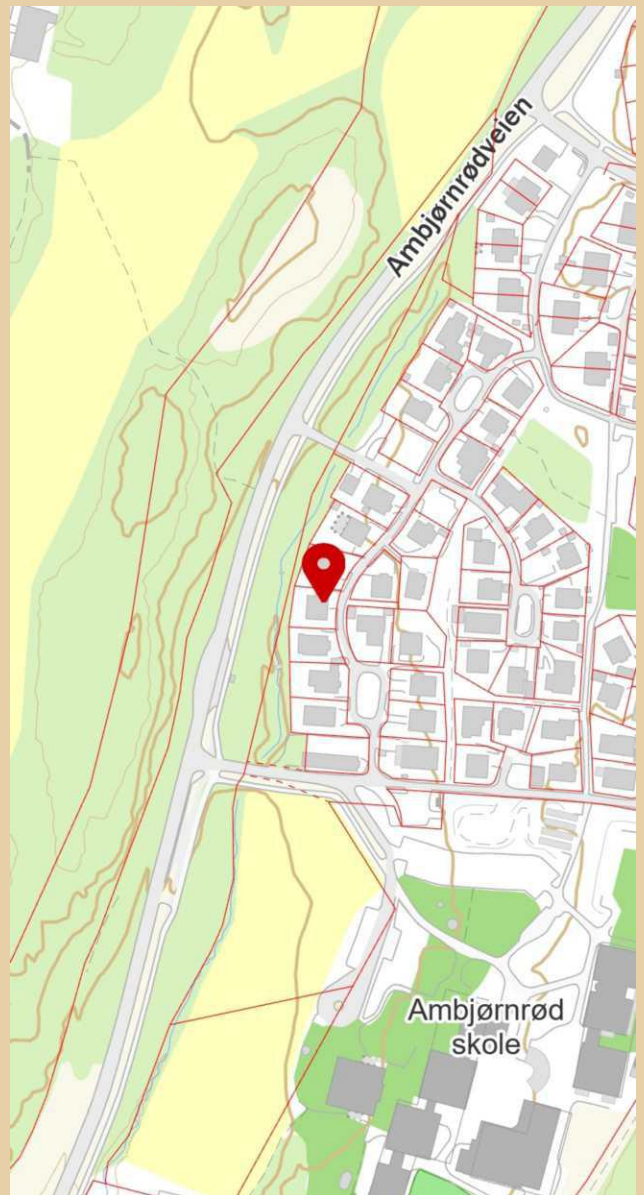
Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sadelveien 7, 1615 Fredrikstad
Gnr. 213, Bnr. 122, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:

108260233

Meglerforetak:

PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler:

Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil:

41 66 92 06 / 995 32 414

E-post:

marthe.olimb.sydseter@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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