

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 434, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 19972-2008

Eiendomsverdi ref nr: BT1799

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.



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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 byggregler

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

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig beliggende i Trolldalen i Fredrikstad kommune. Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, heller, støttemurer, beplantning, trær og busker.

Innvendig er det ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid. Boligen innehar en generell eldre standard. Oppussing bør derfor medregnes.

Utvendig er det skiftet et vindu mot sør i 2020. Forøvrig er det ikke utført noe vesentlig arbeid utvendig på boligen i senere tid. Områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Frittstående enkel eldre garasje på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bærende konstruksjon av reisverk fra byggeår. Tilbygget er oppført med uisolert bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer av typen varevinduer fra byggeåret i kjeller.

Bygningen har heltre hovedytterdør. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra slutten av 70-tallet. Enkel tredør i kjeller.

Terrasse oppført med imp. trekonstruksjon. Eksisterende betongpilarer ble brukt. Trapp ved inngang oppført i stålkonstruksjon. Trinn og repo av trekonstruksjon. Rekkverkspiler og håndløper av trekonstruksjon.

Enkel tretrapp med rekkverk på en side til terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en eldre standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført leire i etasjeskille. Støpt gulv i kjeller. Tilfarer gulv på det ene rommet.

Boligen har mursteinspipe. Vedovn plassert i spisestue. Eldre vedovn i kjeller og soverom i 2.etg.

Malt tretrapp med rekkverk på en side. Enkel tretrapp ned til kjelleren.

Innvendig har boligen finerte innerdører og malte profilerte innerdører. Enkle tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom med fliser på gulv og våtromstapet Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og frittstående toalett. Varmekabler i gulv. El.vifte påvegg. Luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

Vaskerom

Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og vegger av granitt/betong. Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Utført med støpejernssluk i gulv. Lufting via lufteventil på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger mot vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk. Frittstående kjøl-/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er naturlig ventilasjon via nedtrekksluke i boligen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue, montert i 2018. (produsert 2017)

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. El.skap er plassert i 2.etg. 40 A hovedsikring og 8:fordelingskurser på 25A/7*10A. det er 3 reserve kurser på 2*16A/10A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 1951. Bygningen har grunnmur av natursteinsmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette ble skiftet i 2018

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i alle etasjene.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Støttemur av granitt.

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 bygget som en tomannsbolig, det er derfor inntegnet kjøkken og stue i 2.etg.

Romløsningen er derfor endret i 2.etg siden boligen brukes som en enebolig.

Innredet rom i kjeller er kun godkjent som en bod.

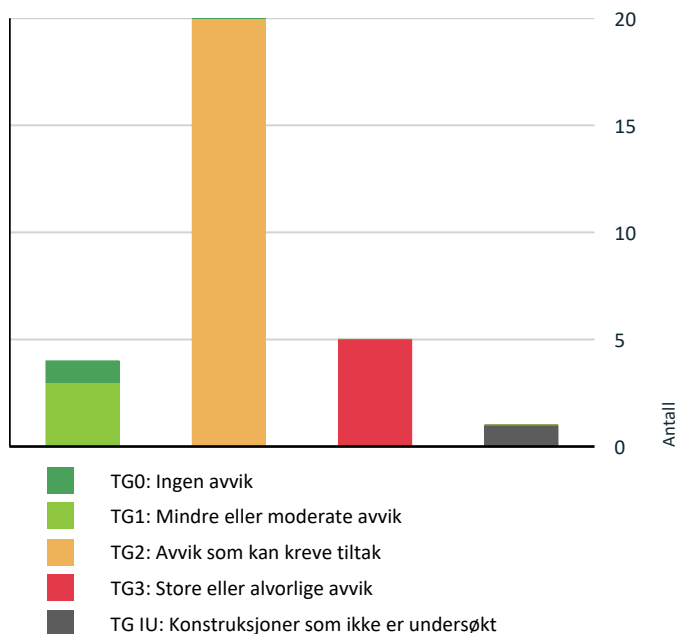
Garasje

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

Det er utført et overbygg ved garasjen i ettertid, dette er ikke byggemeldt.

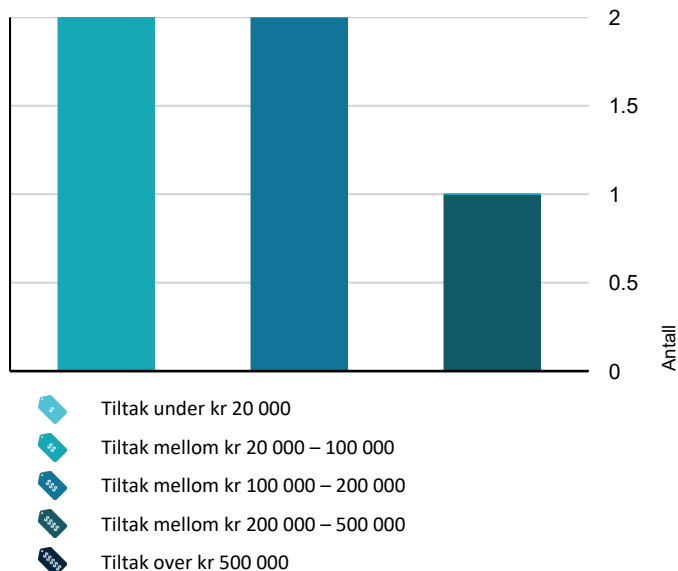
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår **Kommentar**

1951

Anvendelse

Standard

Boligen innehar en generell eldre standard.

Vedlikehold

Det må medregnes både innvendig og utvendig påkostninger.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Terrasse mot sør
1985	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti
2009	Tilbygg	Utført overbygg på terrassen

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og taket til tilbygget.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.
Registrert noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør skiftes i tiden fremover for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Alderen tilsier at både takteking og undertak nærmer seg slutten av sin forventede levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Alt av takrenner, nedløp og beslag har en alder som tilsier at det bør skiftes samtidig med taktekket.

Det var krav til snøfangere på tilbygget der hvor folk ferdes når dette ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes skiftet samtidig med taktekket.

Alderen tilsier økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bærendekonstruksjon av reisverk fra byggeår.
Tilbygget er oppført med uisolert bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Trekledning er fra 1979. Det ble da montert asfaltplate utenpå eksisterende trekledning og ny trekledning på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er områder med spredte fukt-/råteskader på trekledning, det gjelder spesielt på fasaden mot sør.

Samt at det er stedvis områder med tørkesprekker i bunn av trekledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet og fuktskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Ved utskiftning anbefales det å etterisolere veggkonstruksjonen for å forbedre byggets energieffektivitet og levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er spor etter tidligere mus på kneloftene.

Registrert noen områder hvor det tidligere har vært fuktsinnsig.

Ingen utslag på fuktighet der hvor det ble målt på befaringsdagen, men det var ikke mulig å måle helt nede ved raftet.

Det er registrert bordtaket på loftet har blitt fuktutsatt overtid, fremstår som det kommer inn fuktighet ved vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å hindre videre fuktinntrengning ved vindskier.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader over tid.

Ved utskiftning av trekledning er det viktig å montere musesperre slik at det blir vanskelig for mus å få tilgang til boligen.

Mus kan overtid medføre skader i skjulte konstruksjoner.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er skiftet på slutten av 70-tallet og 1985.

Skiftet ett vindu i 2020, dette vinduet er produsert i 2010.

Kjellervinduer av typen varevinduer fra byggeåret i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Det er registrert råteskader på vindu mot sør i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og sprukne glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Øvrige eldre vinduer har en alder som tilsier at dem bør skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har heltre hovedytterdør.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra slutten av 70-tallet.
Enkel tredør i kjeller.

Vurdering av avvik:

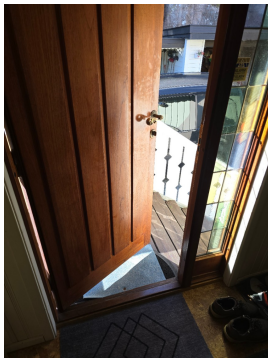
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glassruter på dobbel balkongdør.
Ytterdør har en alder som tilsier at det har behov for å skiftes.
Det er ikke montert beslagsløsning under ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Alle dørene bør skiftes ut grunnet tilstand og alder, dette vil senke energiforbruket i boligen.
Samt at det vil forhindre risikoen med hensyn til fukt-/råteskader ved dagens dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med imp. trekonstruksjon.
Eksisterende betongpilarer ble brukt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse dekke har tørkesprekker og værslitasje på den delen som ikke er overbygd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassebordene bør vurderes skiftet ut med hensyn til tilstanden på disse.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngang oppført i stålkonstruksjon.
Trinn og repo av trekonstruksjon.
Rekkverkspiler og håndløper av trekonstruksjon.

Enkel tretrapp med rekkverk på en side til terrassen.

Vurdering av avvik:

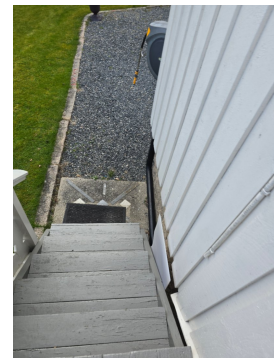
- Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, fliser, tregulv og belegg.
VEGG: Malt tekstilstrie, glassfiberstrie, brystning, trepanel og miljøstrie.
TAK: Himlingsplater, trepanel og malte slette himlinger.
Boligen innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen innehar en eldre standard med behov for oppussing.
Stedvis områder med sprekker i plateskjøter.
Sprekk i vegg på kjøkkenet etter tidligere dør.
Skader på vegg under vindu på soverom mot sørvest etter tidligere fuktinnsig.

Eier opplyser om at det kan forekomme sukkermaur i boligen på sommerstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen har en innvendig alder og standard som tilsier at det må forventes oppussing av hele boligen.

Det bør vurderes tiltak mot sukkermaur, da forekomst kan medføre risiko for ytterligere skader over tid.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er utført leire i etasjeskille.
Støpt gulv i kjeller. Tilfarer gulv på det ene rommet.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

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

Det er i 1.etg målt 20mm retningsavvik på kjøkken og gang.
I 2.etg er det målt 22mm på soverom mot nordvest og 17mm på soverom sørvest.
Retningsavvikene er noe mindre på øvrige rom.

Stedvis områder hvor det er synlig tegn til tidligere borrebille i stubbloft og trebjelkelag i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering/oppussing kan det vurderes å utføre avretting av gulvene med de største skjevhetene.

Slike skjevheter kan medføre til områder med knirk/svikt i gulv.

Fremstår som det ikke var aktivitet av borrebille, må holdes under oppsikt.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert i kjeller og feieluke plassert i 2.etg.
Vedovn plassert i spisestue.
Eldre vedovn i kjeller og soverom i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Pipeløpet har en alder som tilsier at dem tiden må medregnes rehabiliteringen av pipen.

Eier opplyser om at det oppsto pipebrann for noen år siden.

Ubrennbar plate strekker seg ikke 30cm ut i fra vedovn i 1.etg.

Feieluke er plassert nærmere brennbart enn 30cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

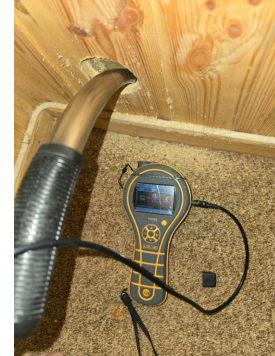
Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom feieluke og brennbart materiale, samt montere ildfast plate som dekker minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Pipen bør vurderes for rehabilitering grunnet alder. Det anbefales å skifte de to eldre vedovnene til rentbrennende ovner.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygning og verdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er tydelig høy fuktighet i utlektet vegg konstruksjon. Innredning av slike kjellere med gammel drenering er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Alt trekonstruksjon og utlekting i kjeller bør fjernes for å hindre videre fukt- og råteskader.

Høy fuktighet i konstruksjonen kan føre til muggvekst og råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med rekkverk på en side. Håndløper mot vegg til 2.etg.

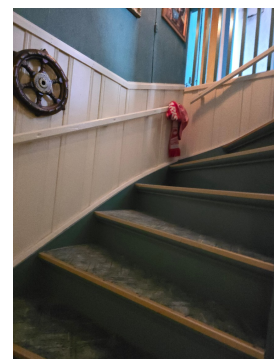
Enkel tretrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappene har en eldre standard fra byggeårene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Trappene bør oppusses samtidig med resten av boligen.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerte innerdører og malte profilerte innerdører. Enkle tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dørene har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og standard.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TC 3 Generell

Beskrivelse

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

Baderom med fliser på gulv og våtromstapet
Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og frittstående toalett.
Varmekabler i gulv. El.vifte påvegg.
Luftespalte under dørblad.

Det er områder hvor det ikke er fall i fallsonen til sluk.
Støpejernssluk i gulv.
Terskel er hevet 45mm over sluket.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktutsatt servantinnredning.
Ingen synlig membran i sluk.

Det er skiftet ut fuger på baderommet.

Konsekvens/tiltak

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

Hele baderommet bør renoveres for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og funksjon etter dagens krav.

Manglende synlig membran i sluk og fuktutsatt servantinnredning medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



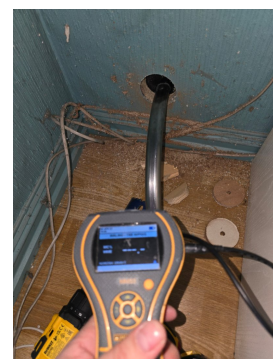
1.ETASJE > BAD

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og vegger av granitt/betong. Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Utført med støpejernssluk i gulv. Lufting via lufterventil på vegg.

Utført med et lite lokalt fall til sluket.

Vurdering av avvik:

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

Vaskekjeller har en standard fra byggeåret uten tettesjikt, kun betongoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren bør oppgraderes dersom den skal benyttes som våtrom etter dagens standard. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt. Utvendig drenering og plast i grunnen må gjøres før evt rommet skal innredes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger mot vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøl-/fryseskap og komfyr.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og standard som tilsier at det er modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes å skifte kjøkkeninnredning pga eldre standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ventilatoren samtidig med kjøkkeninnredningen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene i boligen innehar en generell eldre standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av boligen med nytt bad og kjøkken bør alle vannrør skiftes ut, da rørene har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Åpent avløp i benkeskap på kjøkkenet.

Ved oppussing av boligen med nytt bad og kjøkken bør alt av avløpsrør skiftes i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpent avløp i benkeskap på kjøkkenet bør utbedres for å hindre lekkasjer og luktproblemer.

Ved oppussing av boligen med nytt bad og kjøkken bør alle avløpsrør skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette vil redusere risikoen for plutselige rørskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via nedtrekksluke i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere ventiler på alle oppholdsrom, som mangler det i 1.etg.

Samt to av soverommene i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ventiler i alle oppholdsrom som mangler dette i 1. etasje, samt i to av soverommene i 2. etasje, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør skiftes ut, da høy alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Dette kan føre til vannskader og driftsavbrudd dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i stue, montert i 2018. (produsert 2017)

Årstall: 2017

Kilde: Eier

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i 2.etg.

40 A hovedsikring og 8:fordelingskurser på 25A/7*10A. det er 3 reserve kurser på 2*16A/10A.

Eier opplyser om at det ble utført el.kontroll av det elektriske anlegget i 2023.

Avvikene ble lukket iflg eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjonen på el.kontrollen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det eksisterer ikke samsvarserklæringer siden arbeidet er utført av eier, som er utdannet elektriker.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget har en eldre standard.

Så ved en renovering/oppussing må det forventes å oppgradere det elektriske anlegget.

Manglende kapslinger på el.skap.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1951.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

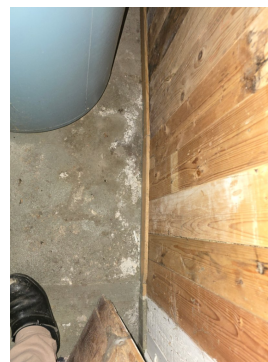
Drenering har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Synlig saltutslag på vegg og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Dreneringen bør skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller.

Synlig saltutslag på vegg og gulv indikerer at fukt allerede trenger inn, noe som kan føre til skader på de rommene med trekonstruksjon.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun liten en setning mot nordvest, eier har utbedret disse sprekkene tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for videre utbedringer ved dagens tilstand.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er områder med flatt terreng rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter for å lede overflatevann bort fra boligen. Manglende fall kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, noe som øker risikoen for større fuktbelastning mot grunnmuren.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble skiftet i 2018

Årstall: 2018

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i alle etasjene.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Støttemur av granitt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Det er rekkverk under 90 cm på trapp i begge etasjer.

Lysåpninger over 10cm på rekkverk til kjellertrapp, samt manglende håndløper langs vegg.

Manglende rekkverk på støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

Rekkverkshøyder og åpninger i trappen er godkjent på oppføringstidspunktet.

Det er derfor ingen krav om utbedringer.

Det er krav til godkjent rekkverk på støttemurer med en slik høyde.

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

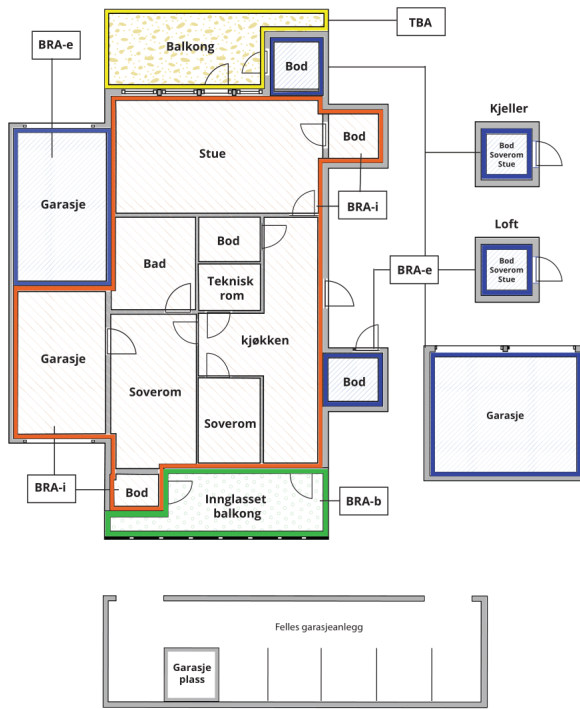
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	53			53	
1.etasje	76			76	14
Kjeller	48			48	
SUM	177				14
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.etasje	Vindfang, bad, gang, gang 2, stue, spisestue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom		

Kommentar

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

Innredet rom i kjeller har takhøyde under 1,9meter og er derfor ikke målverdig areal.
Takhøyde på rundt 2 meter i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er opprinnelig bygget som en tomannsbolig, det er derfor inntegnet kjøkken og stue i 2.etg.
Romløsningen er derfor endret i 2.etg siden boligen brukes som en enebolig.

Innredet rom i kjeller er kun godkjent som en bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser om at sørvegg på oppløft er skiftet i 2024.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		12		12		6	18
SUM		12				6	18
SUM BRA	12						

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.
Kun deler av garasjen som er målbart areal pga takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er utført et overbygg ved garasjen i ettertid, dette er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	29
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Roy Walther Adamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	434	116		0	689.2 m ²	Kommunale opplysninger	Eiet

Adresse

Trolldalen 7

Hjemmelshaver

Adamsen Roy Walther

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trolldalen 7 ligger plassert i etablert boligområde i Trolldalen bestående av eneboliger. Eiendommen har utsikt mot nærområdet. Det er forholdsvis kort vei til matbutikk, barnehage og barneskole på Lunde. Gode bussforbindelser fra hovedvei. 8 km til Fredrikstad sentrum

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. Kommunepanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Området er avsatt til LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Hensynssone friluftsliv.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, heller, støttemurer, beplantning, trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Ut i fra kartdataen til kommunen fremstår det som bakkanten av garasjen er plassert delvis på utsiden av tomtegrensen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 295 300	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring AS				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Eldre enkel garasje oppført med restematerialer.
Ringmur av granittblokker og støpt betonggulv.
Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer og bordtak utvendig teknet med stålplater.
Vippeport i trekonstruksjon.

Innehar en generell eldre standard.
Det er registrert råteskader i trekonstruksjon i bakkant av garasjen.
Takkonstruksjonen er underdimensjonert, samt at det er kappet ut i sperrer pga portåpner.
Stålplater er ikke egnet for slike lave takvinkler.
Behov for vedlikehold og utbedringer av garasjen.

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	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning 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.