



Velkommen til

Ilaveien 61,
1605 Fredrikstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ilaveien 61,
1605 Fredrikstad

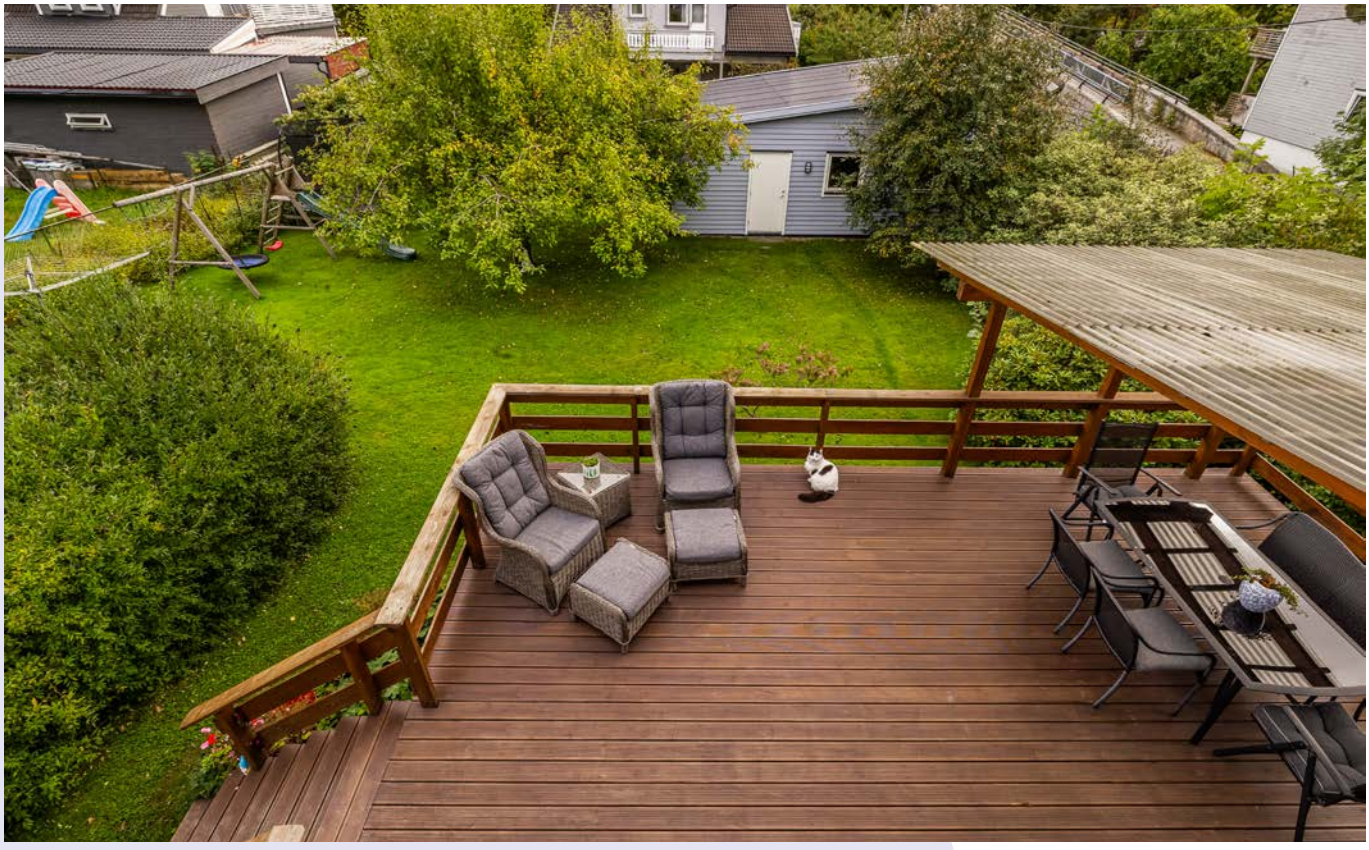
Enebolig m/stor, delvis overbygget veranda | Dobbelgarasje fra 2022 | Vedovn og varmepumpe | Stor eiet tomt

Velkommen til Ilaveien 61! Enebolig over tre plan med tre soverom, stor terrasse og dobbelgarasje fra 2022.

Boligen har en etablert og barnevennlig beliggenhet med kort vei til Trara skole, barnehager, bussforbindelse og et av byens fineste turområder. Første etasje byr på en romslig stue og spisestue i delvis åpen løsning, samt et kjøkken med laminat benkeplate. I andre etasje ligger tre soverom samlet, i tillegg til et delikat flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet.

Frittstående dobbelgarasje fra 2022 på ca. 45 m² med elbillader Solrik veranda på ca. 35 m² med delvis overbygd uteplass Oppvarming med vedovn i stue og luft-til-luft varmepumpe Eiet tomt på ca. 790 m² opparbeidet med plen frukttrær og busker- et eldorado for barn!

Velkommen til visning



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Heidi Yvonne Gangfløt
Eiendomsmegler
Tlf: 909 44 349
E-post: heidi.g@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger	kr	98 600
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 988 600

BRA Total/BRA-i	223/156 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1933
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD

Registerbetegnelse
Gnr. 208, bnr. 467
i Fredrikstad kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Trara i Fredrikstad kommune. Nabolaget preges av frittliggende småhusbebyggelse, grønne hager og rolige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket i et trygt nærmiljø, samtidig som du har gangavstand til skoler, dagligvarebutikker, marka og sentrumskjernen.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. Trara barneskole ligger en kort gåtur unna, og det er flere barnehager like i nærheten, deriblant Wilbergjordet barnehage og Noas Park barnehage. Området har også kort vei til Glemmen videregående skole, aktivitetshall og balløkke for idrettsglade barn og unge. Dagligvareinnkjøpene ordnes enkelt med Rema 1000 i Hassingveien og Meny på Wilbergjordet innen behagelig gangavstand, hvor du også finner apotek og posttjenester.

Friluftsmulighetene er førsteklasses med gangavstand rett opp til Fredrikstadmarka. Her venter et omfattende nettverk av merkede turløyper, lysløyper, badevann ved Dammane og servering på Skihytta i helgene. Like enkelt er det å bevege seg mot byen. En kort spasertur eller sykkeltur tar deg til Fredrikstad sentrum, med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og kulturopplevelser, samt gratis byferger. Nærmeste bussholdeplass ligger en kort gåtur unna på Wilbergjordet, og Fredrikstad stasjon gir gode togforbindelser mot Oslo.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse og grei adkomst til togforbindelse til Oslo.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 156 m²
BRA - e: 67 m²
BRA totalt: 223 m²
TBA: 35 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 45 m² Gang, vaskekjeller, to boder

1. etasje
BRA-i: 59 m² Vindfang, gang, spisestue, stue, kjøkken

2. etasje
BRA-i: 52 m² Gang, bad, tre soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
35 m² Terrasse

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Fire boder

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Uthus
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Garasje
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje med leddport og portåpner, samt på gruset gårdsplass på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

Standard
Enebolig oppført i 1933 over tre plan, med frittstående dobbelgarasje fra 2022 og en stor terrasse. Boligen har gjennom årene gjennomgått flere oppgraderinger, herunder tilbygg av vindfang i 1981, oppgradering av vinduer i 2014, rør i pipe i 2017 og ny terrasse i 2019, samtidig som deler av boligen har et moderniseringsbehov.

Entré:
Rommet har gulvbelegg, lyse overflater og skyvedørsgarderobe med plass til yttertøy og sko. En glassdør fører videre inn til gangen, hvor det er malt tretrapp opp til andre etasje og trappenedgang til kjelleren.

Stue og spisestue:
Stuen har parkett på gulvet og god plass til sofagruppe og sitteplasser. Rommet er utstyrt med en frittstående vedovn plassert foran teglsteinspipe, hvor det ble montert nytt stålrør i 2017. Stuen ligger i åpen forbindelse med spisestuen som har god plass til langbord. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe, og det er direkte utgang til verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er delvis åpent mot spisestuen og er innredet med hvit profilert innredning fra 2004 og benkeplate i heltre. Rommet har plass til frittstående hvitevarer, det er kullfilterventilator, og det er fliser på vegg over benk.

Veranda:
Verandaen ble oppført i 2019 og er på ca. 35 m². Uteplassen er utført i trykkimpregnert trevirke på betongfundamenter med trepilarer, og har god plass til flere sittegrupper og grill. Deler av terrassen er overbygget med plastplater, og en tretrapp med rekkverk på to sider leder direkte ned til hagen.

Bad:
Badet i andre etasje er fra 2006 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og selvbygd innredning med servant, samt elektrisk vifte og etablert tilluft under dørblad. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av baderommet.

Soverom:
I andre etasje ligger tre soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har skaprekke og god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom to er også av god størrelse med et hjørnevindu som gir svært gode lysforhold. Det minste soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Dette rommet ble malt i 2019.

Vaskekjeller:
Vaskekjelleren i kjelleretasjen har betonggulv og murvegger. Rommet er utstyrt med soilsluk i gulv og opplegg for vaskemaskin, og har et oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Tilstandsgrad 3.

Overflater:
Gulv: Parkett, belegg og flis.
Vegger: Tapet, trepanel, malte slette vegger og malt strie.
Himling: Malte plater, himlingsplater og malte slette tak.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i to boder i kjelleren. På eiendommen står et eldre frittstående uthus fra ca. 1933 på ca. 22 m² inndelt i fire boder, samt en frittstående dobbelgarasje fra 2022 på ca. 45 m² med epoxy på gulv, leddport med portåpner og montert elbillader.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
Kjeller: Gang, vaskekjeller og to boder.
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Boligen har en terrasse på 35 m². På eiendommen er det også en frittstående dobbel garasje og et eldre uthus.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligen er opprinnelig en tomannsbolig, den har på et tidspunkt blitt omgjort til enebolig. Ukjent når dette er utført. Innvendig planløsning på tegninger stemmer derfor ikke med dagens planløsning. Byggetegningene fra 2009/2010 for omgjøring av tomannsboligen med større tilbygg er ikke er utført.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.10.81 ifm. tilbygg inngangsparti, og det foreligger byggetegninger datert 2019 for garasje og terrasse.

Det er ikke fremlagt tegninger på uthuset. Byggetegninger for en gammel smie foreligger, men uthuset samsvarer ikke med denne bygningen.

Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringer i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Byggeår
1933

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- El-kontroll utført og avvik utbedret av Elektrosmia
- Plombering av åpent rør i kjeller utført av Engelsviken Rør

2025:
- Utbedret sikring og fast tilkobling til varmtvannsbereder utført av Elektrosmia

2024:
- Installert elbillader i garasje og overspenningsvern i sikringsskap utført av Elektrosmia

2023:
- Lagt inn nytt avløp til vaskemaskin i kjeller utført av Engelsviken Rør

2021:
- Installert ny varmtvannstank på ca. 300 liter utført av Engelsviken Rør og Elektrosmia
- Etablert miniventilasjon og tiltak mot radon i kjeller
- Lagt epoxybelegg på garasjegulv

2020:
- Skiftet samtlige vinduer i kjeller utført av Vytas Bygg
- Etablert strømopplegg og eget sikringsskap i garasje utført av Elektrosmia

2019:
- Oppført frittstående dobbelgarasje
- Oppført ny veranda
- Skiftet balkongdør med 2-lags isolerglass
- Skiftet utedel til varmepumpe
- Innvendig overflateoppussing av soverom og yttergang

2017:

- Montert stålrør i pipe utført av Skorsteinspesialisten
- Skiftet isolert ytterdør med 2-lags isolerglass

2014:
- Etterisolert og skiftet trekledning mot sør, samt skiftet 9 vinduer

2009:
- Installert nytt sikringsskap i 2. etasje utført av Råde Elektro

2008:
- Utført drenering langs fasader mot sør og vest

2006:
- Innredet nytt baderom i 2. etasje med fliser, varmekabler, toalett, dusjkabinett og rør-i-rør

2004:
- Montert ny kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig og en frittstående dobbeltgarasje.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Håvard Hoff-Hansen
post@inghhansen.no
402 23 246

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.09.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 28.09.2026 utført av bygningssakkyndig Håvard Hoff-Hansen.

Bygning:
Enebolig oppført i 1933. Boligen er opprinnelig en tomannsbolig, den har på et tidspunkt blitt omgjort til enebolig. Ukjent når dette er utført. Yttervegger i trekonstruksjon av massiv plank iflg tidligere salgsoppgave. Tilbygget er oppført med bindingsverk. Utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Det ble etterisolert og skiftet trekledning mot sør i 2014. Boligen er malt ca. 2015. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Rom under terreng har gulv og vegger av betong/mur. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker, med gjerde av trekonstruksjon.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein på hovedtaket, skiftet i 1981. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at undertak, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig. Det er takshingel på tilbygd vindfang, ukjent alder. Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Isolert med leire mot 2. etasje. Takrenner, nedløp og beslag av metall på hovedtaket. Fremstår som takrenner og nedløpsrør er skiftet etter hovedtaket, men ukjent når. Det er plastikktakrenner på vindfanget.

Pipe/Ildsted:
Det er pipe i teglstein. Det er montert stålrør i pipen i 2017. Vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert i kjeller. Det er kamindel under vedovn, men denne er ikke i bruk og oljetank/dagtank er fjernet.

Vinduer:
Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass. Det er skiftet 4 vinduer i 1. etasje og 5 vinduer i 2. etasje. Disse ble skiftet i 2014.

Dører:
Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass, skiftet i 2017. Balkongdør med brystning og 2-lags, skiftet i 2019. Det er eldre tredør i kjeller. Innvendige dører er av typen 1-speils. Glassdør mellom gang og stue, samt vindfang og gang.

Trapper/adkomst:
Det er ståltrapp ved inngang med rekkverk på en side. Tretrapp med rekkverk på to sider til terrassen. Det er malt tretrapp med rekkverk på en side opp til 2. etasje. Betongtrapp til kjeller.

Balkong/terrasse:
Oppført terrasse mot øst i 2019 på 35 m². Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon. Dette er utført på betongfundamenter med trepilarer. Deler av terrassen har overbygd uteplass med plastplater.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2021. Våtrom 2. etasje har plastsluk. Vaskekjeller har soilsluk i gulv med lokalt fall på 60 mm.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon via ventil kun i gang. Våtrommet i 2. etasje har el.vifte og tilluft under dørblad. Vaskekjeller har ingen oppvarming og utlufting. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i spisestue (produksjonsår 2012). Vedovn plassert i stue. Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat er plassert i gang. Oljetank/dagtank er fjernet.

Uthus: Eldre uthus oppført ca. 1933 på mark med betongpilarer og ringmur av lettklinkerblokker mot nord. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein. Enkle trelemmer av dører. Bygget har et bruksareal (BRA-e) på 22 m² fordelt på fire boder. Fremstår i svært dårlig stand med omfattende setningsskader og råteskader, og anses å være et rivningsobjekt.

Garasje: Frittstående dobbel garasje oppført i 2022 med pukkfylling på leiregrunn. Støpt betongplate med ringmur. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Pulttak med stålplater. Brannsikret mot naboen iflg eier. Innvendig er det epoxy på gulv og malte gipsvegger/tak. Isolert dør og vindu med 2-lags isolerglass. Ledport med portåpner. Elbillader er montert. Bruksareal (BRA-e) på 45 m².

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger. Det er målt 11cm retningsavvik gjennom stue og spisestue i bolige. 42mm skjevhet på gulv på kjøkkenet. I 2.etg er det mål 6,5cm i gang og 5cm på hovedsoverom. Konsekvens/tiltak: Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger tidligere. Ved oppussing/renovering av boligen anbefales det å utføre tiltak i forhold til skjevhetene i boligen. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Rom under terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist setningsskader (skrå sprekker). Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Setningsskader bør følges opp og vurderes av fagkyndig for å avklare årsak og omfang, samt behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader kan være økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skader og redusert bæreevne. Der er saltutslag på gulv og vegger. Samt tydelig tegn til tidligere setninger. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Vaskekjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskekjelleren er moden for renovering. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Fuktsikring og drenering | Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Konsekvens/tiltak: Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet fører til fuktinnsig kjeller, dette medfører til flassing og saltutslag på vegger. Det er synlig saltutslag på grunnmuren. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Forstøtningsmurer | Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Skadene støttemuren er av en slik størrelse at det anbefales å rive denne og erstatte denne med en ny støttemur med gjerde. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Overflater - gulv
- Overflater - vegger og himlinger
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige dører
- Bad - Overflater gulv
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Avtrekk
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon

- Varmesentral
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere på tak: Det mangler snøfangere på hele taket.
- Balkong/terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Membran og fliser. Tidligere eier husker ikke navn på firma. Faglært arbeid.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Engelsviken Rør
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmtvannsbereder i kjeller, Høiax 282L.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt bad bygd i 2.etasje i 2006. Faglært arbeid ifølge tidligere eier.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Punktert vindu i 2. etasje, noe råte i kledning.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Rogers Vaktmesterservice
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut punktert vindu og byttet kledning på vegg mot sør.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Rogers Vaktmesterservice
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og byttet kledning på sørvegg. Byttet alle vinduer på sørvegg, østvegg, på kjøkken og vindu på badet. Totalt 9 vinduer.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Vytas bygg
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduene i kjelleren.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vytas Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Rogers vaktmesterservice
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vytas bygg
Beskrivelse av arbeidet: Bygde dobbeltgarasje. Lagt drenering langs vestre vegg av garasjen, ekstra brannsikring mot nabogarasje.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vytas bygg
Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny veranda
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Byggmester Forsetlund AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av garasje, forbedringer i bærebjelke
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Lagt epoxygulv i garasjen. Gjort på eget initiativ av eier.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Sprekk i østvegg i kjeller, synlig fra inne. Var der i 2012 og har ikke endret seg så lenge vi har bodd her. Noe skjevhet i gulv, mest merkbart i gangen i 2.etasje. Har ikke endret seg siden overtagelse.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Trekker noe fukt opp gjennom gulvet i kjelleren, men lukter ikke fukt på grunn av ventilasjon knyttet til radonmåling. Ingen merkbare spor av kondens.
Oppdaget vond lukt i kjeller sommeren 2026, i rommet hvor varmtvannsberederen står.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Engelsviken rør

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger anbefalte å plombere et åpent rør i kjelleren på en slik måte at det kan åpnes og tas i bruk på et senere tidspunkt. Arbeid utført av rørleggeren.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Brødrene Johannesen AS
Beskrivelse av arbeidet: Drenering sør og vest i følge tidligere eier.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Langs grunnmur sør og vest.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Munkelus og edderkopp i kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Et sluk i kjeller ble tett pga vaskemaskin. Kom litt vann opp fra sluket som ikke ble liggende.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Engelsviken rør
Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nytt avløp til vaskemaskin i kjeller

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Gressvik rør og Kråkerøy rør
Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør og oppkobling av rør i nytt bad.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Utedelen til varmepumpa sluttet å fungere
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Utedel ble byttet, vi husker ikke hvem som gjorde arbeidet. Det var gjennom Bosch.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe, husker ikke navn på firma.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Fikk pålegg om utbedring av pipeløp fra branntilsynet på grunn av tildekt brannmur bak kjøkken.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Skorsteinspesialisten
Beskrivelse av arbeidet: De la nytt piperør. Avviket er lukket fra branntilsynet.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Skorsteinspesialisten
Beskrivelse av arbeidet: Rør lagt i pipe for å utbedre pålegg fra Branntilsynet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Sikring gikk på grunn av regnvær.
Sikring gikk på grunn av feil ved varmtvannsbereder.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk utendørs på bod på grunn av vanninntrenging. Husker ikke årstall, etter 2020.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Ble oppdaget feil med sikring til varmtvannsbereder. Var koblet opp med bryter. Denne ble byttet ut til en fastkoblet variant.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer og reparasjoner knyttet til bolig. Nye stikk i stue, på soverom og i kjeller. Nye stikk utendørs på veranda og bod. Utført i perioden 2013 til i dag.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for strøm til ny garasje. Installert eget sikringsskap i garasje.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje samt overspenningsvern i sikringsskapet i huset.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Elkontroll. Noen avvik (manglende merking i sikringsskap, manglende bruksanvisning i sikringsskap, sprekk i stikkontakt på kjøkken, løs ledning til komfyr, løs stikkontakt ved verandadør, dårlig strekkavlaster ved varmtvannsbereder i kjeller). Disse rettes opp 15.09.26.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Elektrosmia
Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp strøm til varmtvannsbereder.
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Råde elektro
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt sikringsskap i 2. etasje i følge tidligere eier.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Påbygd yttergang. Ukjent dato. Ny veranda i 2019 og ny garasje i 2019-2020.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Ukjent rundt yttergang. Veranda og garasje ble søkt gjennom kommunen og godkjent.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Radonmåling utført to ganger. Først i 2020, ble målt litt over godkjent verdi. Tiltak ble utført ved installasjon av Mitsubishi Miniventilasjon i kjeller. Ny måling utført i 2021. Mål til godkjente verdier på 67 bq/m3. Dokument lagt i boligmappa.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Er gjort tilstandsrapport i forbindelse med salg av huset i 2012.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Garasje: Noe skjevhet i gulv.
Bod: Gammelt bygg, men ikke registrert noen lekkasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Varmluftsfunksjonen i komfyr er ødelagt. Komfyren fungerer ellers som normalt.
Skader på luftfordelere i innedel varmepumpe. Pumpen fungerer ellers fint.
Krakelert baderomsvask.
Dusj mangler "knott" for åpning av propp i sluk. Sluket kan fortsatt åpnes.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til

Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Jostein Nordmoe-Jansen

Mona Nordmoe-Jansen

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 790.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 790,2 m². Tomten skråner svakt og er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, trær, forstøtningsmur og gjerde. Eiendomsgrensene er markert som usikre i matrikkelkartet med lav nøyaktighet, og arealet er beregnet basert på tilgjengelige kartdata. Det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling. Uthus og garasje er plassert nær tomtegrensen.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 98 600,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 988 600,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 97 250.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 98 600.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 27 405 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Årsgebyrer for 2026:
- Renovasjon: kr 3 919,-

- Branntilsyn: kr 488,-
- Eiendomsskatt: kr 5 294,-
- Fastgebyr vann: kr 1 243,-
- Fastgebyr avløp: kr 2 834,-
- Akonto avløp: kr 10 250,-
- Akonto vann: kr 3 377,-

Totalt: kr 27 405,-

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten er her inkludert i de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten utgjør 3,2 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 654 400 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 915 425 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 661 701 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Vannavgift
Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 12.10.2025 viste forbruk på 238 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Den fremlagte kommunale dokumentasjonen inneholder ikke ferdigattest eller brukstillatelse for den opprinnelige oppføringen av hovedbygningen.
Boligen er oppført ca 1933, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger imidlertid følgende dokumentasjon for eiendommen:
- Ferdigattest for riving og nybygg av garasje og terrasse, datert 21.04.2022. Byggeår for garasjen er registrert til 2022 i matrikkelen, og byggeår for terrassen er 2019 ifølge tilstandsrapporten.
- Ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 06.11.2017.
- Godkjenning for fasadeendring og tilbygg (veranda/inngangsparti), datert 07.10.1981.
- Ramme- og igangsettingstillatelse for tilbygg og restaurering av bolig er gitt 28.01.2010. Det er ikke utstedt ferdigattest for dette tiltaket. Denne omfatter omgjøring til én boenhet og tilbygg.

Tilbygget er ikke utført.

- Også terrassen mot øst og den frittstående garasjen er byggemeldt og godkjent, i henhold til ferdigattesten fra 2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.04.2022.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 (plan-ID 913), vedtatt 15.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

På kommunens kart ligger hele/deler av eiendommen i et område markert som faresone for flom. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær slike faresoner. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Selger opplyser at det er utført radonmåling to ganger. Første måling i 2020 viste verdier over godkjent nivå. Det ble deretter gjennomført tiltak med installasjon av miniventilasjon i kjeller. Ny måling i 2021 viste 67 Bq/m³, som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Offentligrettslig pålegg
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp. Kommunen opplyser at de snart skal fornye vann- og avløpsledninger i området. Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.
Det er kamin del under vedovn, med denne er ikke i bruk og oljentank/dagtank er fjernet iflg. selger.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen

oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til

å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 28.09.2026 utført av Håvard Hoff-Hansen
Selgers egenerklæring datert 09.09.26
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Ferdigattest ifm garasje, terrasse og rehabilitering av pipe.
Godkjente bygningstegninger
Energiattest

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og

finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon Fastpris: kr. 54 900,-
Digital markedspakke Fredrikstad kr 23 095,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar Em1 ØA kr 3 000,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Fredrikstad har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera AS
• Stylist: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
• Flyttetjenester: Ren bolig AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Heidi Yvonne Gangfløt

Eiendomsmegler
heidi.g@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 909 44 349

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

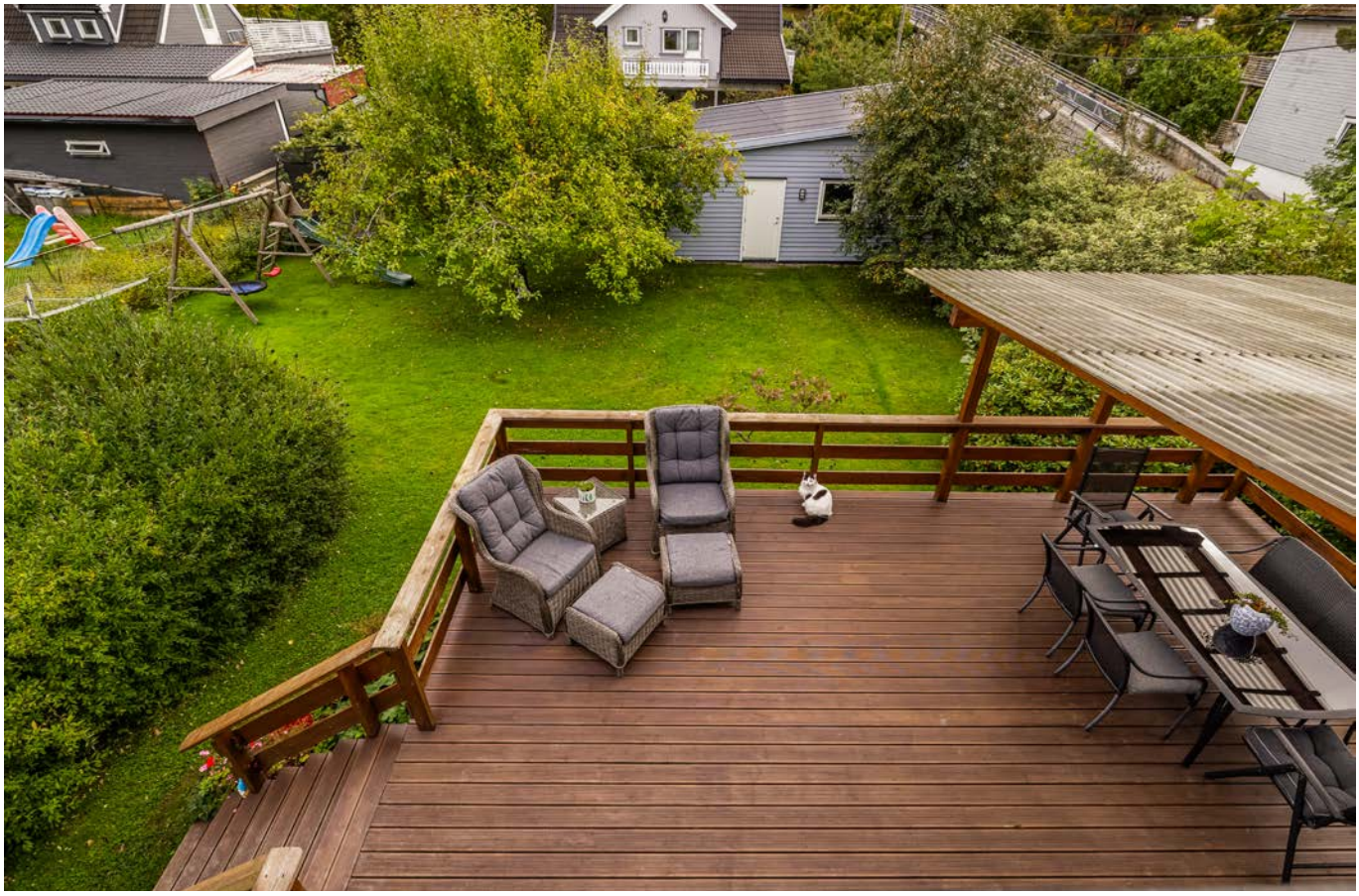
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Ilaveien 61, presentert av EiendomsMegler1 v/Heidi Gangfløt. Foto: Fotoetcetera AS.
Klassisk enebolig over tre plan med stor tomt, frodig hage og en romslig terrasse tilknyttet stueetasjen.



Praktisk trappeadkomst ned til hagen og plenarealene.



Etablert og barnevennlig hage med stor gressplen, frukttrær og lekeareal.



Hagen er omkranset av frodig vegetasjon og hekk som skjermer mot innsyn.



Frittstående dobbelgarasje fra 2022 plassert med enkel adkomst fra veien.



Vedovn montert på teglsteinspipe med nytt stålrør fra 2017.



Stuen har gode møbleringsmuligheter med god plass til en stor sittegruppe.



Hyggelig sofakrok med store vinduer som gir utsikt mot grønne omgivelser.



Veggflatene i stuen er kledd med dekorativ tapet og nøytrale fargetoner.



Lys og åpen stue med parkett på gulvet og direkte forbindelse mot spisestuen.



Vedovnen er sentralt plassert i rommet og sprer lun varme til både stue og spisestue.



Spisestuen har rikelig med plass til langbord og sosialt samvær.



I spisestuen er det montert luft-til-luft varmepumpe for effektiv oppvarming.



Fra spisestuen er det direkte utgang til den store verandaen via balkongdør fra 2019.



Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spisestuen for en sosial og praktisk hverdag.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og fliser over benken.



Kjøkkenet har gode arbeidsflater, rikelig med skapplass og åpning ut mot gangen.



Solide materialvalg med benkeplate i heltre ved kjøkkenvinduet.



Gang med malt tretrapp opp til andre etasje og glassdør videre inn mot stuen.



Badet i andre etasje har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler samt dusjkabinett.



Baderommet er utstyrt med flisbelagt innredning, stilfull servant og speil med belysning.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og en hel garderoberekke.



Lyst og trivelig soverom i andre etasje av god størrelse.



Hjørnevinduet gir godt lysinnslipp og hyggelig utsikt over nabolaget.



Soverom med nymalte overflater fra 2019, velegnet som f.eks. barnerom eller gjesterom.



Romslig entré med speilskyvedørsgarderobe og god plass til oppheng av yttertøy.



Entréen har isolert ytterdør fra 2017 og vinduer som slipper inn godt med dagslys.



Boligen har gruset gårdsplass, utvendig kjellertrapp og trappeadkomst til inngangspartiet.



Eldre uthus fra ca. 1933 med fire boder for oppbevaring av hageredskaper og utstyr.



Dobbelgarasjen har epoxy på gulvet, elektrisk leddport med portåpner og montert elbillader.

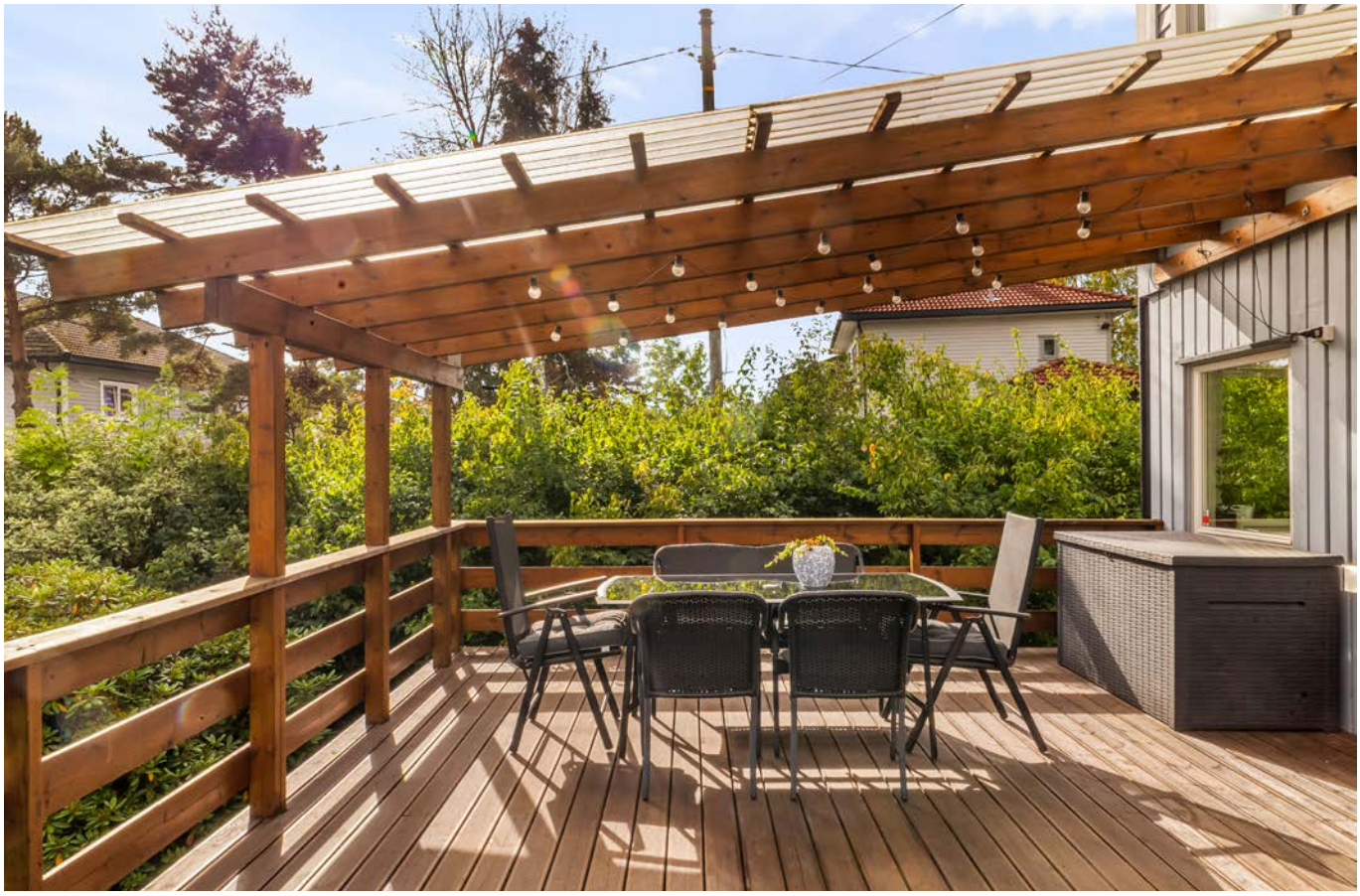


Verandaen har rekkverk og åpen utsikt mot den frodige hagen.





Sydøstvendt veranda med overbygd del og god plass til både spisebord og sittegruppe.



Skjermet spiseplass under tak med god plass til hyggelige måltider utendørs.



Den overbygde delen av verandaen har belysning og god plass til grill og utemøblement.



Sentral beliggenhet med kort vei til Wilbergjordet bussholdeplass, dagligvarebutikker og skoler.



Trara er et rolig og barnevennlig område med kort vei til Fredrikstadmarka.



Nærområdet byr på trygge omgivelser med gangavstand til skoler og barnehager.



Eiendommen ligger skjermet til i et veletablert villastrøk på Trara.



Velkommen til Ilaveien 61, presentert av EiendomsMegler1 v/Heidi Gangfløt. Foto: Fotoetcetera AS.

Plantegning

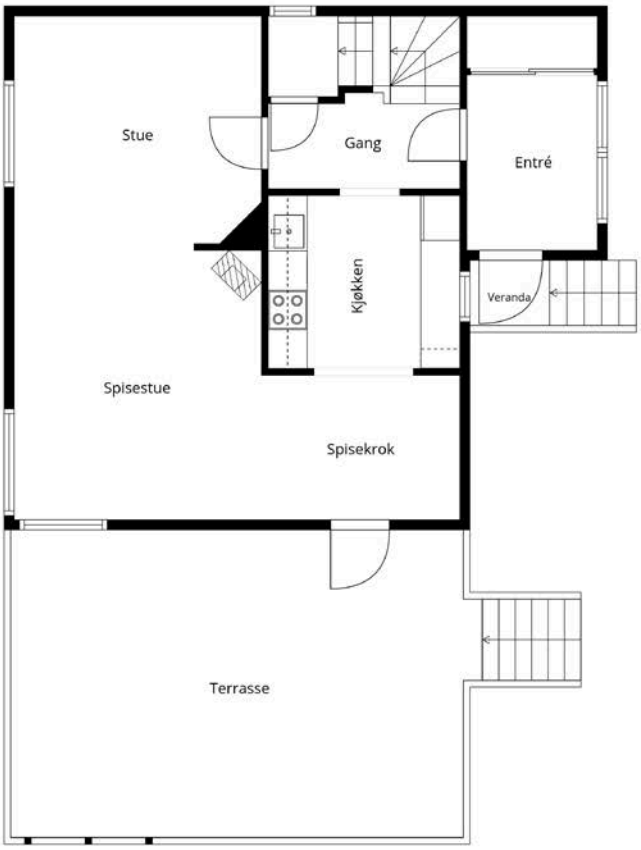


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

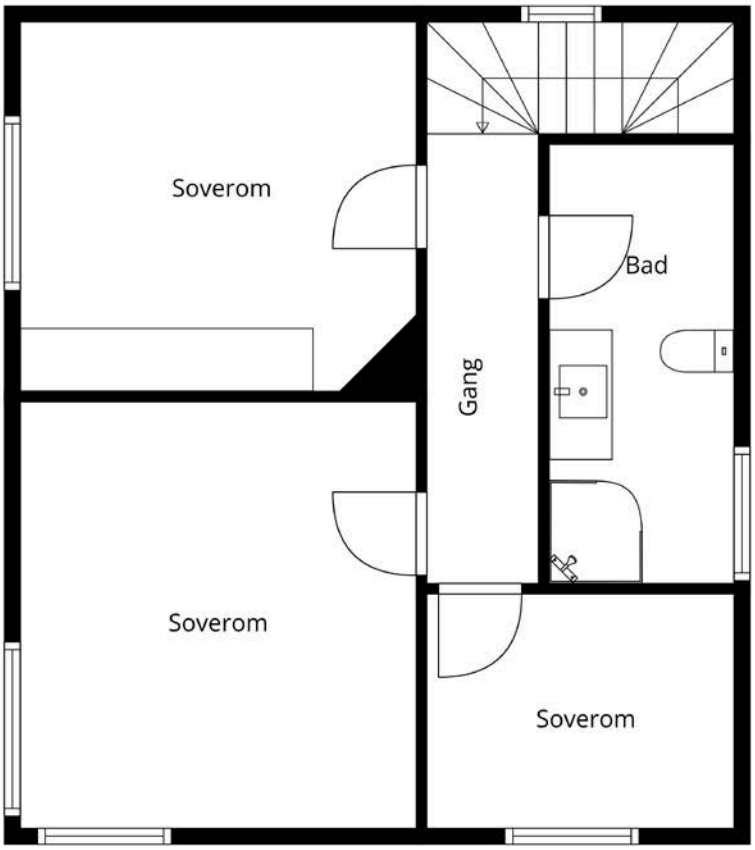


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

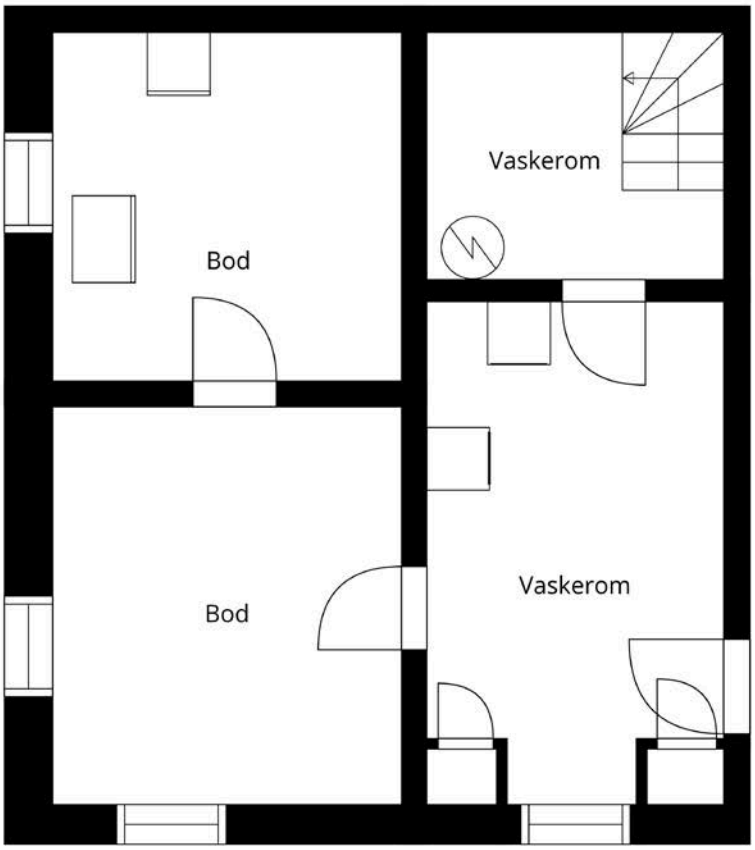
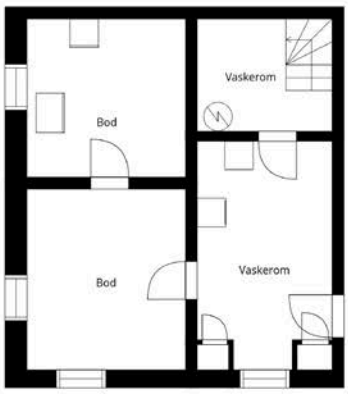


FOTO etcetera

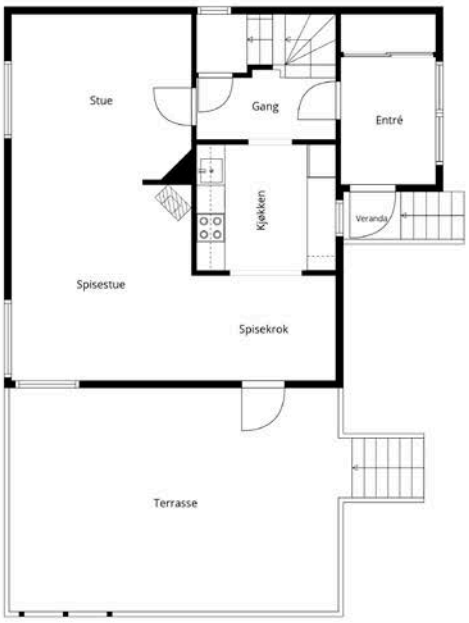
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

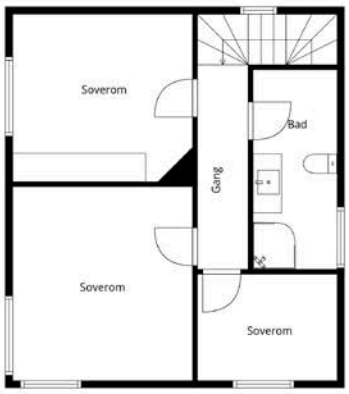
Plantegning



Kjeller



1. Etasje



2. Etasje

FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

ILAVEIEN 61

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

OFFENTLIG TRANSPORT

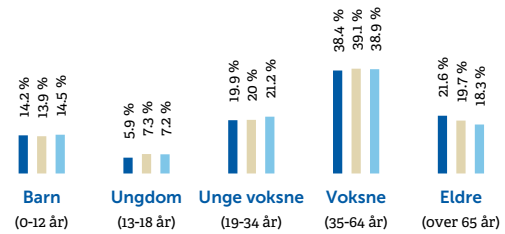
Wilbergjordet Linje 1, 4, 199	**2 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**19 min** 1.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 37 min**

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	**20 min** 1.8 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	**23 min** 1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	**6 min** 3.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	**7 min** 2.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	**6 min** 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**17 min**

> «Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	**9 min** 0.8 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	**9 min** 0.9 km
Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	**7 min** 0.6 km
Meny Wilbergjordet	**8 min**

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

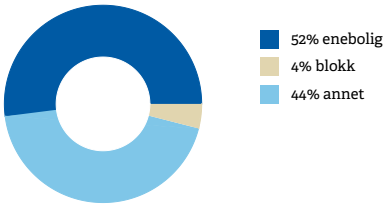
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Glemmen videregående Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Christianslund alle balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Family Sports Club Fredrikstad	**8 min**
Centrum Helsestudio	**14 min**

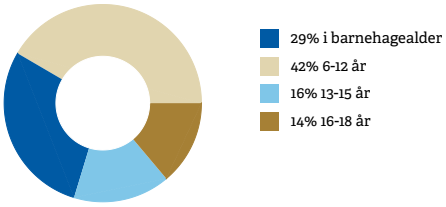
BOLIGMASSE



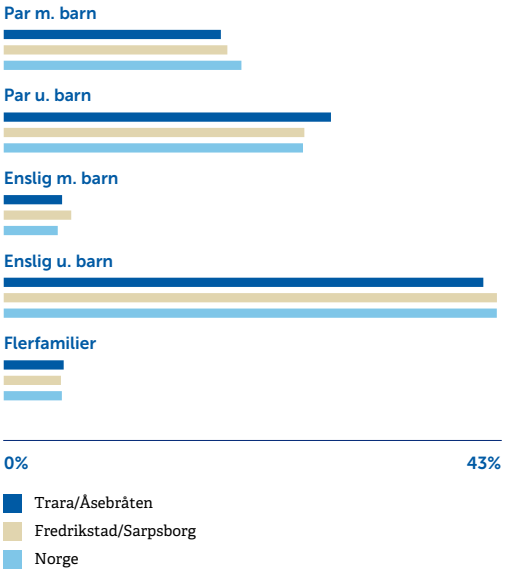
VARER/TJENESTER

Torvbyen	**12 min**
Vitusapotek Hassingen	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



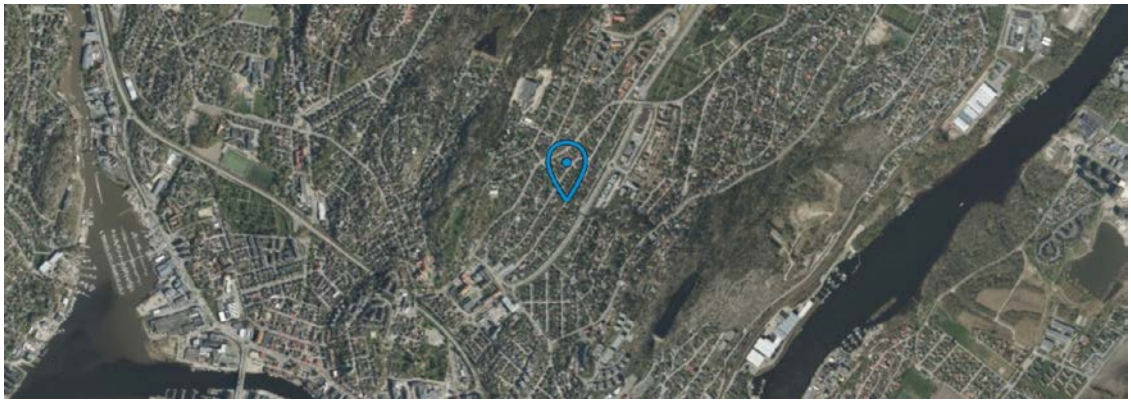
FAMILIESAMMENSETNING

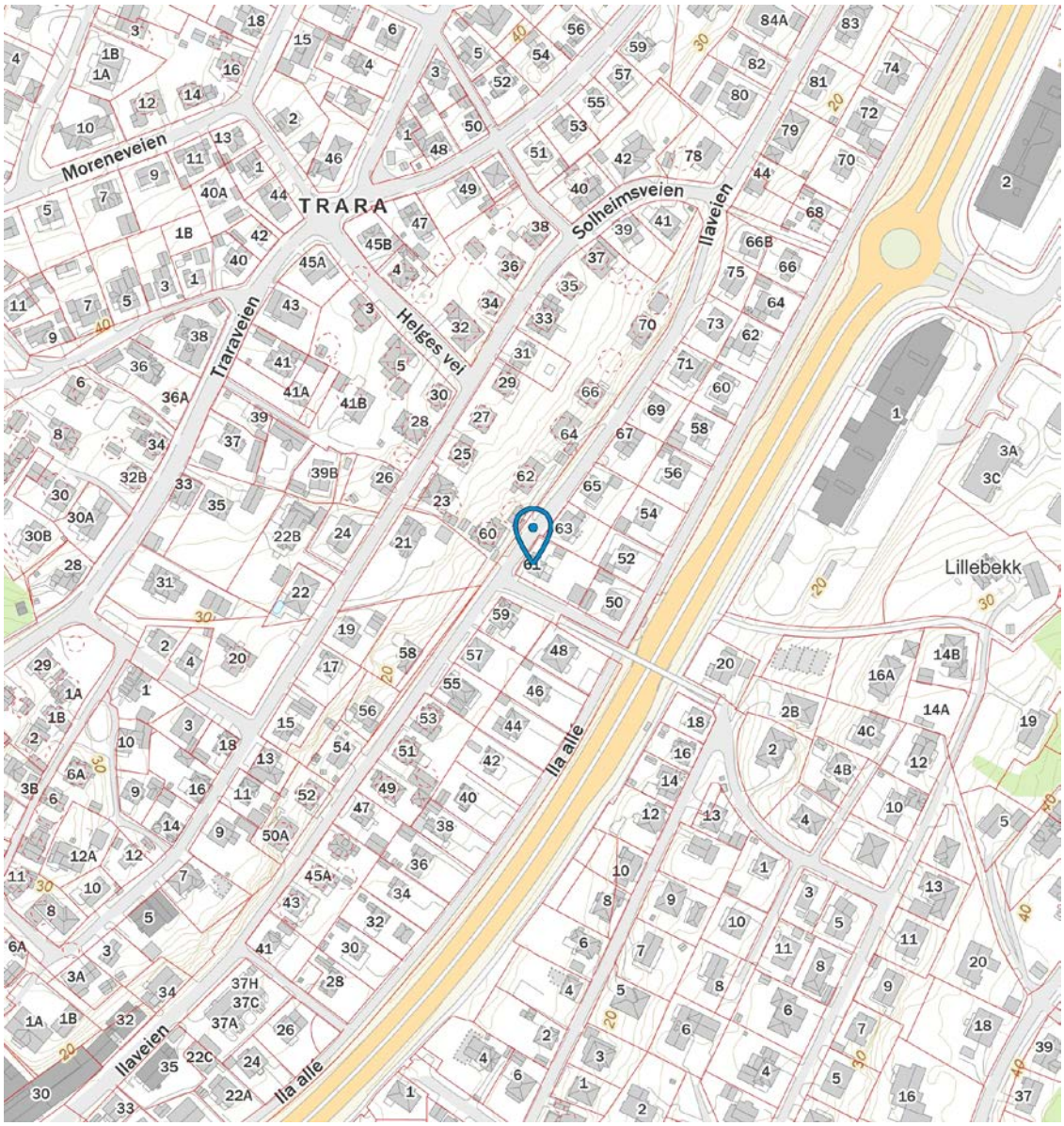


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN 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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ilaveien 61 , 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19972-2130 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR5574

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Håvard Hansen AS

Ingeniør Håvard Hansen AS er et Fredrikstad-basert selskap etablert i 2009, med taksering som hovedprioritet. Vi utfører blant annet tilstandsrapporter og tekniske vurderinger av boliger og eiendommer.

Vårt primære arbeidsområde er Fredrikstad, Hvaler, Råde, Sarpsborg og Halden, hvor vi bistår både private og profesjonelle aktører.

I tillegg tilbyr vi tjenester innen byggesaker, tegninger, bruksendringer, seksjonering og annen byggeteknisk rådgivning.

Vi legger vekt på grundige og objektive vurderinger og tydelige rapporter av god kvalitet

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Ilaveien 61 , 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 467
3107 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Trara i Fredrikstad kommune.
Eiet tomt med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, trær, støttemur og gjerde.
Frittstående dobbel garasje plassert på østsiden av eiendommen.

Innvendig er baderommet fra 2006 og kjøkkeninnredning fra 2004.
Eier har ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig ble det skiftet en del vinduer i 2014, samt at trekledning mot sør ble skiftet.
Taktekket på hovedtaket er fra 1981.
Oppført terrasse mot øst i 2019.
Det er behov for vedlikehold og utbedringer utvendig.

Eldre uthus plassert nord på eiendommen.
Dette anses å være et rivningsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein på hovedtaket.
Det er takshingel på tilbygd vindfang, ukjent alder.

Takrenner, nedløp og beslag av metall på hovedtaket.
Det er plastikktakrenner på vindfanget.

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Yttervegger i trekonstruksjon av massiv plank iflg tidligere salgsoppgave.
Tilbygget er oppført med bindingsverk.
Utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass.
Isolert ytterør med 2-lags isolerglass, skiftet i 2017.
Balkongdør med brystning og 2-lags, skiftet i 2019.
Det er eldre tredør i kjeller.

Terasse oppført med imp.trekonstruksjon.
Dette er utført på betongfundamenter med trepilarer.

Det er ståltrapp ved inngang med rekkverk på en side.
Tretrapp med rekkverk på to sider til terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, belegg og flis.
Veggene har tapet, trepanel, malte slette vegger og malt strie.
Himlingen har malte plater og himlingsplater og malte slette tak.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er pipe i teglstein. Det er montert stålrør i pipen i 2017.
Vedovn plassert i stue.

Det er malt tretrapp med rekkverk på en side opp til 2.etg.
Innvendige dører er av typen 1-speiles

Glassdør mellom gang og stue, samt vinfang og gang.
Eldre tredør i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etg:
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Innredet med toalett, dusjkabinett og selvbygd innredning.
Våtrommet har el.vifte og tilluft under dørblad.

Hulltaking er utført bak dusjkabinett på soverom.
Ingen utslag på skadelig fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vaskekjeller:
Vaskekjeller med betonggulv og murvegger.
Soilsluk i gulv med lokalt fall på 60mm.
Ingen oppvarming og utlufting.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Behov for renovering.
Det er kun murvegger og betonggulv på vaskekjeller, hulltakning er derfor ikke mulig å utføre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør før 1990.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Det er naturlig ventilasjon via ventil kun i gang.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i spisestue.

El.skap er plassert i gang i 2.etg.
50A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 25A/20A/5*16A/13A/4*10A med automatsikringer.
El.billader er montert

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er utført drenering på fasaden mot vest og sør i 2008, resten er fra byggeåret.
Det er betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker med gjerde av trekonstruksjon.

Tomten skråner svakt mot øst.
Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er opprinnelig en tomannsbolig, den har på et tidspunkt blitt omgjort til enebolig. Ukjent når dette er utført. Innvendig planløsning på tegninger stemmer derfor ikke med dagens planløsning.

Dagens terrasse er større enn den som er godkjent på tegninger fra 1981.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på uthuset.

Garasje

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

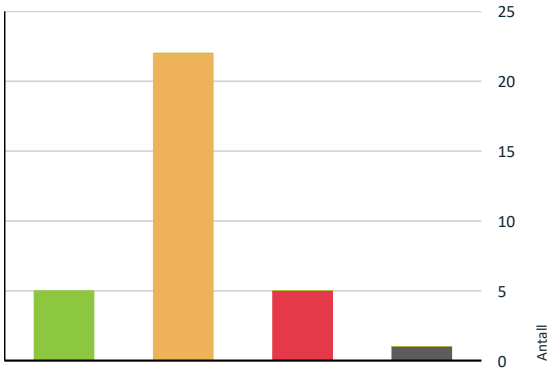
Det foreligger godkjente tegninger på garasjen.

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Ilaveien 61 , 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 467
3107 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

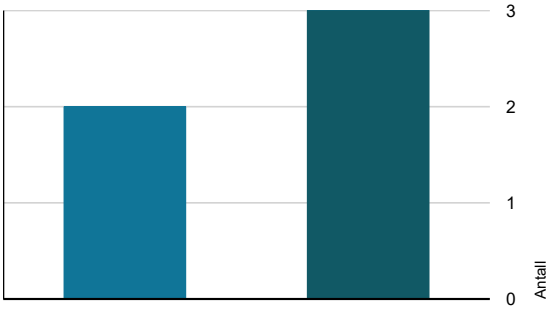
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke noe krav til å montere dette på oppføringstidspunktet til boligen. Men det anbefales å monteres pga sikkerhet for nedfall fra taket av snø/is på vinterstid.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler avanlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1933

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen innehar en generell enkel standard.

Vedlikehold
Det er stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering		
2019	Tilbygg	Ny terrasse (ikke byggemeldt)
1981	Tilbygg	Vindfang og terrasse





UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein på hovedtaket, skiftet i 1981.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at undertak, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig.
Det er takshingel på tilbygd vindfang, ukjent alder.

Hovedtaket er besiktet fra bakkenivå pga sikkerhet, siden det høyt opp til gesimsen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkene har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.
Det bør derfor medregnes å skifte taktekkene i løpet av årene fremover.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall på hovedtaket. Fremstår som takrenner og nedløpsrør er skiftet etter hovedtaket, men ukjent når.
Det er plastikktakrenner på vindfanget.

Årstall: 1981 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Plastikktakrenner og nedløp fremstår i dårlig stand og har lekkasjer. Takrenner har behov for å renses å skiftes.

• Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke noe krav til å montere dette på oppføringstidspunktet til boligen. Men det anbefales å monteres pga sikkerhet for nedfall fra taket av snø/is på vinterstid.

Konsekvens/tiltak
• Plastikktakrenner og nedløp bør skiftes ut, og takrenner må renses for å sikre god vannavledning fra taket.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at lekkasjer kan medføre til skader på forkantbord og gesimskasser.

Samtidig som taktekket skiftes må det medregnes at alt av takrenner, nedløp og beslag skiftes samtidig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Isolert med leire mot 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen utslag på fuktighet på områdene det ble utført fuktmålinger på befaringsdagen. Ved lekkasjer over tid som får utviklet seg kan dette medføre til fukt-/råteskader i undertaket, samt skader i innvendig konstruksjoner hvis dette pågår over tid.

Ved utksiftning av taktekket må alt rives ned til rupanel, slik at det denne blir kontrollert og evt lokale utbedringer blir utført hvis det er behov.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon av massiv plank iflg tidligere salgsoppgave.
Tilbygget er oppført med bindingsverk.
Utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.
Det ble ettersiolert og skiftet trekledning mot sør i 2014.
Boligen er malt ca.2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er registrert områder med spredte råteskader på fasadene mot øst, vest og nord.
Det bør vurderes å skifte hele trekledning på disse fasadene.

Mot sør hvor det er utført etterisolering fremstår det som utlekting er utført utenpå gammel vindsperre og sløyfer.
Det er derfor åpen lufting bak etterisolering.
Det bør derfor gjøres tiltak med tetting av vindsperre i bunn av trekledning.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass.
Det er skiftet 4 vinduer i 1.etg og 5 vinduer i 2.etg. Disse ble skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
De eldre vinduer i vindfang og kjellernedgang er ikke mulig å åpne.
Registrert noe værslitasje og behov for vedlikehold på vinduer mot sør.
Det er modent for å skiftede eldre vinduene, samt utføre vedlikehold på vinduer mot sør for å bevare levetiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Isolert ytterør med 2-lags isolerglass, skiftet i 2017.
Balkongdør med brystning og 2-lags, skiftet i 2019.
Det er eldre tredør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Den eldre tredører i kjeller, som er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Den eldre tredøren i kjelleren bør skiftes ut, da den er moden for utskifting. Dersom døren ikke byttes, medføre dette til redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terasse oppført med imp.trekonstruksjon.
Dette er utført på betongfundamenter med trepilarer.
Deler av terrassen har overbygd uteplass med plastplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, siden det er lysåpninger over 10 cm på rekkverk. Ved liggende rekkverk skal det ikke være åpninger som medfører til at man kan foten inn for å klatre på rekkverket.
• Rekkverket er kun utført med 91cm høyde, kravet i 2019 var 1 meter. Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader, samt at det er godkjent i forhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er ståltrapp ved inngang med rekkverk på en side.
Tretrapp med rekkverk på to sider til terrassen.

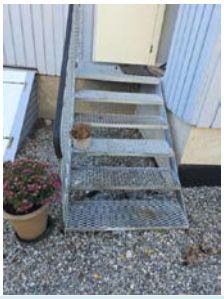
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Det er skjevheter i ståltrappen, denne har derfor behov for å rettes opp.
SKjevheter kan medføre til skader på konstruksjonen over tid.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, belegg og flis.

Vurdering av avvik:

• Bruksslitasje på parkettgulv.
Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Boligen innehar en generell enkel standard, oppussing av deler av boligen bør derfor medregnes.
Områder hvor skjøter på parkettgulv ikke er tilstrekkelig forskjøvet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte slette vegger og malt strie.
Himlingen har malte plater og himlingsplater og malte slette tak.
Det minste soverommet er malt i 2019 og yttergang er malt.

Vurdering av avvik:

• Sprekk i vegg over stuevindu.

Konsekvens/tiltak

• Overflater har en generell enkel standard, oppussing bør derfor medregnes.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger. Det er målt 11cm retningsavvik gjennom stue og spisestue i bolige. 42mm skjevhet på gulv på kjøkkenet.
I 2.etg er det mål 6,5cm i gang og 5cm på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.
Ved oppussing/renovering av boligen anbefales det å utføre tiltak i forhold til skjevhetene i boligen.

Oppgitt prisestimat er for å utføre avrettingsmasse for oppretting av gulver ved oppussing av boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført radonmålinger som viser at det er målinger under grenseverdier etter at det er utført tiltak med avtrekk i kjeller.
Disse målingene ble utført i 2021.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein. Det er montert stålrør i pipen i 2017.
Vedovn plassert i stue.
Sotluke er plassert i kjeller.

Det er kamin del under vedovn, med denne er ikke i bruk og oljentank/dagtank er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Ildstedet har en eldre standard, så det anbefales å skifte denne til rentbrennende vedovn.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å bytte ut ildstedet med en rentbrennende vedovn for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere utslipp.
Konsekvensen av å beholde eldre ildsted er økt forurensning og lavere varmeutnyttelse.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt siden det er murvegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist setningsskader (skrå sprekker).

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Setningsskader bør følges opp og vurderes av fagkyndig for å avklare årsak og omfang, samt behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader kan være økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skader og redusert bæreevne.

Der er saltutslag på gulv og vegger.
Samt tydelig tegn til tidligere setninger.

Oppgitt prisestimat er kun til innvendig lokale utbedringer av muren.
Utvendig tiltak med drenering og setninger ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med rekkverk på en side opp til 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fallulykker for brann i trappen.

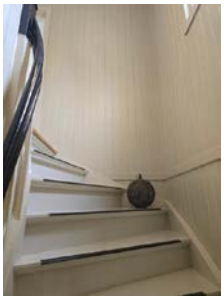
• Mangelfull sikring kan lettere føre til fallulykker i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

Det er registrert lysåpninger over 10cm, rekkverk har en høyde på under 90cm.
Håndløper mangler i trappen.

Ingen rekkverk eller håndløper på betongtrapp til kjeller.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av typen 1-speiles
Glassdør mellom gang og stue, samt vinfang og gang.
Eldre tredør i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påbegynnende svelling i av dør på baderommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og utbedringer for å hindre videre utvikling av svellingen.
Konsekvensen av manglende tiltak er at døren kan få redusert funksjon og levetid, samt at skadene kan forverres over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er registrert mus, rotter eller fuktkrevende insekter i dems eietid siden 2014.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm 80cm utover gulvet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

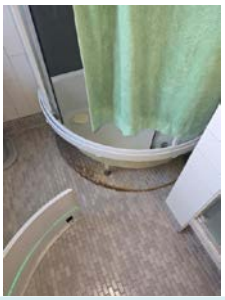
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på utførelses tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluk, dvs 16mm fra topp sluk.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 65 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Det mangler dokumentasjon på utførelsen.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, dusjkabinett og selvbygd innredning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Det er registrert sprekker/riss i porselenet til servant.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har el.vifte og tilluft under dørblad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bak dusjkabinett på soverom.
Ingen utslag på skadelig fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med betonggulv og murvegger.
Soilsluk i gulv med lokalt fall på 60mm.
Ingen oppvarming og utlufting.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Behov for renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskekjelleren er moden for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kun murvegger og betonggulv på vaskekjeller, hulltakning er derfor ikke mulig å utføre.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er fliser på vegg over benk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

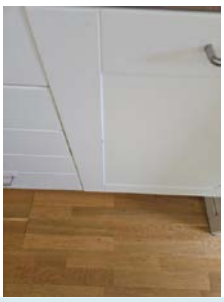
• Det er registrert bruksslitasje/merker på innredning.

Konsekvens/tiltak

Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventil kun i gang.

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.

Det må monteres ventiler på alle oppholdsrom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i spisestue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Det bør medregens utskiftning av varmepumpene med hensyn til alderen på denne.
Det er ødelagt spjeld ved utblåsingen på varmepumnpen.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

⚠ 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

Det er utført el.kontroll av Elektrosmia i august 2026, det er utbedret mangler i september 2026.

El.skap er plassert i gang i 2.etg.
50A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 25A/20A/5*16A/13A/4*10A med automatsikringer.

El.billader er montert

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler avanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ofte vanskelig å få tak i gamle samsvarserklæringer.
El.kontrollen som er utført har avdekket tilstanden til anlegget og det er utbedret avvik som er avdekket. El.anlegget er derfor i forsvarlig stand.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er utført drenering på fasaden mot vest og sør i 2008, resten er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet fører til fuktinnsig kjeller, dette medfører til flassing og saltutslag på vegger.

Det er synlig saltutslag på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.

Det er mulig å gjøre lokale utbedringer av sprekker i grunnmuren. Grunnmuren må holdes under oppsikt for å evt adekke om det oppstår videre bevegelse i grunnen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker, men gjerde av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

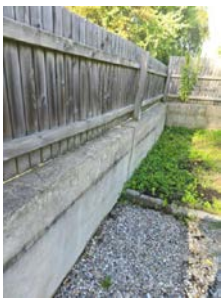
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Skadene støttemuren er av en slik størrelse at det anbefales å rive denne og erstatte denne med en ny støttemur med gjerde.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner svakt mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det er på fasaden mot vest områder det kan oppstå fuktinnsig mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om det finnes utvendig stoppekran, og eventuelt lokaliseres eller etableres dersom den mangler.
Manglende utvendig stoppekran kan medføre utfordringer ved behov for å stenge vannet ved lekkasjer eller reparasjoner, noe som kan føre til økt risiko for vannskader og forsinket utbedring.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke noe krav til å montere dette på oppføringstidspunktet til boligen. Men det anbefales å monteres pga sikkerhet for nedfall fra taket av snø/is på vinterstid.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for deler avanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, siden det er lysåpninger over 10 cm på rekkverk. Ved liggende rekkverk skal det ikke være åpninger som medfører til at man kan foten inn for å klatre på rekkverket.

• Rekkverket er kun utført med 91cm høyde, kravet i 2019 var 1 meter. Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader, samt at det er godkjent i forhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fallulykker for brann i trappen.

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan lettere føre til fallulykker i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det er ofte vanskelig å få tak i gamle samsvarserklæringer. El.kontrollen som er utført har avdekket tilstanden til anlegget og det er utbedret avvik som er avdekket. El.anlegget er derfor i forsvarlig stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

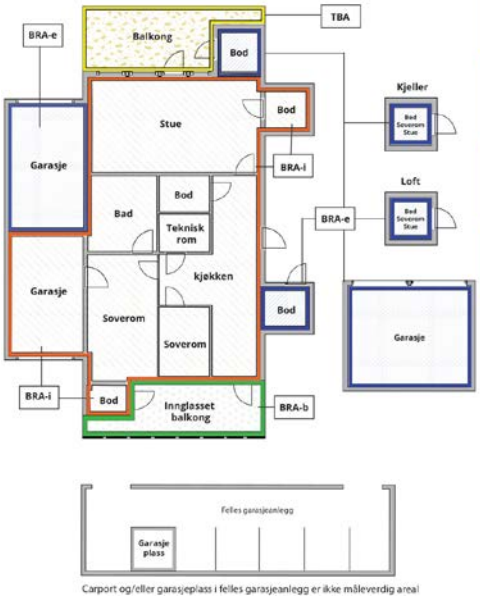
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	52			52	
1.etasje		59		59	35
Kjeller	45			45	
SUM	**97**	**59**			**35**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Vindfang, gang, spisestue, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskekjeller, bod, bod 2		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er opprinnelig en tomannsbolig, den har på et tidspunkt blitt omgjort til enebolig. Ukjent når dette er utført. Innvendig planløsning på tegninger stemmer derfor ikke med dagens planløsning.

Dagens terrasse er større enn den som er godkjent på tegninger fra 1981.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på uthuset.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jostein Nordmoe-Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	467		0	790.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilaveien 61

Hjemmelshaver

Nordmoe-Jansen Jostein Miyamoto, Nordmoe-Jansen Mona Helene Sophie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ilaveien 61 ligger plassert i et eldre etablert område på Trara i Fredrikstad kommune.
Området består for det meste av frittliggende småhusbebyggelse.
Kort vei til Trara barneskole, Glemmen VGS, barnehager og matbutikker.
Utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til Fredrikstad sentrum og Fredrikstad marka.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.
Faresone: Flomfare.

Om tomten

Eiet tomt med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, trær, støttemur og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 654 400	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring				

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1933

Kommentar
Ca. alder hentet fra tidligere salgsoppgave.

Standard
Uthuset innehar en eldre standard.

Vedlikehold
Uthuset fremstår i svært dårlig stand og det bølr vurderes å rive.

Beskrivelse
Eldre uthus oppført på mark med betongpilarer og ringmur av lettklinkerbloker mot nord.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Enkel trelemmer av dører.

Uthuset fremstår i svært dårlig stand med omfattende setningsskader og råteskader.
Anses å være et rivningsobjekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2022

Kommentar

Standard
Garasjen innehar en bra standard.

Vedlikehold
Nromalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med pukkfylling på leiregrunn.
Støpt betongplate med ringmur.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttak med stålplater
Det er brannsikret mot naboen iflg eier.
Innvendig er det epoxy på gulv og malt gipsvegger/tak.

Det er isolert dør og vindu med 2-lags isolerglass.
Ledport med portåpner.
Det er montert elbillader i garasjen.

Sparkling og maling innvendig i garasjen er ufagmessige utført.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Nordmoe-Jansen, Jostein Miyamoto
09.09.2026 Signed bankID

Nordmoe-Jansen, Mona H S
09.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mona Nordmoe-Jansen

Jostein Nordmoe-Jansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ilaveien 61
1605 Fredrikstad

3107-208/467/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Membran og fliser. Tidligere eier husker ikke navn på firma. Faglært arbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Engelsviken Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmtvannsbereder i kjeller, Høiax 282L.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt bad bygd i 2.etasje i 2006. Faglært arbeid ifølge tidligere eier.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Punktert vindu i 2. etasje, noe råte i kledning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Rogers Vaktmesterservice

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut punktert vindu og byttet kledning på vegg mot sør.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rogers Vaktmesterservice

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og byttet kledning på sørvegg. Byttet alle vinduer på sørvegg, østvegg, på kjøkken og vindu på badet. Totalt 9 vinduer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Vytas bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduene i kjelleren.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vytas Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Rogers vaktmesterservice

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vytas bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bygde dobbeltgarasje. Lagt drenering langs vestre vegg av garasjen, ekstra brannsikring mot nabogarasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vytas bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny veranda

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggmester Forsetlund AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av garasje, forbedringer i bærebjelke

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt epoxygulv i garasjen. Gjort på eget initiativ av eier.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Ja**

Sprekk i østvegg i kjeller, synlig fra inne. Var der i 2012 og har ikke endret seg så lenge vi har bodd her. Noe skjevhet i gulv, mest merkbart i gangen i 2.etasje. Har ikke endret seg siden overtagelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Trekker noe fukt opp gjennom gulvet i kjelleren, men lukter ikke fukt på grunn av ventilasjon knyttet til radonmåling. Ingen merkbare spor av kondens.

Oppdaget vond lukt i kjeller sommeren 2026, i rommet hvor varmtvannsberederen står.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Engelsviken rør

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger anbefalte å plombere et åpent rør i kjelleren på en slik måte at det kan åpnes og tas i bruk på et senere tidspunkt. Arbeid utført av rørleggeren.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Brødrene Johannesen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering sør og vest i følge tidligere eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Langs grunnmur sør og vest.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Munkelus og edderkopp i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Et sluk i kjeller ble tett pga vaskemaskin. Kom litt vann opp fra sluket som ikke ble liggende.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Engelsviken rør

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nytt avløp til vaskemaskin i kjeller

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Gressvik rør og Kråkerøy rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør og oppkobling av rør i nytt bad.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Utedelen til varmepumpa sluttet å fungere

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Utedel ble byttet, vi husker ikke hvem som gjorde arbeidet. Det var gjennom Bosch.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe, husker ikke navn på firma.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Fikk pålegg om utbedring av pipeløp fra branntilsynet på grunn av tildekt brannmur bak kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Skorsteinspesialisten

   Beskrivelse av arbeidet: De la nytt piperør. Avviket er lukket fra branntilsynet.

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Skorsteinspesialisten

   Beskrivelse av arbeidet: Rør lagt i pipe for å utbedre pålegg fra Branntilsynet.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Sikring gikk på grunn av regnvær.
Sikring gikk på grunn av feil ved varmtvannsbereder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektrosmia

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk utendørs på bod på grunn av vanninntrenging. Husker ikke årstall, etter 2020.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektrosmia

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppdaget feil med sikring til varmtvannsbereder. Var koblet opp med bryter. Denne ble byttet ut til en fastkoblet variant.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektrosmia

Beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer og reparasjoner knyttet til bolig. Nye stikk i stue, på soverom og i kjeller. Nye stikk utendørs på veranda og bod. Utført i perioden 2013 til i dag.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elektrosmia

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for strøm til ny garasje. Installert eget sikringsskap i garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektrosmia

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje samt overspenningsvern i sikringsskapet i huset.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrosmia

Beskrivelse av arbeidet: Elkontroll. Noen avvik (manglende merking i sikringsskap, manglende bruksanvisning i sikringsskap, sprekk i stikkontakt på kjøkken, løs ledning til komfyr, løs stikkontakt ved verandadør, dårlig strekkavlaster ved varmtvannsbereder i kjeller). Disse rettes opp 15.09.26.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elektrosmia

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp strøm til varmtvannsbereder.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Råde elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt sikringsskap i 2. etasje i følge tidligere eier.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Påbygd yttergang. Ukjent dato. Ny veranda i 2019 og ny garasje i 2019-2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ukjent rundt yttergang. Veranda og garasje ble søkt gjennom kommunen og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Radonmåling utført to ganger. Først i 2020, ble målt litt over godkjent verdi. Tiltak ble utført ved installasjon av Mitsubishi Miniventilasjon i kjeller. Ny måling utført i 2021. Mål til godkjente verdier på 67 bq/m3. Dokument lagt i boligmappa.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Er gjort tilstandsrapport i forbindelse med salg av huset i 2012.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Garasje: Noe skjevhet i gulv.
Bod: Gammelt bygg, men ikke registrert noen lekkasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Varmluftsfunksjonen i komfyr er ødelagt. Komfyren fungerer ellers som normalt.
Skader på luftfordelere i innedel varmepumpe. Pumpen fungerer ellers fint.
Krakelert baderomsvask.
Dusj mangler "knott" for åpning av propp i sluk. Sluket kan fortsatt åpnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

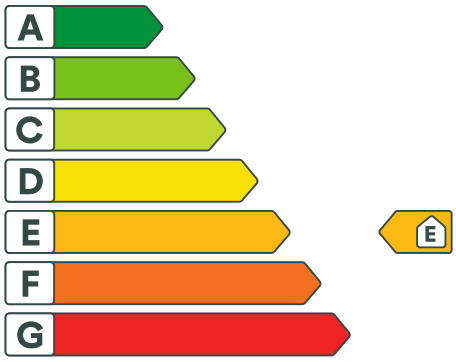
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347533**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13394938**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **467**
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 **1933**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **313,92**

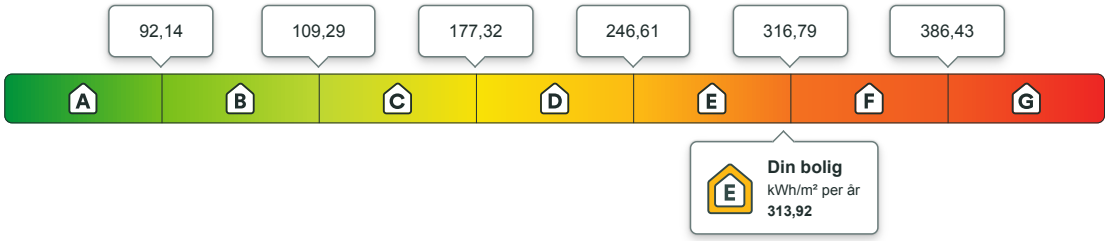
Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
34 597,93	**308,91**

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



Ilaveien 61, 1605 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2023-20325 ble vedtatt av bystyret den 15.06.2023, sak 110/23

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/media/4ovpjhyn/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer.pdf?epieditmode=False

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens innbyggerdialog på tlf 69 30 60 00, eller mail postmottak@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=879a211c9004498d9ae5d2eb42d5b3bb

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-08

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-08

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

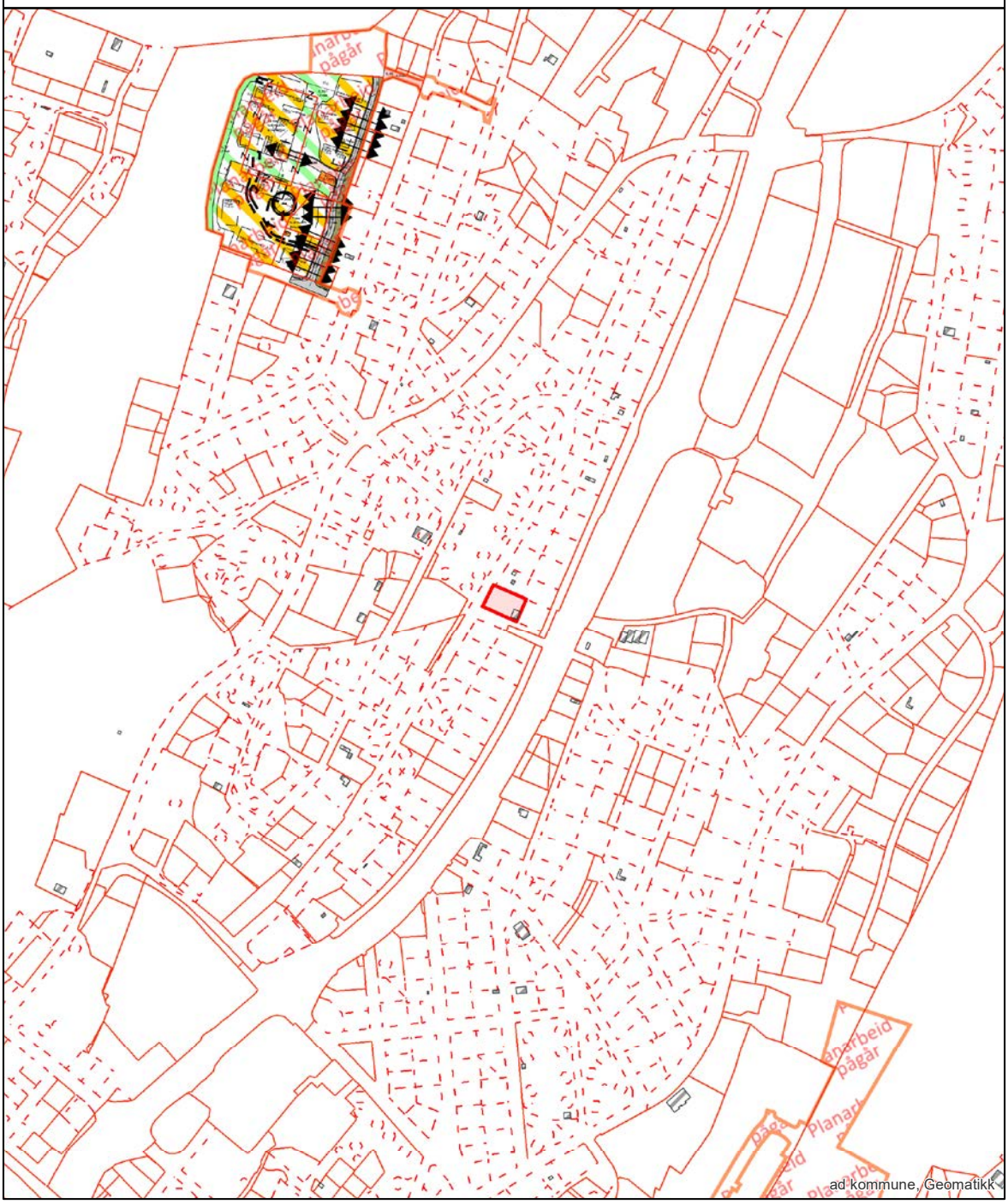
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-08

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

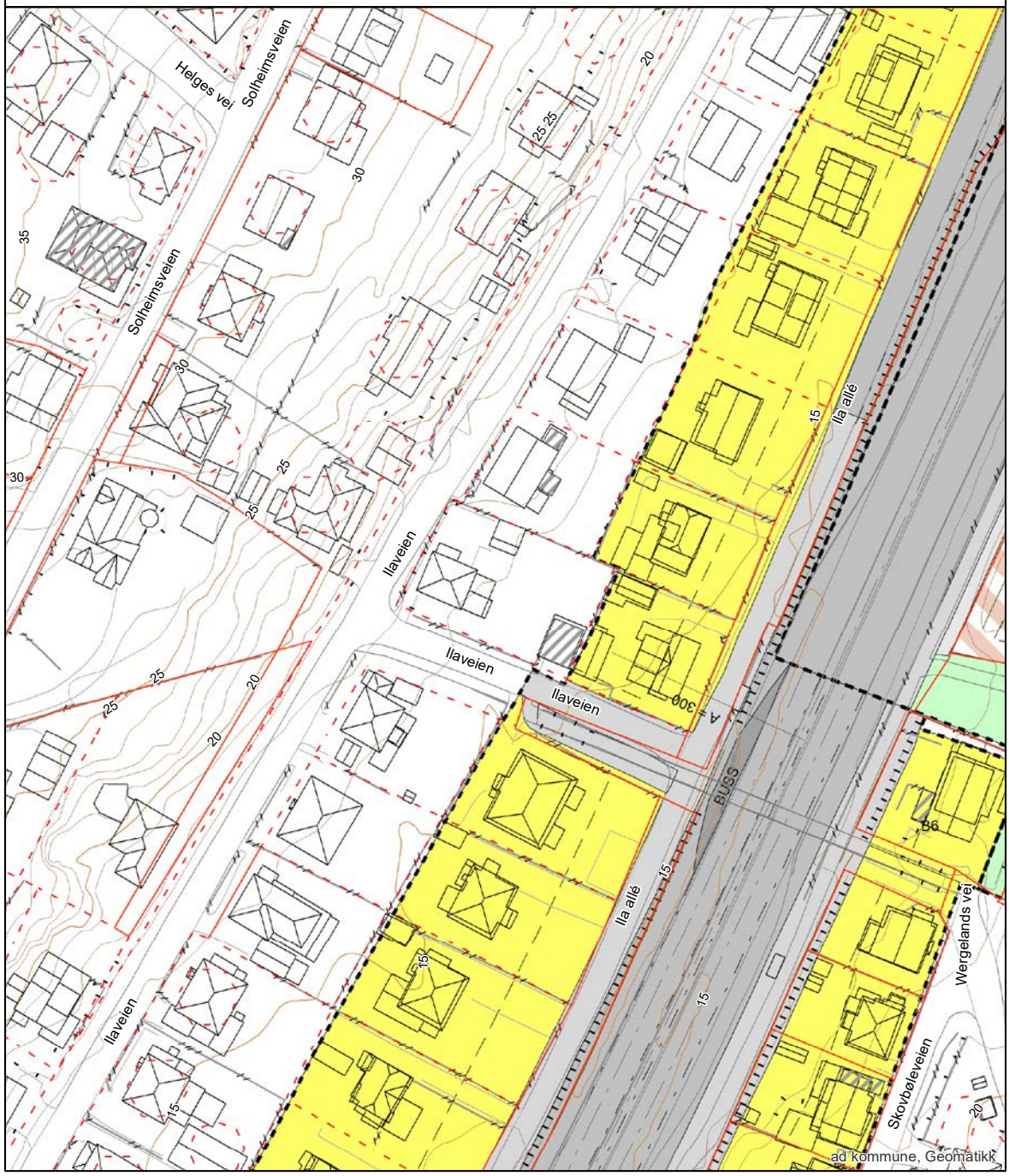
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-08

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

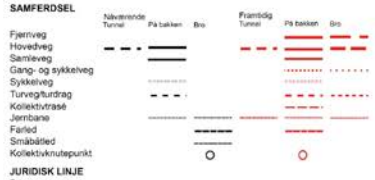
d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130	Sentrumsformål		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150	Forretninger		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161	Barnehage				
Undervisning	1162	Undervisning				
Institusjon	1163	Institusjon				
Kirke/annen religionsutøvelse	1164	Religionsutøvelse				
Forsamlingslokale	1165	Forsamlingslokale				
Administrasjon	1166	Administrasjon				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170	Fritid/Turistformål		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utleiehytter	1171	Utleiehytter				
Fornøyelsespark	1172	Fornøyelsespark				
Campingplass	1173	Campingplass				
Leirplass	1174	Leirplass				
Råstoffutvinning	1200	Råstoffutvinning		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201	Steinbrudd/masseuttak				
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310	Kontor		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320	Hotell				
Bevertning	1330	Bevertning				
Industri	1340	Industri		CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350	Lager				
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360	Bensinstasjon/vegserviceanlegg				
Annen næring	1390			9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410	Skianlegg				
Skiløypetrasé	1420	Skiløype				
Idrettsstadion	1430	Idrettsstadion		669900	102-153-0	20-0-60-40
Nærmiljøanlegg	1440	Nærmiljøanlegg		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450	Golfbane		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsport		669900	102-153-0	20-0-60-40
Skytebane	1470	Skytebane				
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501	Godsterminal				
Godslager	1502	Godslager				
Energianlegg	1510	Energianlegg				
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg				
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg				
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg				
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg				
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg				
Renovasjonsanlegg	1550	Renovasjonsanlegg				
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanl.				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590	Øvrige anlegg				
Uteoppholdsareal	1600	Uteopphold		66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610	Lekeplass				
Gårdsplass	1620	Gårdsplass				
Parsellhage	1630	Parsellhage				
Annet uteoppholdsareal	1690	Annet uteopphold				
Grav- og urnelund	1700	Grav- og urnelund		CC6699	204-102-153	0-40-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0
Bolig/forretning	1801			FFFF00 CCCCFF	255-255-0 204-204-255	0-0-100-0 20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802		2)	FFFF00 CCCCFF CC99FF	255-255-0 204-204-255 204-153-255	0-0-100-0 20-20-0-0 20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803		2)	FFFF00 FF9999	255-255-0 255-153-153	0-0-100-0 0-40-40-0
Bolig/kontor	1804		2)	FFFF00 CC99FF	255-255-0 204-153-255	0-0-100-0 20-40-0-0
Forretning/kontor	1810		2)	CCCCFF CC99FF	204-204-255 204-153-255	20-20-0-0 20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811		2)	CCCCFF CC66FF CC99FF	204-204-255 204-102-255 204-153-255	20-20-0-0 20-60-0-0 20-40-0-0
Forretning/industri	1812		2)	CCCCFF CC66FF	204-204-255 204-102-255	20-20-0-0 20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813		2)	CCCCFF CC99FF FF9999	204-204-255 204-153-255 255-153-153	20-20-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814		2)	CCCCFF FF9999	204-204-255 255-153-153	20-20-0-0 0-40-40-0
Næring/kontor	1820		2)	9966FF CC99FF	153-102-255 204-153-255	40-60-0-0 20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821		2)	9966FF CC99FF CC66FF	153-102-255 204-153-255 204-102-255	40-60-0-0 20-40-0-0 20-60-0-0
Næring/industri	1822		2)	9966FF CC66FF	153-102-255 204-102-255	40-60-0-0 20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823		2)	9966FF CC99FF FF9999	153-102-255 204-153-255 255-153-153	40-60-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824		2)	9966FF FF9999	153-102-255 255-153-153	40-60-0-0 0-40-40-0
Kontor/industri	1830		2)	CC99FF CC66FF	204-153-255 204-102-255	20-40-0-0 20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831		2)	CC99FF FF9999	204-153-255 255-153-153	20-40-0-0 0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900		1)	FFCC00 FFFF99	255-204-0 255-255-153	0-0-40-0 0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	(S)		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011	Kjøreveg				
Fortau	2012	Fortau		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg				
Gatetun	2014	Gatetun		F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg				
Gangveg/gangareal	2016	Gangveg (G)				
Sykkelveg/-felt	2017	Sykkelveg/sykkelfelt				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	Bane		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021	Jernbane				
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg				
Trasé for taubane	2023	Taubane				
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg				
Holdeplass/plattform	2025	Holdeplass				
Leskur/plattformtak	2026	Leskur/plattformtak				
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027	Tekniske bygg				
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn				
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030	Lufthavn		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavnterminal				
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033	Lufthavn/adm.bygg				
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040	Havn		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041	Kai				
Havneterminaler	2042	Havneterminal				
Havnelager	2043	Havnelager				
Hovednett for sykkel	2050	Hovednett for sykkel		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060	Kollektivnett		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061	Kollektivtransport				
Kollektivknutepunkt	2070	Kollektivknutepunkt				
Kollektivanlegg	2071	Kollektivanlegg				
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal				
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass				
Pendler-/innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081	Rasteplass				
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/-anlegg	2083	Parkeringshus				
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett				
Fjernvarmenett	2120	Fjernvarmenett				
Vann- og avløpsnett	2140	Vann-/avløpsledning				
Vannforsyningsnett	2141	Vannforsyningsnett				
Avløpsnett	2142	Avløpsnett				
Overvannsnett	2143	Overvannsnett				
Avfallsug	2150	Avfallsug				
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett				
Andre teknisk infrastrukturtraseer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	2900		1)	CCCCCC FFCC99	204-204-204 255-204-153	0-0-0-20 0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde				
Turdrag	3030	Turdrag				
Turveg	3031	Turveg				
Friområde	3040	Friområde				
Badeplass/-område	3041	Badeplass				
Park	3050	Park				
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm				
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900		1)	66CC66 99FF99	102-204-102 153-255-153	40-0-40-20 40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001	Forsvaret		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010	Militære formål				
Skytefelt/øvingsområde	4020	Skytefelt/øvingsområde				
Forlegning/leir	4030	Forlegning				
Kombinerte militærformål	4800		1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		1)	CCCC99 CCFF99	204-204-153 204-255-153	0-0-20-20 20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110	Landbruk				
Jordbruk	5111	Jordbruk				
Skogbruk	5112	Skogbruk				
Seterområde	5113	Seterområde		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114	Gartneri				
Pelsdyranlegg	5115	Pelsdyr				
Naturformål	5120	Naturformål		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130	Friluftsformål				
Reindriftsformål	5140	Reindrift				
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for B/F/N		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300	Naturvern		00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400	Jordvern				
Særlige landskapshensyn	5500	Særlige landskapshensyn				
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600	Vern kulturminner /kulturmiljø				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99 FFFFFF	204-255-153 255-255-255	20-0-40-0 0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel		66CCFF	51-204-255	65-20-0-0
Farled	6200	Farled				
Skipsled	6210	Skipsled				
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø				
Småbåthavn	6230	Småbåthavn				
Bøyehavn	6240	Bøyehavn				
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310	Fiskebruk		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320	Kaste- og låssettingsplasser		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330	Oppvekstområde yngel				
Akvakultur	6400	Akvakultur		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500	Drikkevann		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	Naturområde		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700	Friluftsområde				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730	Småbåtanlegg		66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naust/badehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760	Idrett/Vannsport		66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770	Badeområde		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900		2)	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5
2) Bredde på stripene i signaturen; 1

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpStøySone	(200)		
RpInfrastrukturSone	(400)		
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)		000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Stipling Lengde (mm)	Stipling Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpBestemmelseGrense		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for fornyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	

RpJuridiskLinje/ ..RPJURLINJE	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnellinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt/ ..RPJURPUNKT	SOSI-kode				Symbol	Farge	Tillatt geometri; .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231					RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Brukar	1251					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert møneretning	1273					RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

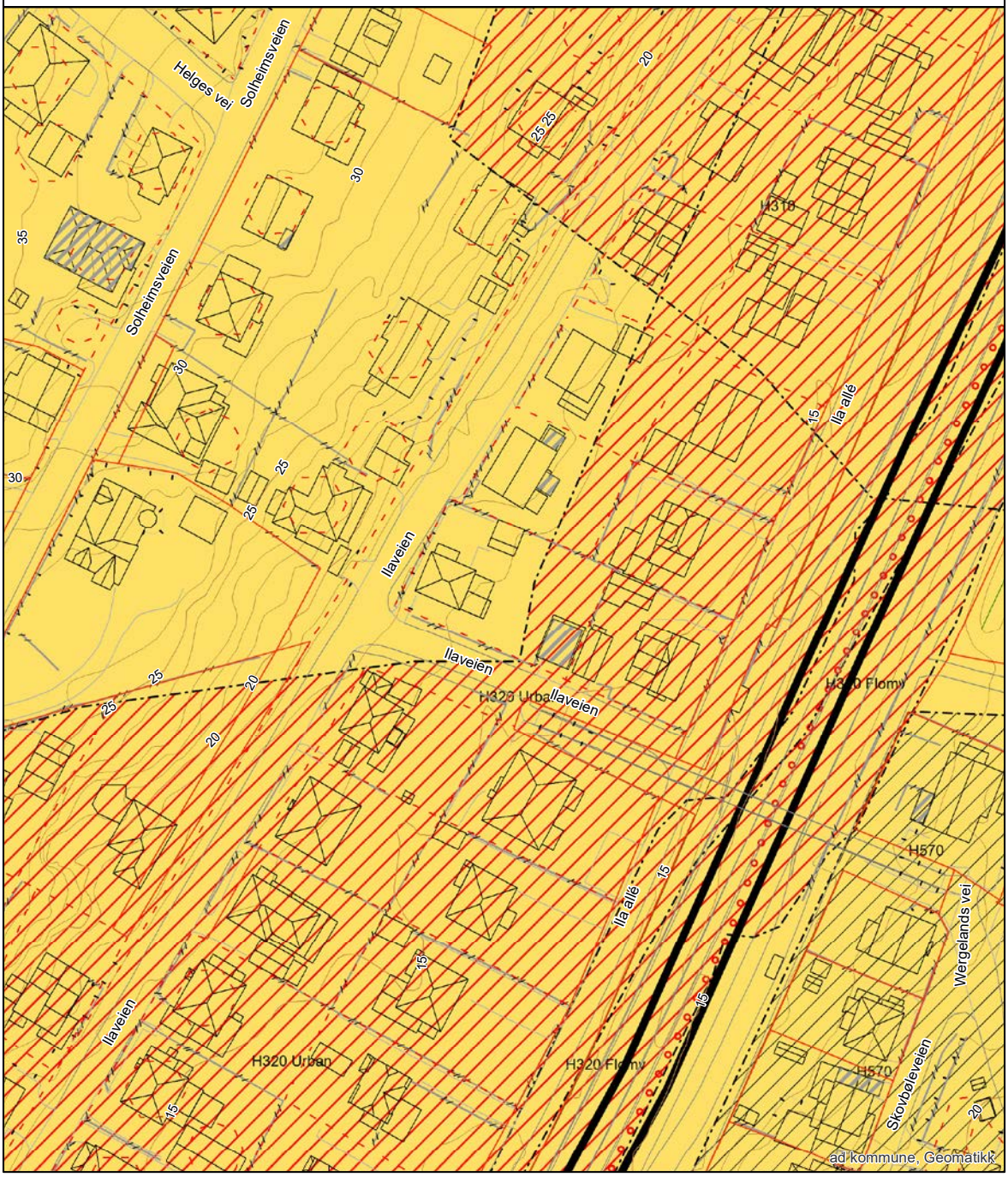
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-08

N

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Eiendomsrapport

Rapportdato : 8.9.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 467 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/467/0/0

Eierrepresentant: Nordmoe-Jansen Jostein M

Regningsmottaker: Nordmoe-Jansen Jostein M

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ILAVEIEN 61	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	467	Oppgitt areal	781 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	790,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ilaveien 61	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Trara	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13394938	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		147

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORDMOE-JANSEN MONA H S	ILAVEIEN 61	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
NORDMOE-JANSEN JOSTEIN M	ILAVEIEN 61	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
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	1 654 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 5 294,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	234,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 10 250,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	234,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 3 377,00
							kr 27 405,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
24007869	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2025	2025	238	4437

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/467/0

Bruksnavn	ILAVEIEN 61	Beregnet areal	790.2
Etablert dato	06.02.1934	Historisk oppgitt areal	781.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MONA HELENE SOPHIE NORDMOE-JANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JOSTEIN MIYAMOTO NORDMOE-JANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	25.01.2010	25.01.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	06.02.1934			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		790.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13394938	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193896235	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300749849	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 13394938: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	147.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	147.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1934	15.12.1934

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	147.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	52.0	0.0	52.0	0.0
H02	0	51.0	0.0	51.0	0.0
K01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13394938-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.01.2010	02.02.2010
IG - Igangsettingstillatelse	28.01.2010	02.02.2010

Bygning 193896235: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0

Bygning 300749849: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	18.06.2019	20.06.2019
FA - Ferdigattest	21.04.2022	25.04.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	48.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ilaveien	61		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

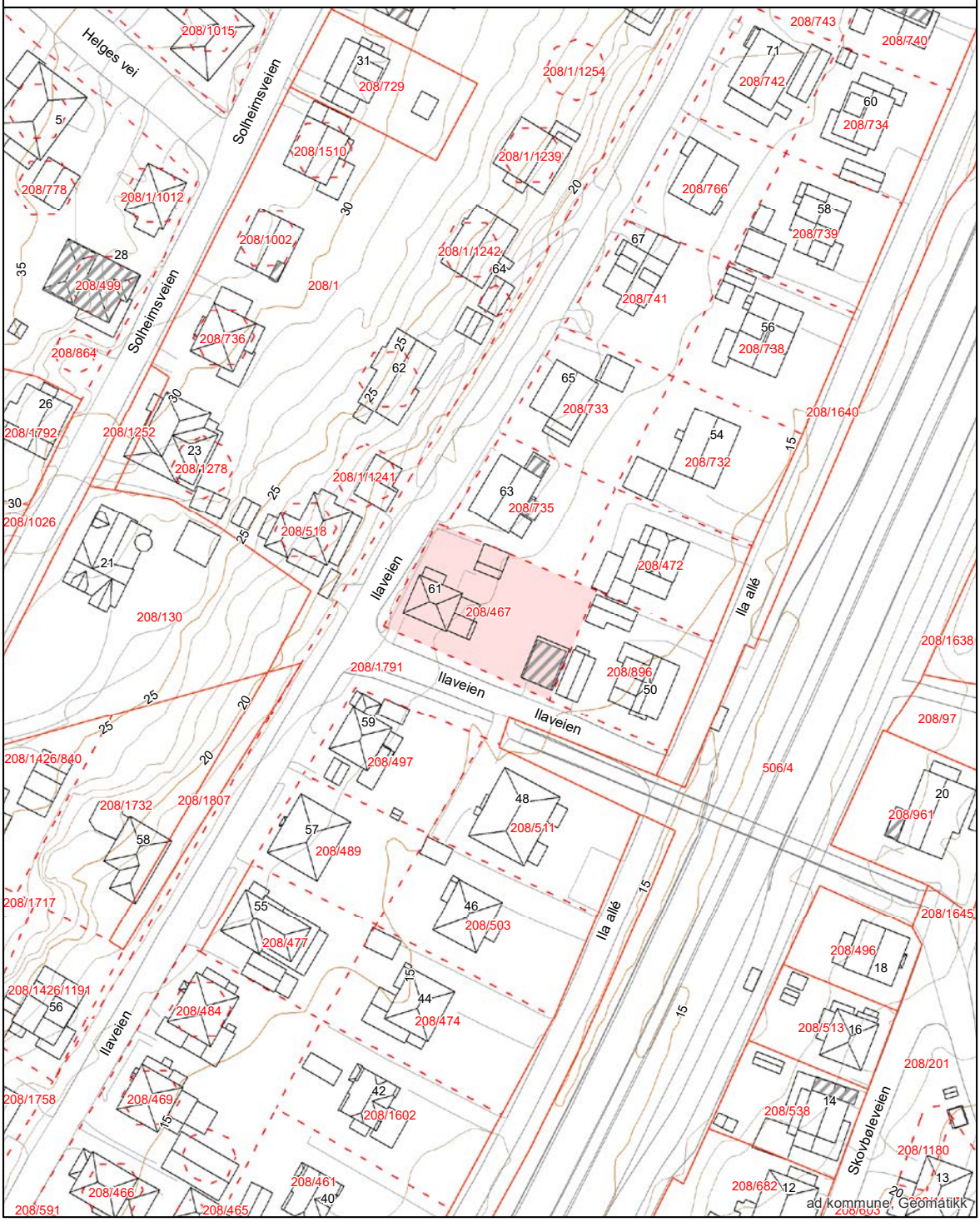
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-08

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/467/0/0

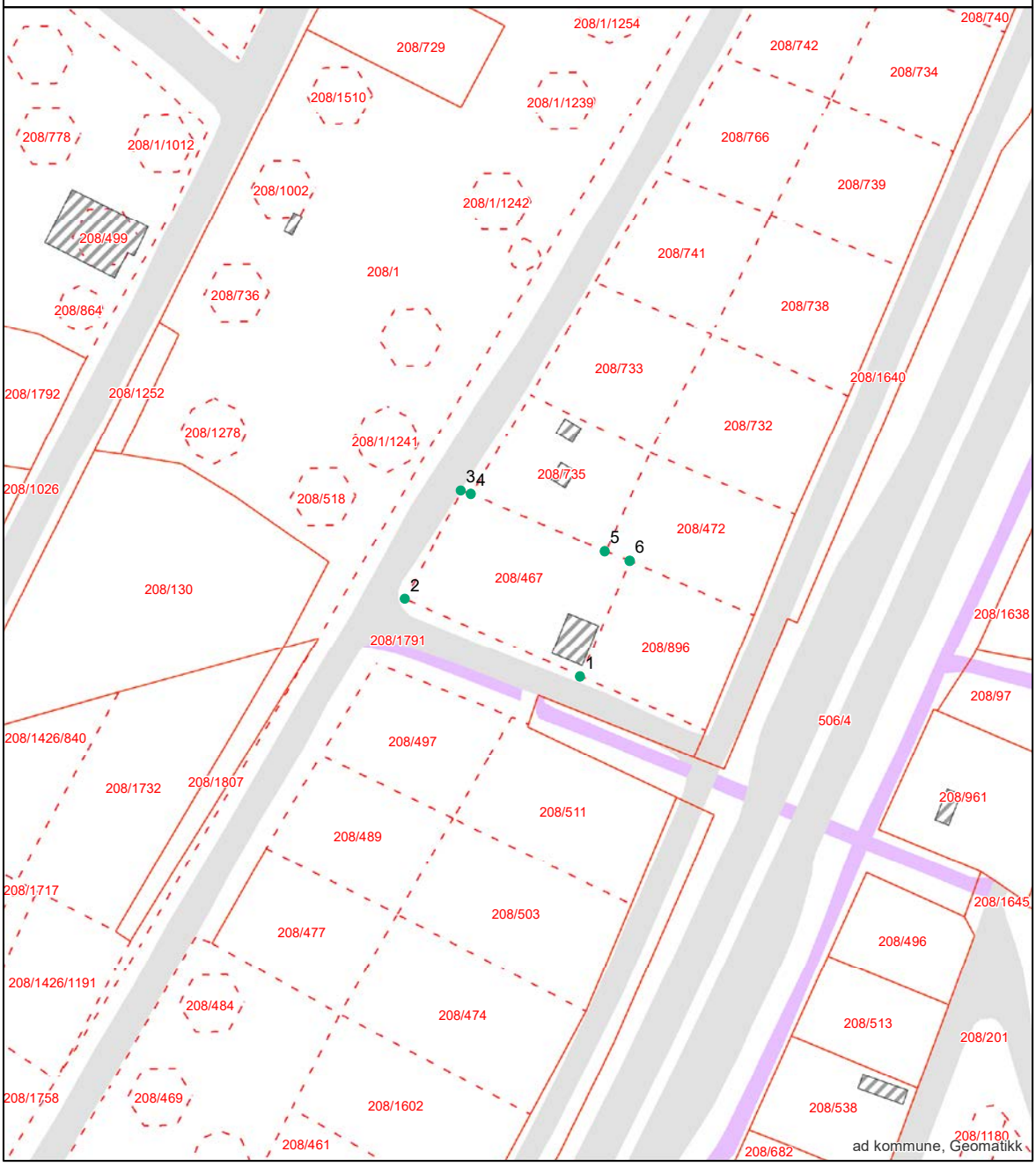
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-08

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.9.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566355.27737	611261.282031	Ikke spesifisert	35.41	Umerket		Annet	200	0
2	6566369.5971	611228.909557	Ikke spesifisert	22.57	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6566389.64017	611239.273956	Ikke spesifisert	1.94	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6566388.98111	611241.08966	Ikke spesifisert	26.9	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
5	6566378.42721	611265.816389	Ikke spesifisert	4.95	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
6	6566376.66684	611270.441089	Ikke spesifisert	23.28	Umerket		Annet	200	0

Eiendomsstatus, ordre 9463192

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 467	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	790.2 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:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

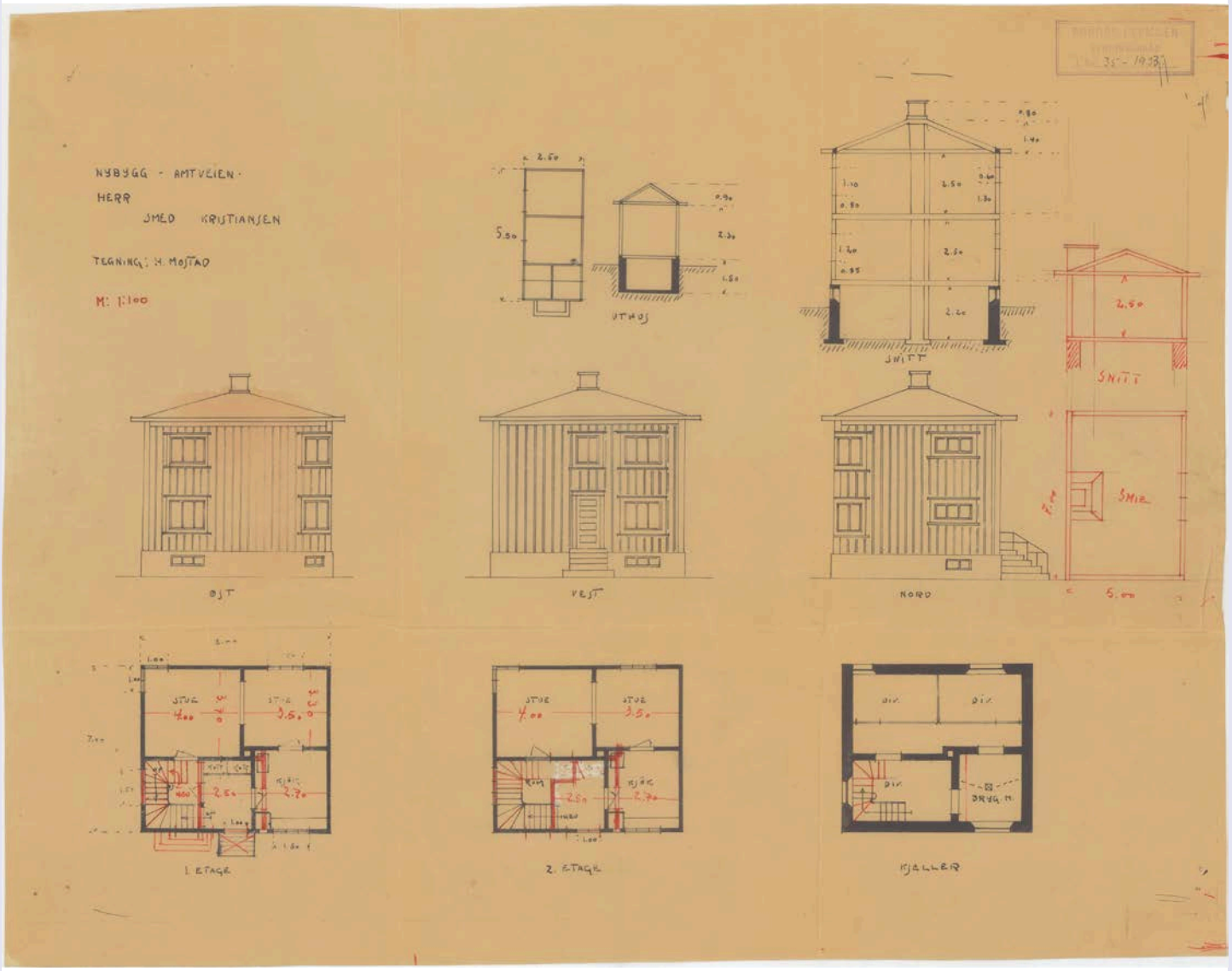
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

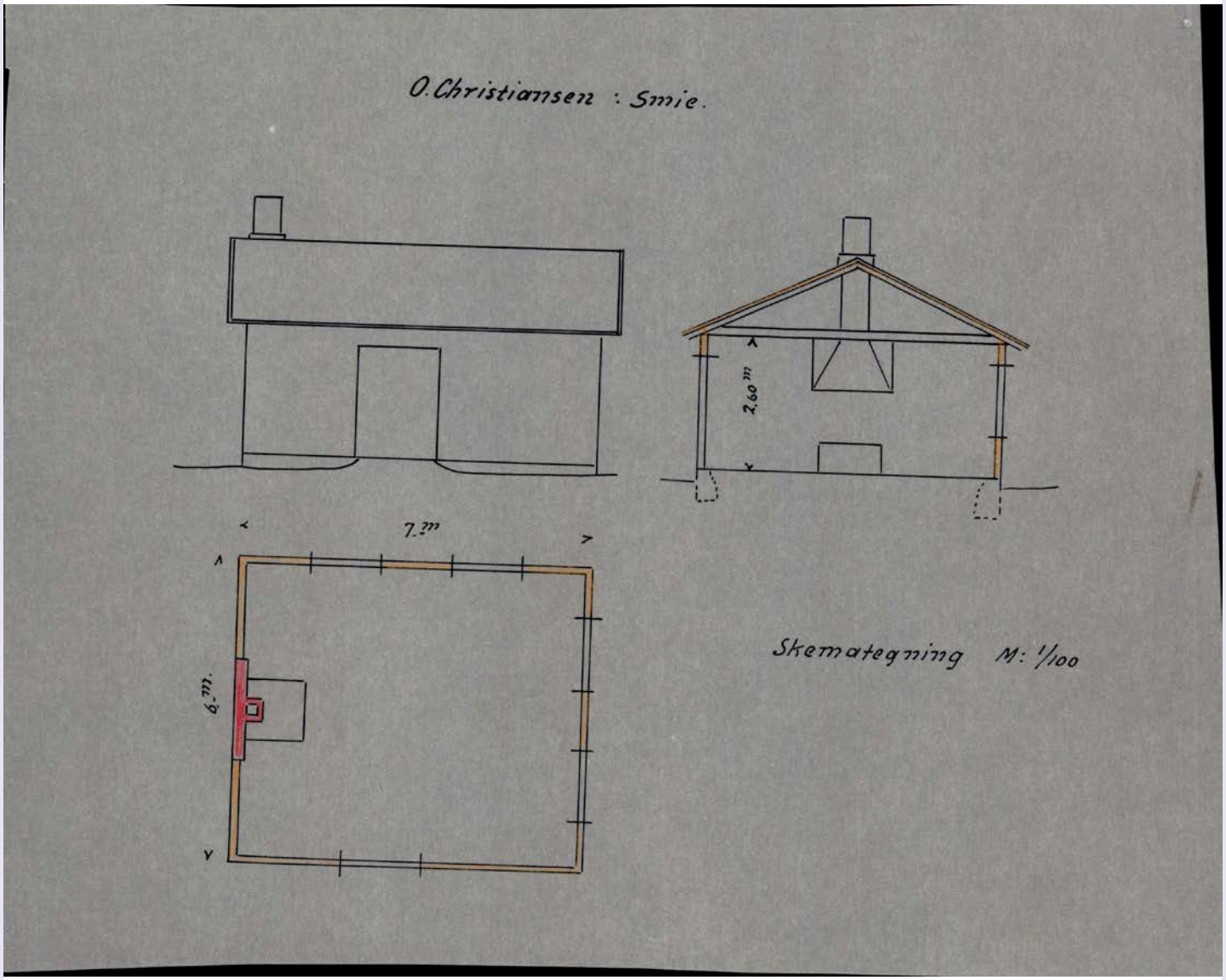
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.09.2026

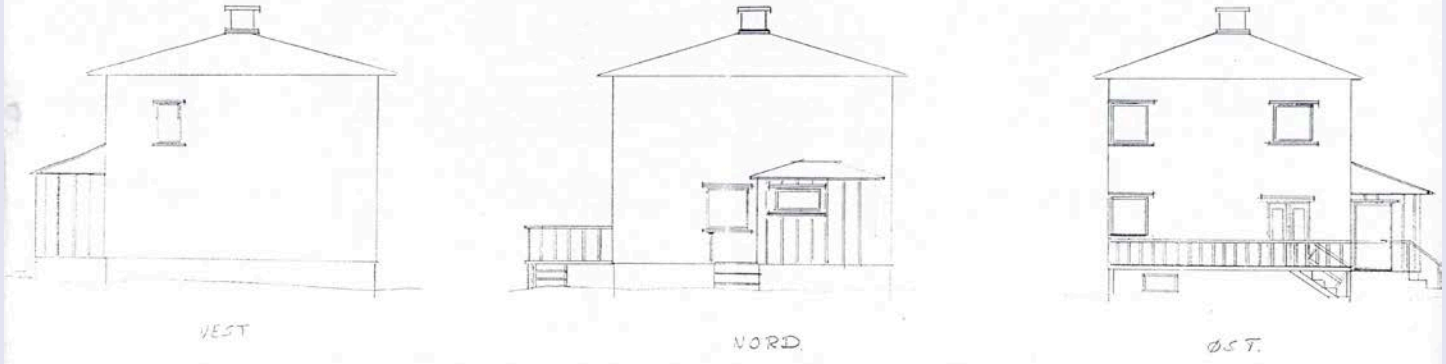

NYBYGG - AMTVEIEN -
HERR
SMED KRISTIANSEN
TEGNING: H. MOSTAD
M: 1:100
UTHUS
SNITT
SNITT
SMIE
ØST
VEST
NORD
1. ETAGE
2. ETAGE
KJELLER
STUE
STUE
KJØK
DIV.
DIV.
DIV.
DRYG. M.


O. Christiansen : Smie.
2,60 m
7,- m
6,- m.
Skemategning M: 1/100

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 7/10 19 81, sak nr. 655/81

F. B. V 14/9-81
L nr. 1257

F. B. nr. 655/81



VEST

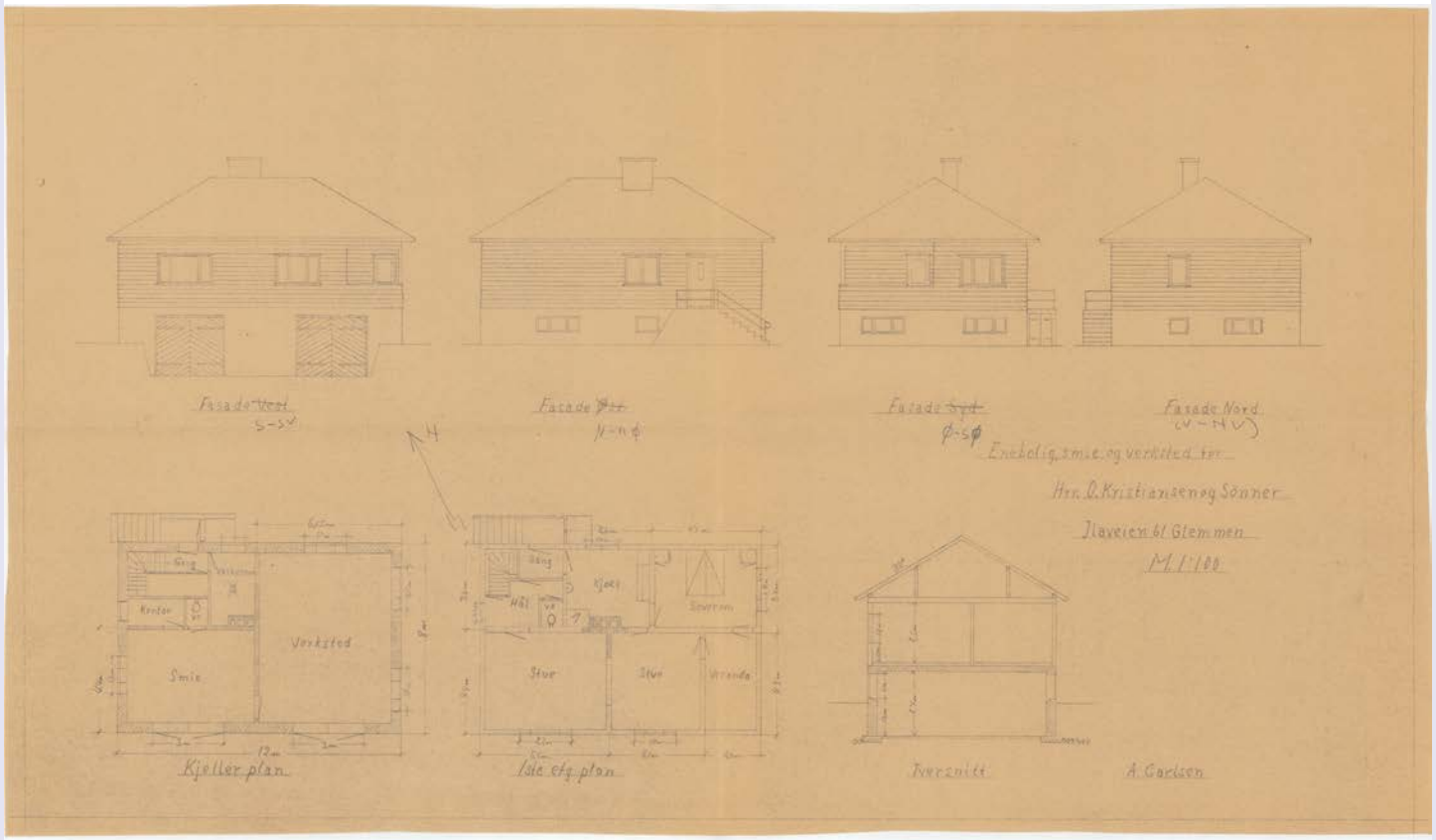
NORD

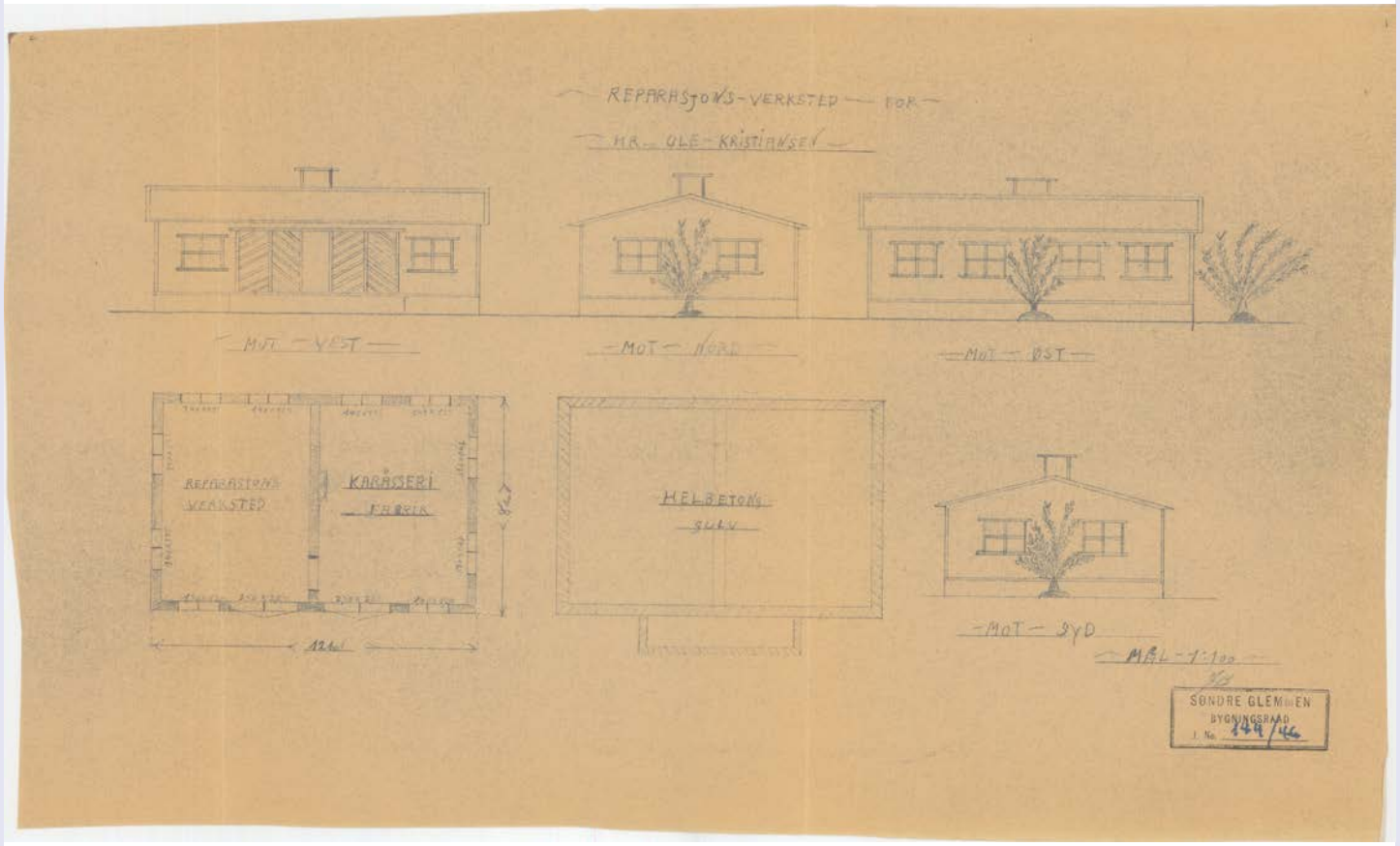
ØST.

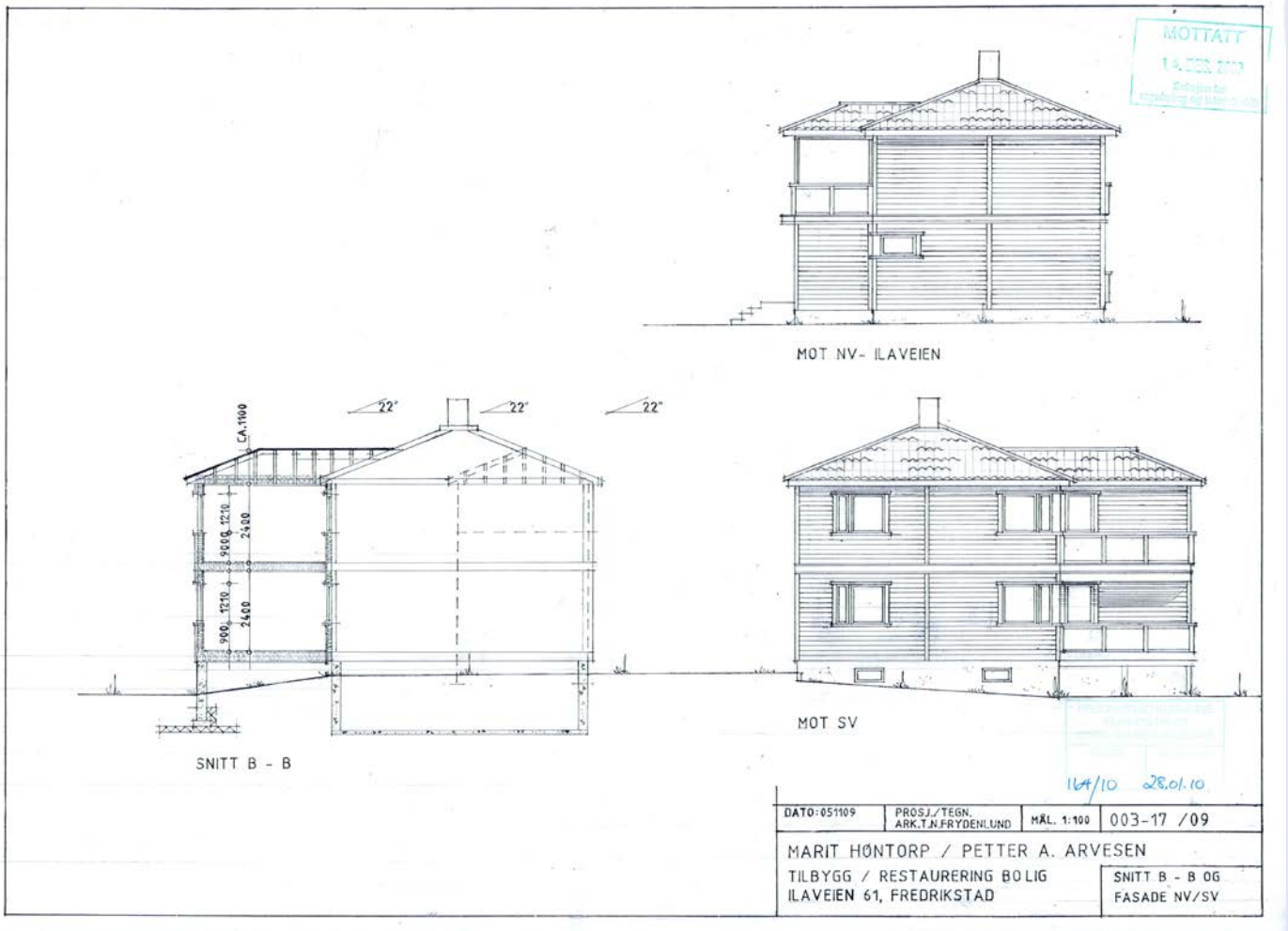
Jon V. Josefsen

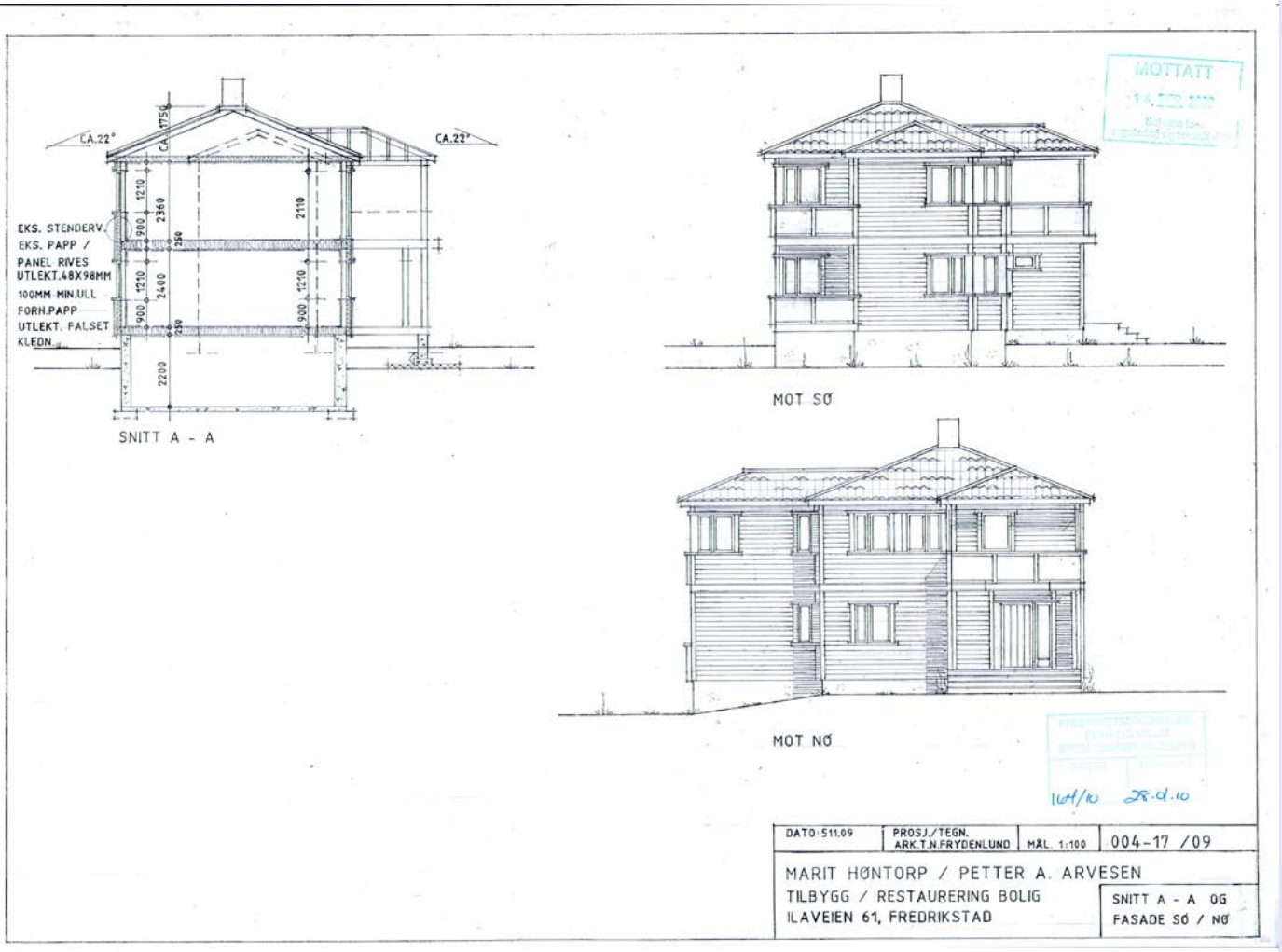
M: 1 500

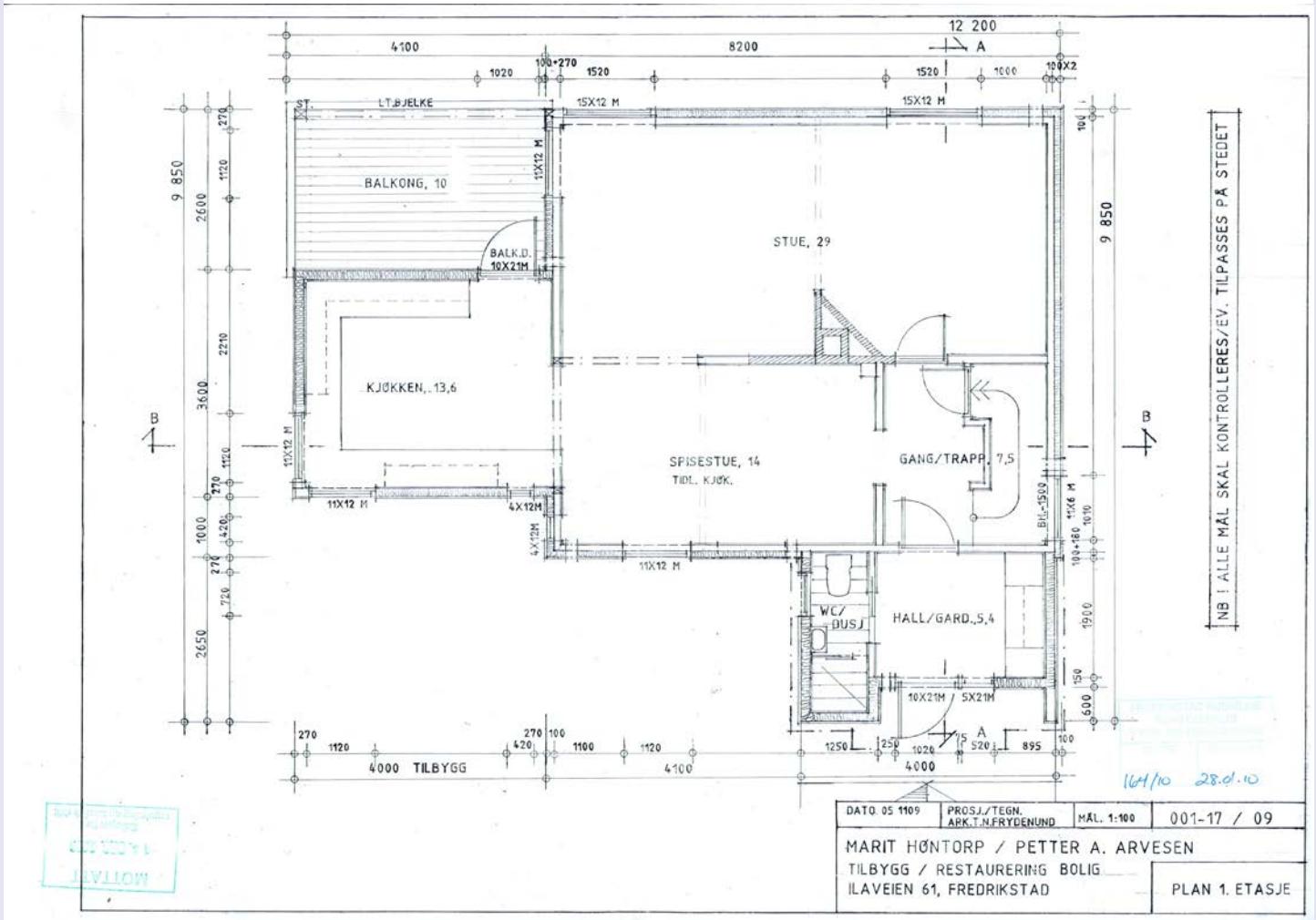
Fr.stad 9/9 81

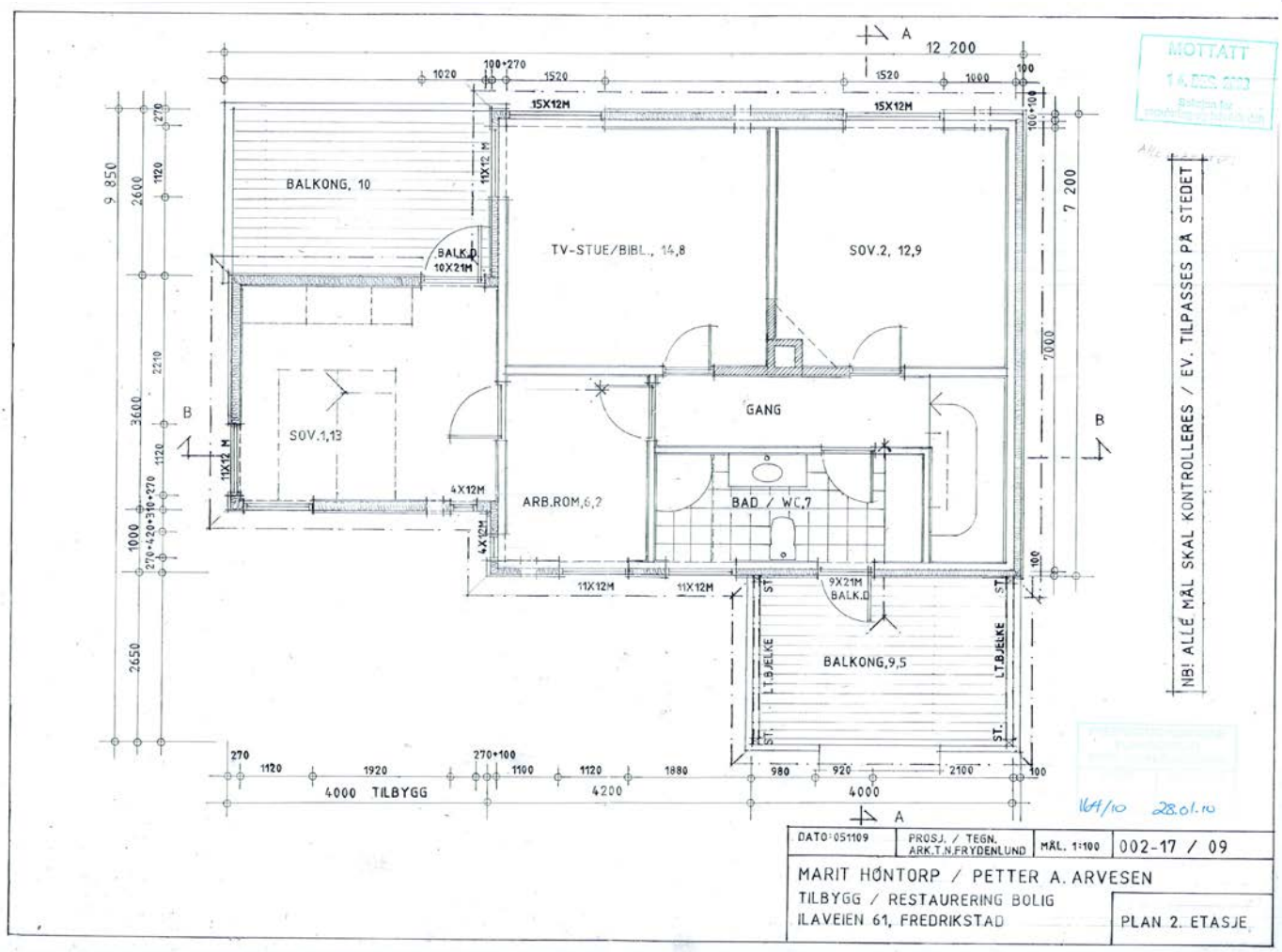

Fasade ~~Vest~~ S-SV
Fasade ~~Øst~~ N-NØ
Fasade ~~Syd~~ Ø-SØ
Fasade Nord (V-NV)
Enebolig, smie og verksted for
Hrn. O. Kristiansen og Sønner
Haveien bl Glemmen
M 1:100
Smie
Verksted
Kontor
Kjeller plan
Stue
Stue
Veranda
Soverom
Kjøk
Hall
Bad
1ste etg plan
Tverrsnitt
A. Carlsen


REPARASJONS-VERKSTED FOR
HR. OLE-KRISTIANSEN
MOT VEST
MOT NORD
MOT ØST
REPARASJONS VERKSTED
KARASSERI
FABRIKK
HELBETONG GULV
MOT SYD
MÅL 1:100
SØNDRE GLEMMEN
BYGNINGSRÅD


MOTTATT
MOT NV- ILAVEIEN
22°
22°
22°
CA.1100
900
1210
2400
900
1210
2400
SNITT B - B
MOT SV
164/10 28.01.10
DATO: 051109
PROSJ./TEGN. ARK.T.N.FRYDENLUND
MÅL. 1:100
003-17 /09
MARIT HØNTORP / PETTER A. ARVESEN
TILBYGG / RESTAURERING BOLIG
ILAVEIEN 61, FREDRIKSTAD
SNITT B - B OG
FASADE NV/SV

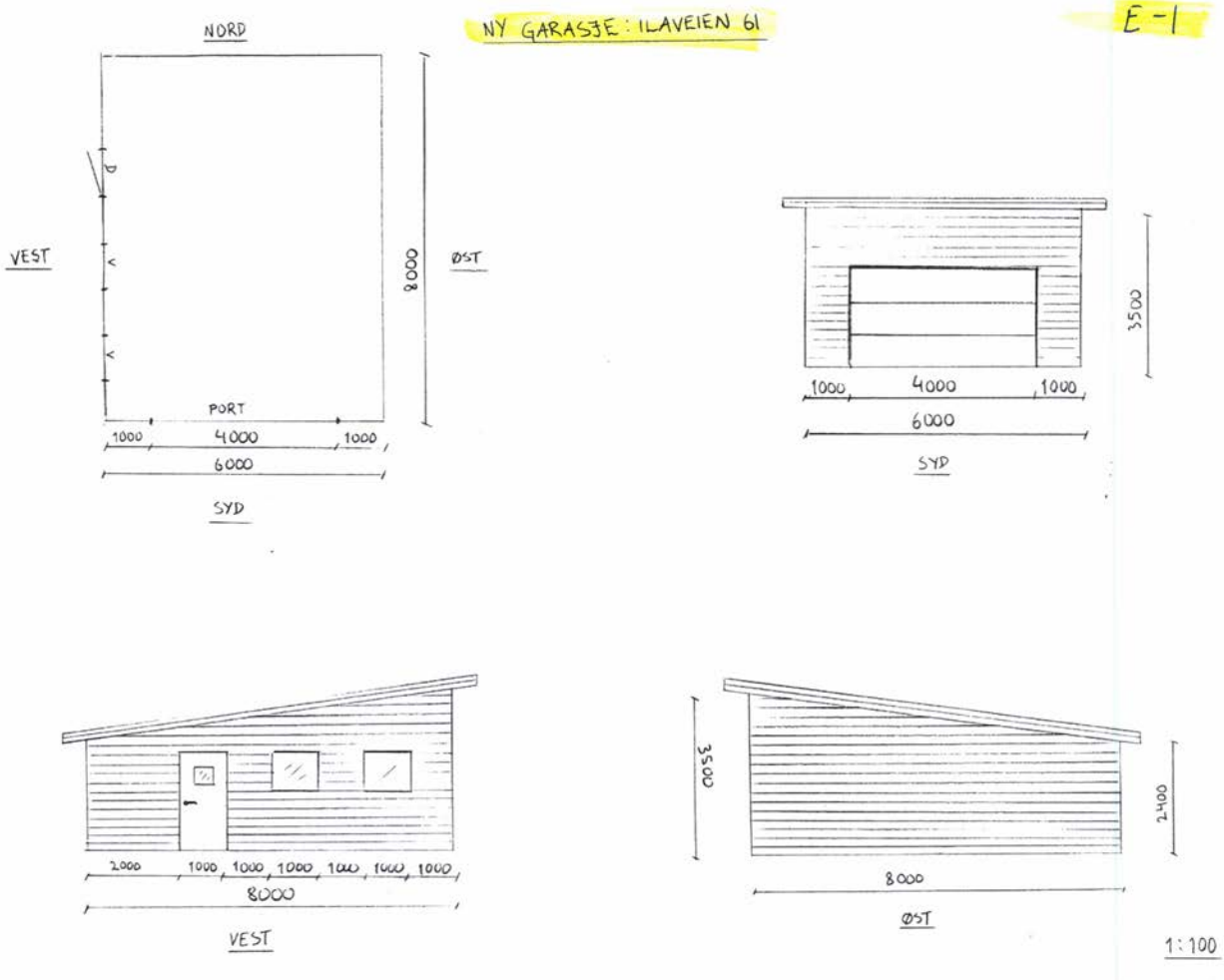

CA.22°
CA.1750
CA.22°
EKS. STENDERV.
EKS. PAPP /
PANEL RIVES
UTLEKT.48X98MM
100MM MIN.ULL
FORH.PAPP
UTLEKT. FALSET
KLEDN.
1210
900
2360
250
2110
1210
900
2400
250
1210
900
2200
SNITT A - A
MOTTATT
MOT SØ
MOT NØ
DATO: 5.11.09
PROSJ./TEGN.
ARK.T.N.FRYDENLUND
MÅL. 1:100
004-17 /09
MARIT HØNTORP / PETTER A. ARVESEN
TILBYGG / RESTAURERING BOLIG
ILAVEIEN 61, FREDRIKSTAD
SNITT A - A OG
FASADE SØ / NØ


12 200
4100
8200
A
1020
100+270
1520
1520
1000
100X2
ST.
LT.BJELKE
15X12 M
15X12 M
BALKONG, 10
11X12 M
BALK.D.
10X21M
STUE, 29
9 850
9 850
KJØKKEN, 13,6
B
B
SPISESTUE, 14
TIDL. KJØK.
GANG/TRAPP, 7,5
11X12 M
4X12M
4X12M
11X12 M
BH=1500
WC/
DUSJ
HALL/GARD., 5,4
10X21M / 5X21M
NB ! ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES/EV. TILPASSES PÅ STEDET
4000 TILBYGG
4100
4000
A
DATO 05 1109
PROSJ./TEGN.
ARK.T.N.FRYDENUND
MÅL. 1:100
001-17 / 09
MARIT HØNTORP / PETTER A. ARVESEN
TILBYGG / RESTAURERING BOLIG
ILAVEIEN 61, FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE


MOTTATT
NB! ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES / EV. TILPASSES PÅ STEDET
BALKONG, 10
TV-STUE/BIBL., 14,8
SOV.2, 12,9
SOV.1,13
GANG
ARB.ROM,6,2
BAD / WC,7
BALKONG,9,5
TILBYGG
12 200
9 850
7 200
DATO: 051109
PROSJ. / TEGN. ARK.T.N.FRYDENLUND
MÅL. 1:100
002-17 / 09
MARIT HØNTORP / PETTER A. ARVESEN
TILBYGG / RESTAURERING BOLIG
ILAVEIEN 61, FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE

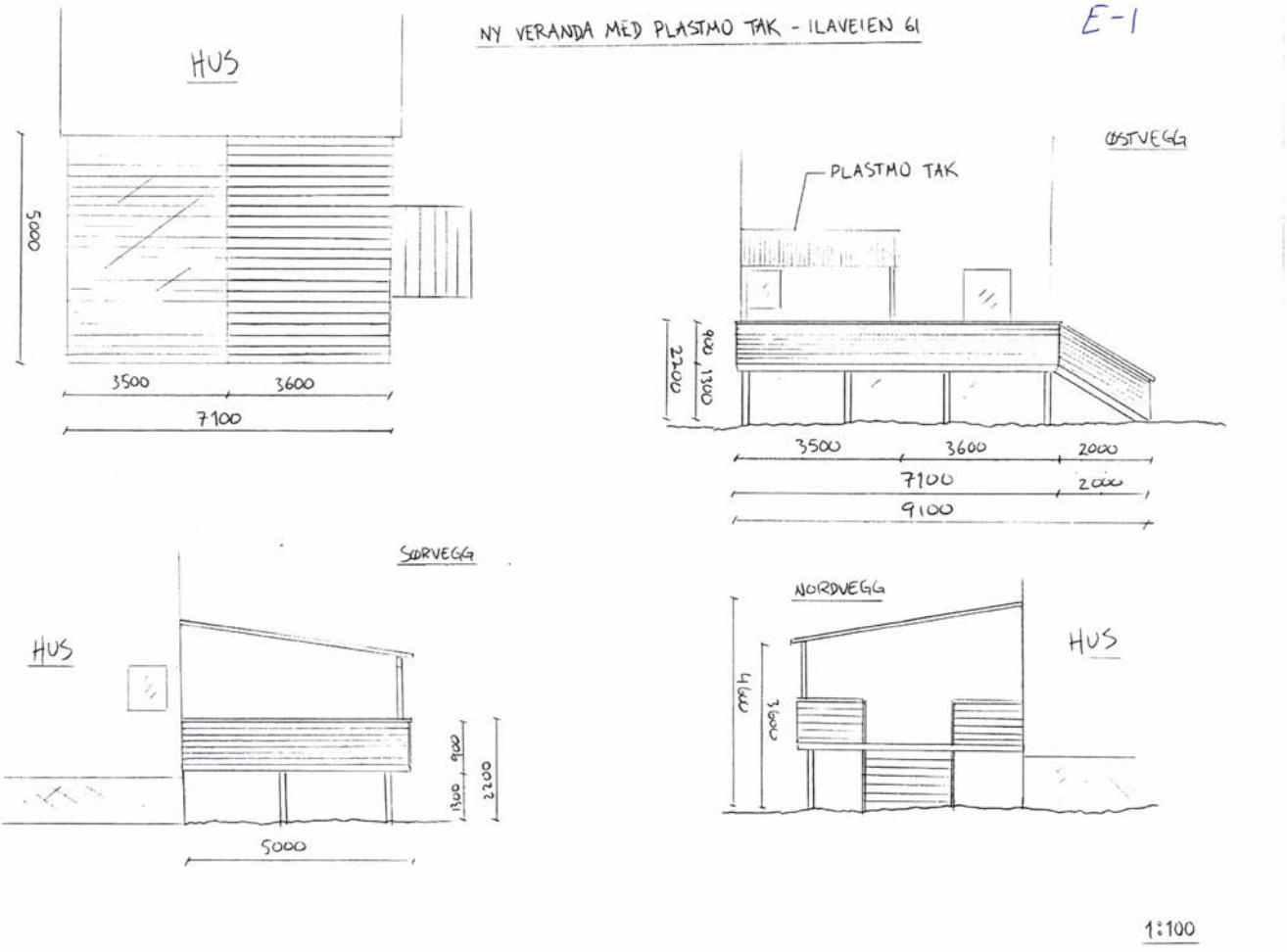
NY GARASJE : ILAVEIEN 61

E-1



NY VERANDA MED PLASTMO TAK - ILAVEIEN 61

E-1



1:100

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 08.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 467
Adresse: Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 5340260235

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Jostein Nordmoe-Jansen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
XNSSZP	2019/7879-6-150512/2022-HESP	208/467	21.04.2022

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	209/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 20.04.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ilaveien 61
Gnr. 208 Bnr. 467

Arbeidets art: Riving og nybygg av garasje og terrasse.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Heidi Kaspersen
servicekonsulent

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 08 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Ilaveien 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 467, , i Fredrikstad kommune.
Oppdragsnr. 5340260235

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5340260235
Sist oppdatert 26.10.2026

Heidi Yvonne Gangfløt
Eiendomsmegler

Telefon: 909 44 349
E-post: heidi.g@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD