



aktiv.

Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY

**Enebolig med sjel og spennende
moderniseringspotensial nær sjø,
brygger og badeplass**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Roy Walther Adamsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 177/189 kvm
Tomtstr.: 689.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 434, bnr. 116
Oppdragsnr.: 1111260054

Enebolig med sjel og spennende moderniseringspotensial

Trolldalen 7 ligger i et etablert og populært område på Kråkerøy, med kort vei til skole, barnehage, butikker, bussforbindelser og Fredrikstad sentrum. I nrområdet finner du flotte turmuligheter, flere bryggeanlegg og Tangen med badeplass og fine rekreasjonsområder.

Eiendommen består av en eldre enebolig over to etasjer med kjeller, samt frittstående garasje. Boligen har en romslig planløsning med flere oppholdsrom, kjøkken, bad, flere soverom og gode lagringsmuligheter.

Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, terrasse og gode uteområder med fint potensial. Boligen har behov for oppgraderinger og modernisering, men gir gode muligheter for å skape et hjem etter egne ønsker og behov.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 14 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 kvm Gang, vaskerom og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Vindfang, bad, stue, spisestue, kjøkken og 2 ganger

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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.

Garasje

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

Kun deler av garasjen som er målbart areal pga takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

689.2 kvm

Tomtebeskrivelse

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

I henhold til kommunekart er garasje bygget bygget noe utenfor grensen.

Beliggenhet

Eiendommen Trolldalen 7 ligger i et etablert boligområde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og eldre.

Det er kort avstand til daglige fasiliteter som matbutikker, barnehager og skoler. Kiwi Vesterøy og Coop Extra Hvaler ligger begge cirka 7 minutters kjøring unna og har søndagsåpent. Lunde barneskole og Lunde barnehage er henholdsvis 18 minutters gange og 15 minutters gange fra eiendommen, mens Kråkerøy ungdomsskole er 6 minutters kjøring unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Kjøkøy bru, kun 4 minutters gange fra eiendommen. Fredrikstad stasjon ligger 10 minutters kjøring unna og tilbyr togforbindelser til blant annet Oslo Gardermoen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støynivå i nabolaget. Dette gjør det til et attraktivt sted for de som ønsker en rolig og familievennlig beliggenhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1951.

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Grunnmuren er konstruert av natursteinsmur.

Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av et reisverk fra byggeåret, med et tilbygg som har isolert bindingsverk. Fasaden er kledd med stående bordkledning, som ble montert i 1979 utenpå eksisterende kledning med asfaltplater imellom.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med bordtak. Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, med leire benyttet i konstruksjonen. I kjelleren er det støpt gulv, og ett av rommene har tilfarergulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og kjellervinduer av typen varevinduer fra byggeåret. Hovedytterdøren er en heltre dør, og det finnes en balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra slutten av 70-tallet, samt en enkel tredør i kjelleren.

Eiendommen har en terrasse oppført i impregnert trekonstruksjon på eksisterende betongpilarer. Inngangstrappen er en stålkonstruksjon med trinn og repo av tre, og rekkverk samt håndløper er også i tre. Det er i tillegg en enkel tretrapp med rekkverk på én side som fører til terrassen.

En eldre, enkel garasje er oppført på eiendommen. Den har en ringmur av granittblokker og støpt betonggulv. Bærende konstruksjon er av reisverk, kledd med liggende trekledning. Taket er et pulttak med tresperrer og bordtak, tekket med stålplater. Garasjen har en vippeport i trekonstruksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• 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.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

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.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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 fuktsinnlig.

Ingen utslag på fuktighet der hvor det ble målt på befaringdagen, 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.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• 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.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov på trinn.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

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.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappene har en eldre standard fra byggeårene.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

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

- Kjøkkenen - 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

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

- Kjøkkenen - 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen innehar en generell eldre standard.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, VVB har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er områder med flatt terreng rundt boligen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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 sverting 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Våtrom - 1.etasje > Bad > Generell

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er murvegger mot vaskerommet.

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

- 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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.04.2026 av Håvard

Hansen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1971.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 1969

Beskrivelse: Legge støp og varmekabler med hjelp av meg, året før jeg kjøpte huset

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

Ja

Firmanavn: Selmer, 1969

Beskrivelse: En sten fra byggingen kjøkøy bro og hvalerveien havnet på taket slik at en takspærre ble skadet

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?

Ja

Beskrivelse: Punktert verandadør

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

Ja

Firmanavn: Godkjente tegninger for bygget

Beskrivelse: Tilbygg inngang

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

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Et lite rom i kjelleren

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Gang og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 76 kvm: Vindfang, bad, stue, spisestue, kjøkken og 2 ganger

TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 48 kvm: Gang, vaskerom og 4 boder

Garasje:

BRA-e 12 kvm: Garasje

Standard

I et etablert og populært boligområde på Kråkerøy finner du Trollaldalen 7 – en klassisk enebolig med sjel, romslig tomt og et stort potensial for deg som ønsker å skape ditt eget hjem. Her har man kort vei til både Fredrikstad sentrum, skoler, barnehager, butikker og flotte rekreasjonsområder.

Området rundt Trollaldalen er attraktivt for både barnefamilier og voksne som ønsker et godt bomiljø med nærhet til natur, sjø og servicetilbud. I nærområdet finner du fine turmuligheter, flere bryggeanlegg og Tangen med badeplass og flotte områder for bading og friluftsliv. Det er også gode bussforbindelser og enkel adkomst til sentrum.

Eiendommen består av en eldre enebolig over to etasjer med kjeller, samt frittstående garasje. Boligen har en tradisjonell og romslig planløsning med flere oppholdsrom og god plass til familien. Her får man blant annet stue og spisestue med gode møbleringsmuligheter, separat kjøkken, bad, flere soverom og praktiske kjellerrom med gode lagringsmuligheter.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær, beplantning og hyggelige uteområder som gir gode muligheter for både lek, hageinteresse og sosiale sammenkomster. Terrassen har gode solforhold, og eiendommen har også gårdsplass og garasje.

Boligen fremstår med eldre standard og det må påregnes oppgraderinger og rehabilitering for å møte dagens krav til stil og komfort. Samtidig ligger det et betydelig potensial her for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på eiendommen. Dette er en bolig hvor man virkelig har muligheten til å skape noe flott over tid.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1992 med malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg over benk. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Baderom fra 1970 med fliser på gulv, varmekabler og våtromstapet på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og frittstående toalett. Det er elektrisk vifte på vegg og luftespalte under dørbladet.

Vaskerom i kjeller:

Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og vegger av granitt/betong. Rommet er innredet med utslagskum og har opplegg for vaskemaskin. Det er støpejernssluk i gulvet og lufting via lufteventil på vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, fliser, tregulv og belegg.

Vegger: Malt tekstilstrie, glassfiberstrie, brystning, trepanel og miljøstrie. Det er en sprekke i vegg på kjøkkenet og skader på vegg under vindu på soverom mot sørvest etter tidligere fuktinnsig.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette himlinger. Det er stedvis sprekker i plateskjøter.

Boligen innehar en eldre standard. Eier opplyser om at det kan forekomme sukkermaur i boligen på sommerstid.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Det er åpent avløp i benkeskap på kjøkkenet.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- sørvegg på oppløft er skiftet i 2024.

2023:

- utført el.kontroll av det elektriske anlegget i 2023. Avvikene ble lukket iflg eier.

2020:

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

2018:

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

2009:

- Tilbygg Utført overbygg på terrassen

2002:

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

1992:

- 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.

1985:

- Tilbygg Tilbygd inngangsparti

1979:

- Trekledning er fra 1979. Det ble da montert asfaltplate utenpå eksisterende trekledning og ny trekledning på boligen.

1975:

- Tilbygg Terrasse mot sør

Parkering

Garasje samt plass til flere biler på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgssøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingssystemet inkluderer en luft-til-luft varmepumpe montert i stuen, vedovn i spisestue, kjeller og soverom i 2. etasje, samt varmekabler på badet.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering: 1.

Brennbart materiale for nær feieluke

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp

Sotluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm.

Døra skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå. Kommentar: Under feiingen ble det avdekket at rammen til sotluken er defekt. Eier bekrefter at denne skal mures igjen så snart som mulig.

Sist tilsyn, dato: 25.10.2023.

Sist sjekket/feiling, dato: 15.01.2026.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 472 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Renovasjon - 80 l: kr 2820,00

Eskatt bolig: kr 4144,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Akonto avløp bolig: kr 2322,00

Akonto vann bolig: kr 765,00

Totalt: kr 14616,00

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 4 144 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 946 132 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 784 528 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 434, bruksnummer 116 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker.

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

Ingen heftelser er registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Fredrikstad kommune opplyser:

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for boligen og garasje. Disse samsvarer stort sett med dagen bruk utenom disse endringene:

I kjeller er det flyttet på noen vegger. Kjeller er i tegninger godkjent til vaskerom og boder.

For 2. etasje er det gjort noen endringer i form av: Tidligere tegnet kjøkken er endret til soverom, Tidligere stue og kott er delt opp og tatt i bruk som to soverom. Det er ellers flyttet på noen vegger.

Selve garasjen samsvarer stort sett med tegninger. Tilbygget carport og bod/vedskjul fremgår ikke av mottatte tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser, ikrafttredelse 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

Eiendommen ligger i hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv.

Soner med særlige hensyn:

Friluftsliv H530

a) Marka

Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.

b) Andre verdifulle friluftslivsområder

Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 400 Fotograf
- 0 Garantipremie/inneståelse
- 2 250 Interiørveiledning/styling
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 0 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 950 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 126 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistås av

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

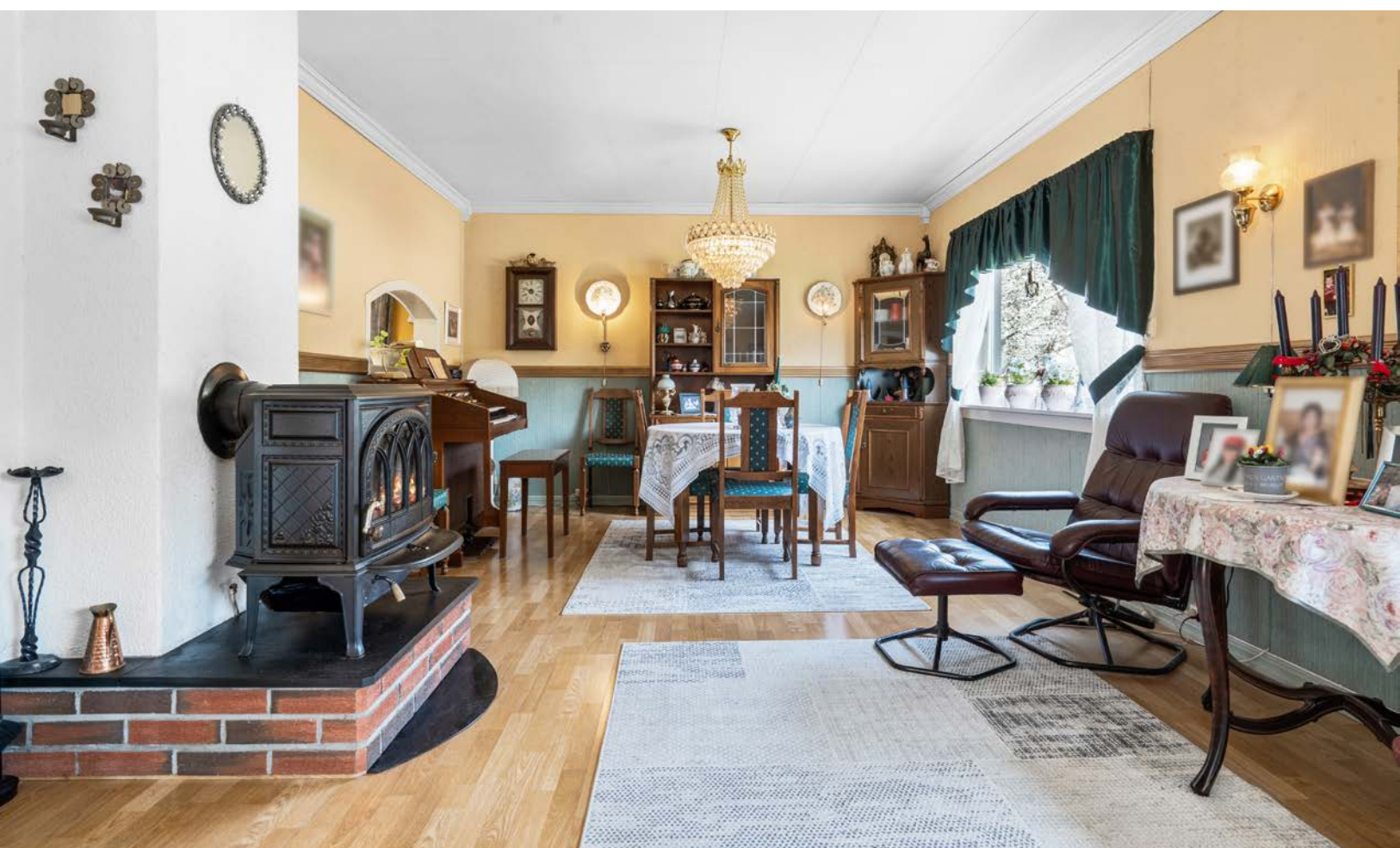
07.05.2026





















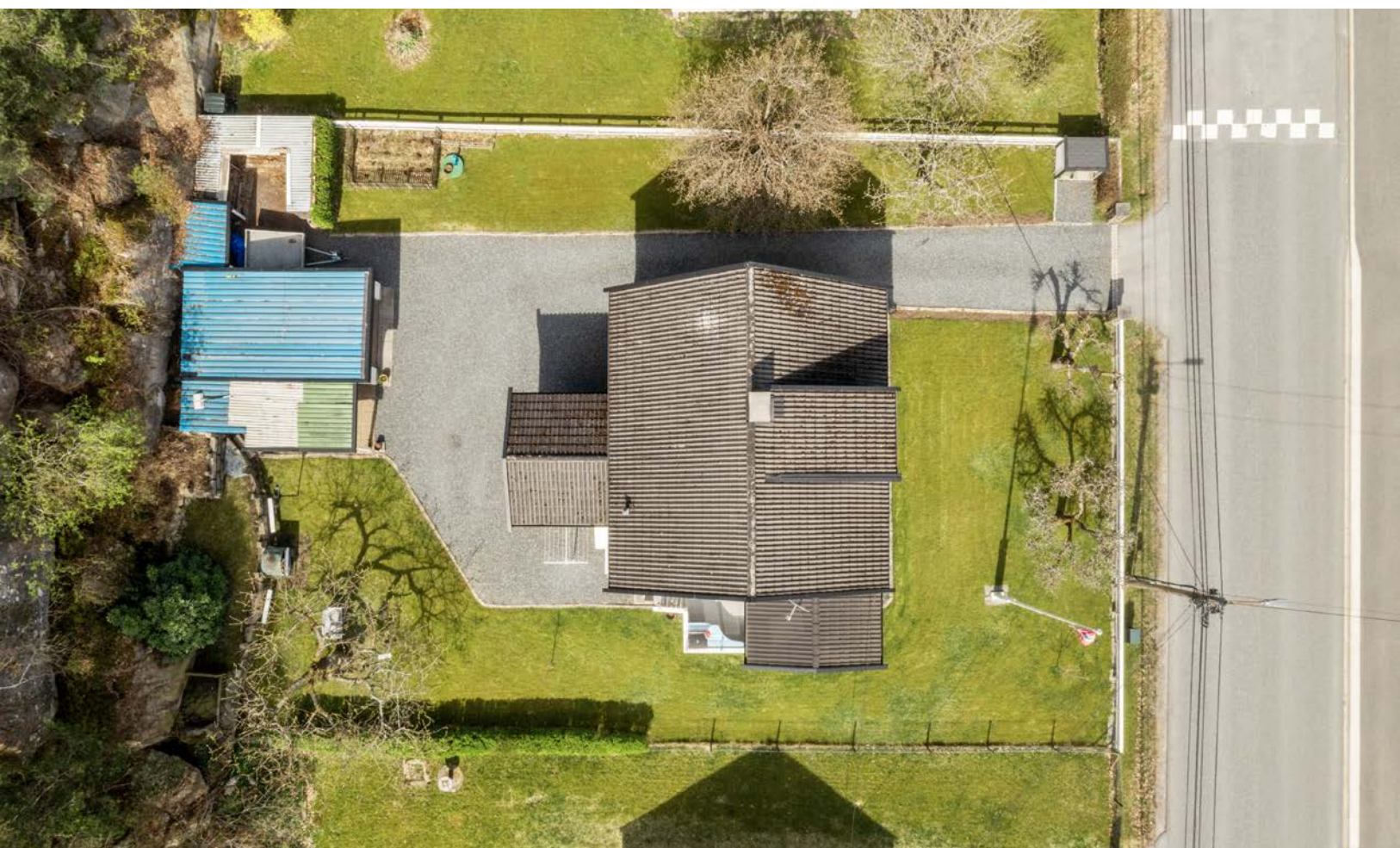





















Vedlegg

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



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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bærendekonstruksjon 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 nedtrekksluge 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.

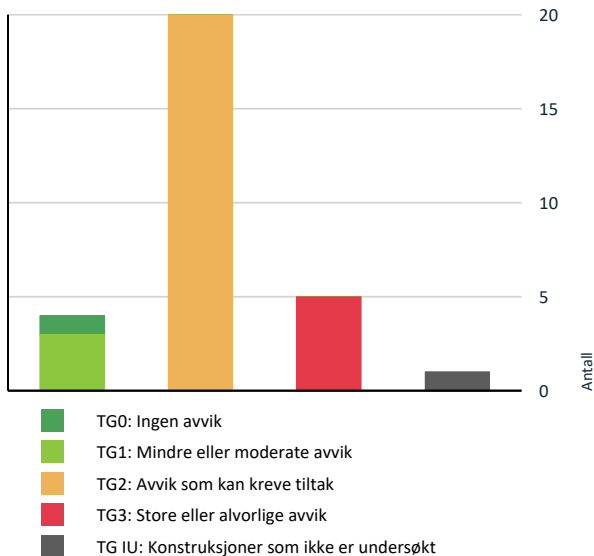
Garasje

- 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.

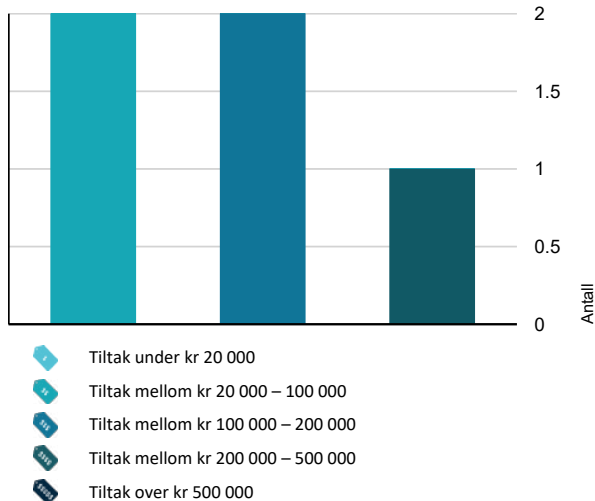
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking** [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 > Fuktsikring 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

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar

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:

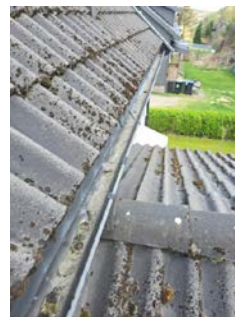
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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 bærende konstruksjon 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 fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er spor etter tidligere mus på kneloftene.
Registrert noen områder hvor det tidligere har vært fuksinnsig.
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.

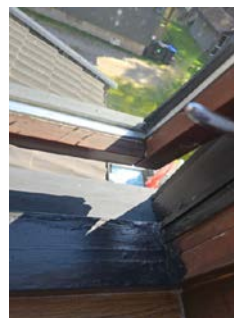
Konsekvens/tiltak

- 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.

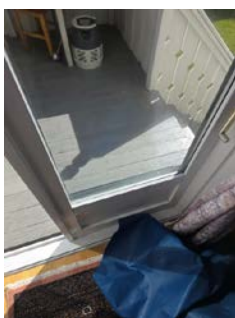
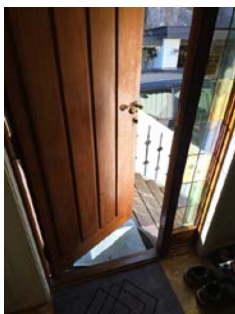
Ytterdør har en alder som tilsier at det har behov for å skiftes.
Det er ikke montert beslagsløsning under ytterdør.

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.

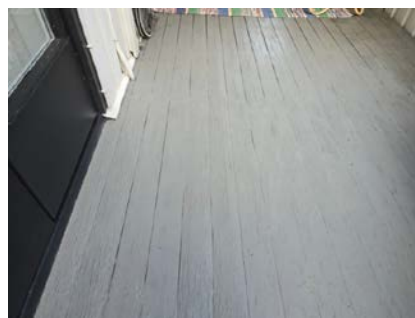
Samt at det vil forhindre risikoen med hensyn til fukt-/råteskader ved dagens dører.



• 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.

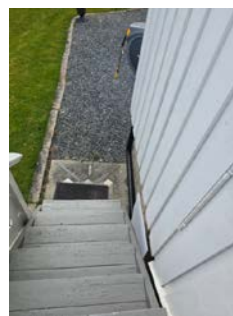
Vurdering av avvik:

- 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.



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

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.

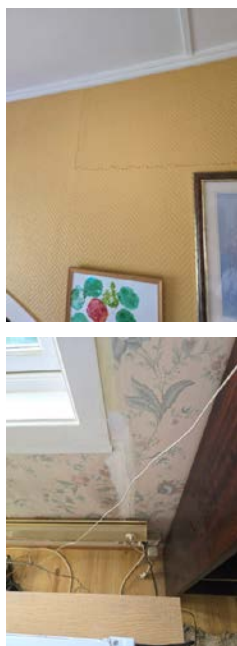
Eier opplyser om at det kan forekomme sukkermaur i boligen på sommerstid.

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 borrebil, 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:

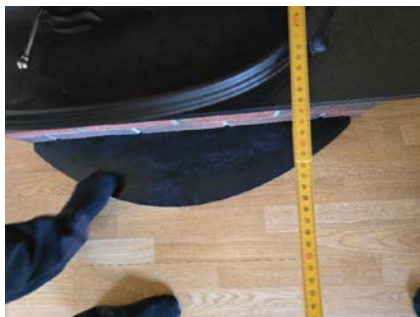
Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom feieluke og brennbart materiale, samt montere ildfast plate som dekker minimum 30 cm ut fra ildstedet.

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 sverting 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 utlektning 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.

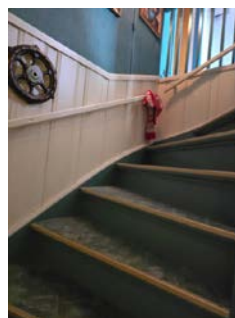
Enkel tretrapp ned til kjelleren.

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

↓ TG 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 dørbblad.

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.

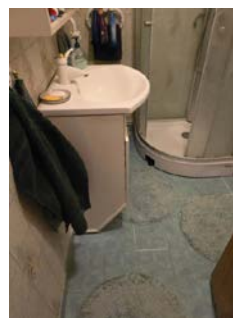
Konsekvens/tiltak

- 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

↓ TG 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

1 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

1 TG 1U 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

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøp-/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

1 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

1 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 rørskaider og følgeskaider på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via nedtrekkluke 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:

Varmtvannsbereideren 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 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

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 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

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 bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler 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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 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.

Arealer

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 måleverdig 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. Kommuneplanens 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 tekket 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
Egenerklæringskjema	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 det 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.

Skadegjører: 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.



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

Roy Walther Adamsen

Boligen

Trolldalen 7
1676 Kråkerøy
3107-434/116/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1971
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1969

Beskrivelse av arbeidet: Legge støp og varmekabler med hjelp av meg, året før jeg kjøpte huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 1969

Firmanavn: Selmer

Beskrivelse av arbeidet: En sten fra byggingen kjøkøy bro og hvalerveien havnet på taket slik at en takspærre ble skadet

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?

♦ **Ja**

Punktert verandadør

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Tilbygg inngang

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjente tegninger for bygget

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

♦ **Ja**

Et lite rom i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **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. kilowatttime (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**

Nabolagsprofil

Trolldalen 7 - Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Kjøkøy bru	4 min
Linje VY6, 171, 172, 199	0.3 km
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	8.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.)	18 min
182 elever, 12 klasser	1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
323 elever, 20 klasser	5.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	10 min
180 elever, 6 klasser	8.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	10 min
180 elever, 6 klasser	8.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

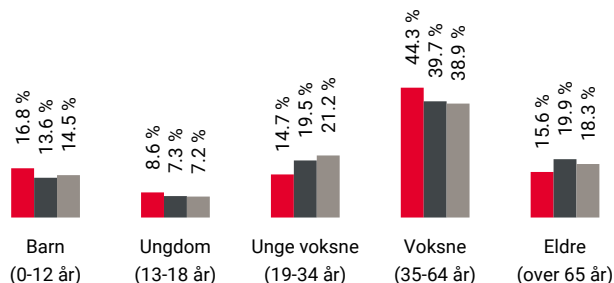
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Kjøkøy	947	391
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lunde barnehage (0-6 år)	15 min
29 barn	1.4 km
Blomsterøya barnehage (0-5 år)	18 min
50 barn	1.6 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	4.6 km

Dagligvare

Kiwi Vesterøy	7 min
Søndagsåpent	6.7 km
Coop Extra Hvaler	7 min
Søndagsåpent	6.8 km



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. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



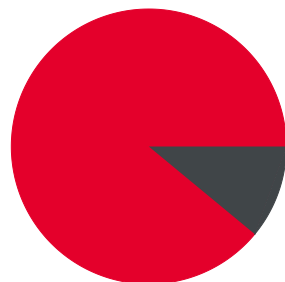
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Svensebakken balløkke kjøøy	15 min	
Ballspill	1.3 km	
Lunde barneskole	18 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.6 km	
SATS Fredrikstad	8 min	
SKY Fitness Fredrikstad	10 min	

Boligmasse

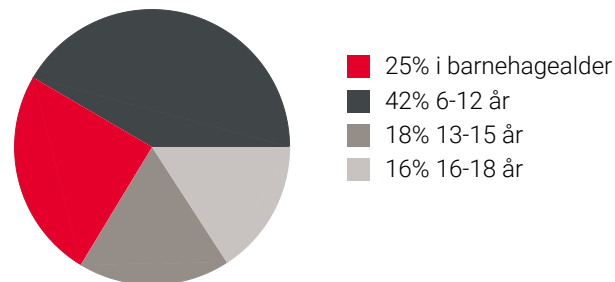


89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester

Værstetorvet	10 min	
Apotek 1 Hvaler	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

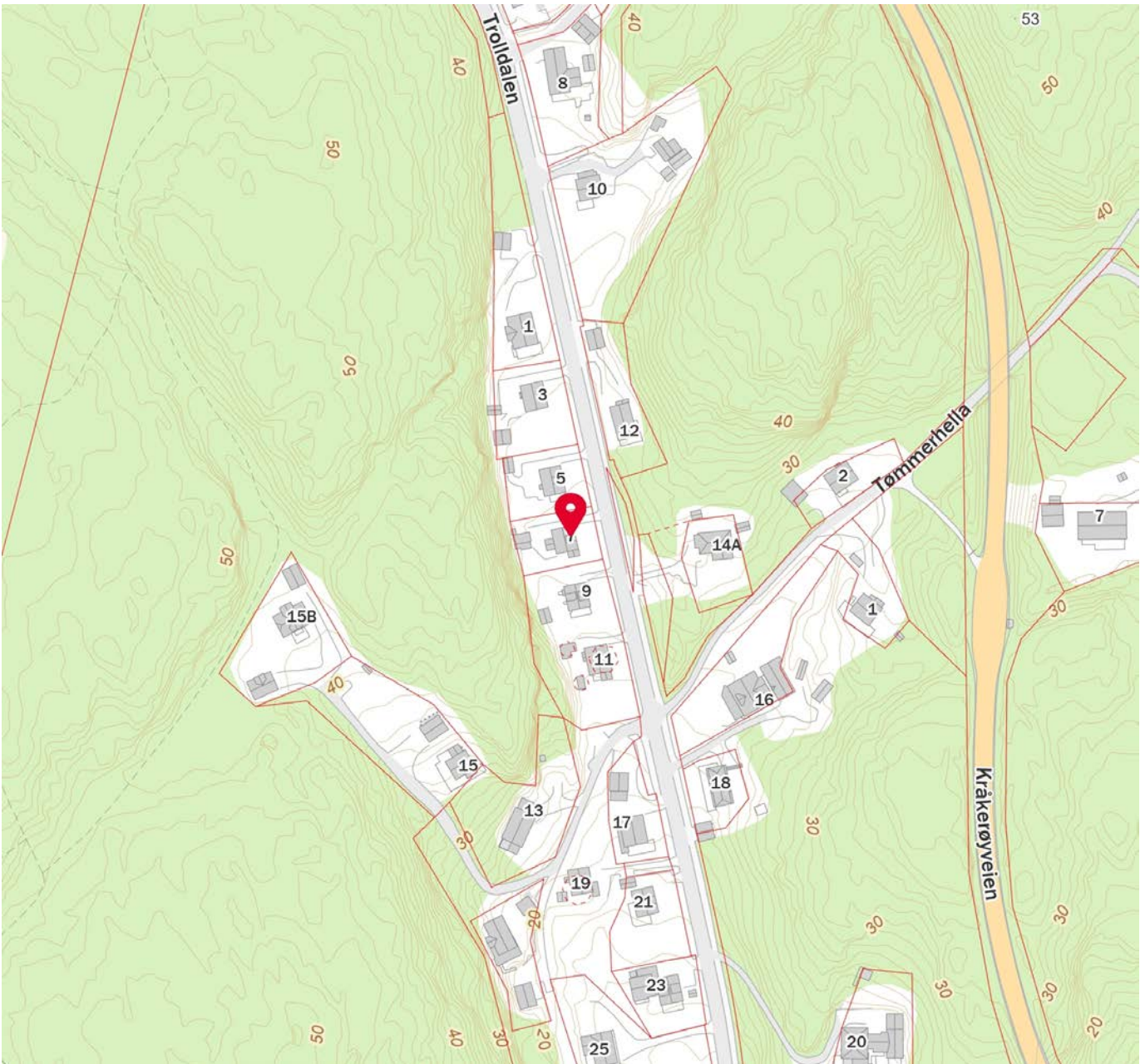


0% 43%

Trollaldalen/Kjøøy
 Fredrikstad kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-434/116/0

Bruksnavn	TROLDDALEN	Beregnet areal	689.2
Etablert dato	07.08.2003	Historisk oppgitt areal	690.0
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROY WALTHER ADAMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	11.05.2012	11.05.2012		
DL - Kart- og delingsforretning	07.08.2003			
GF - Grunneiendom fra feste	07.08.2003			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	689.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147814844	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193999212	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147814844: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	17.03.2023	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 193999212: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trolldalen	7		1676 KRÅKERØY

Oversiktskart



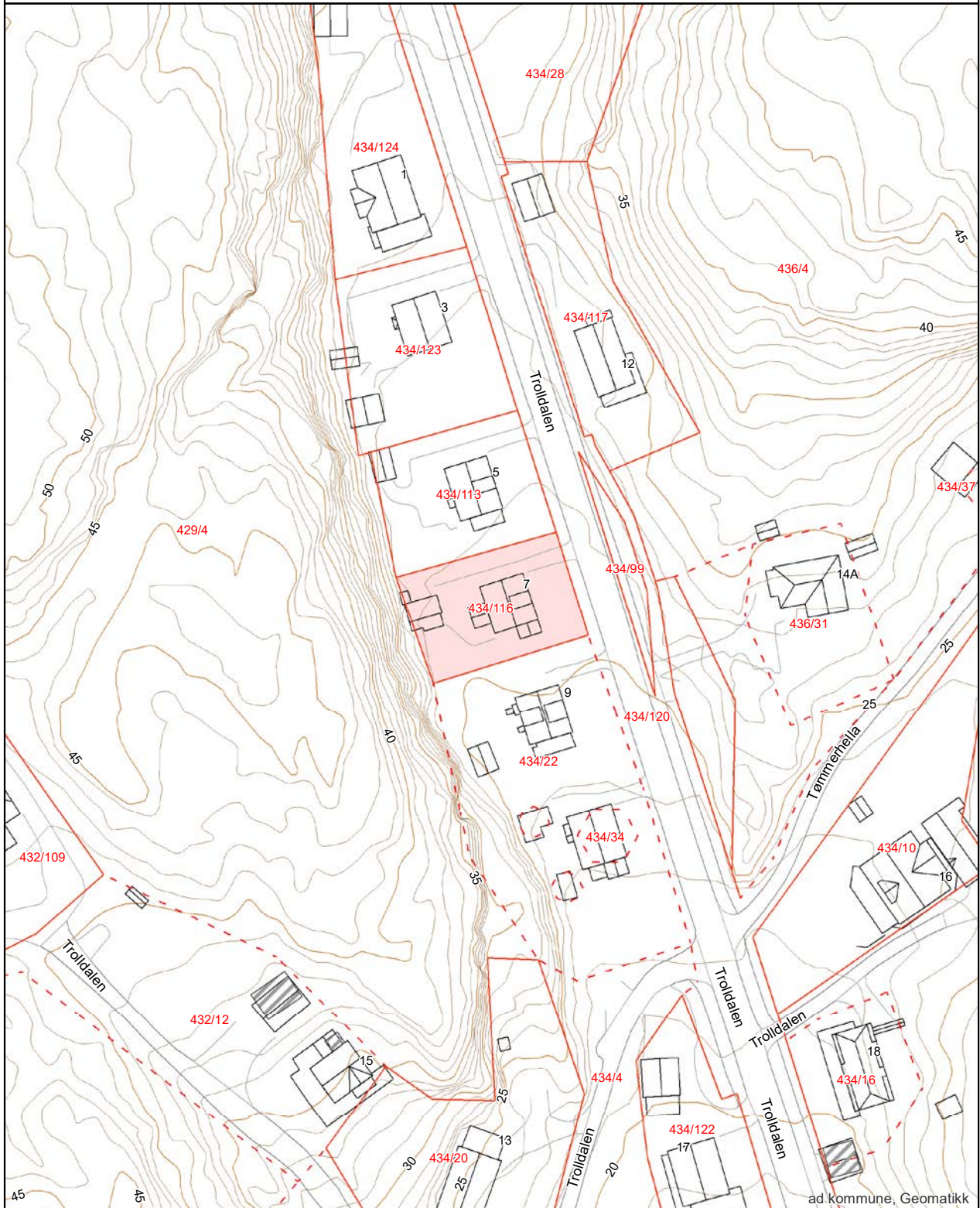
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24



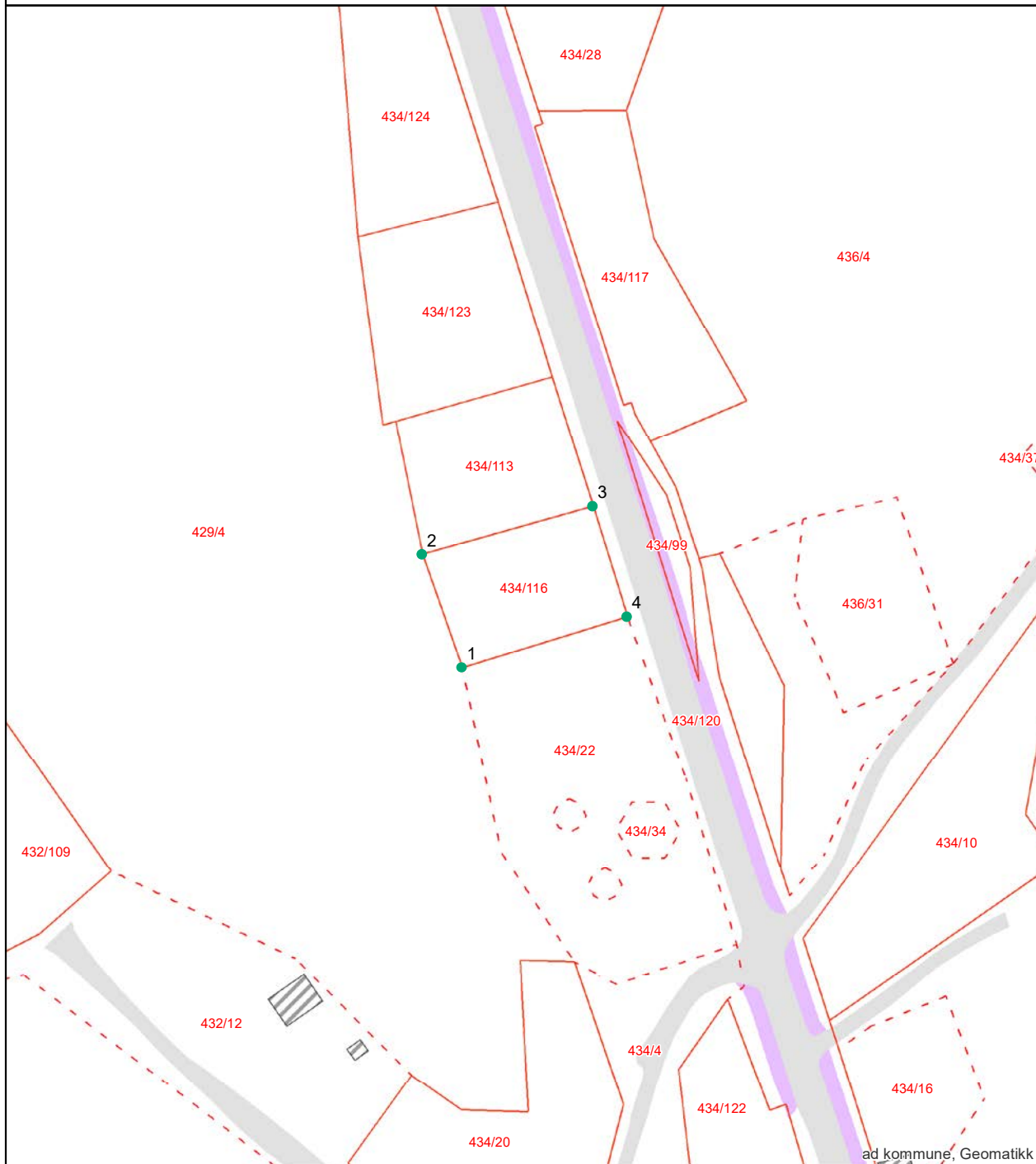
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6558261.74373	610834.993781	Ikke spesifisert	21.95	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6558282.44308	610827.718099	Ikke spesifisert	32.45	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6558291.22953	610858.938858	Ikke spesifisert	21.14	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6558271.06298	610865.223165	Ikke spesifisert	31.65	Umerket		Terrengmålt	14	0

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

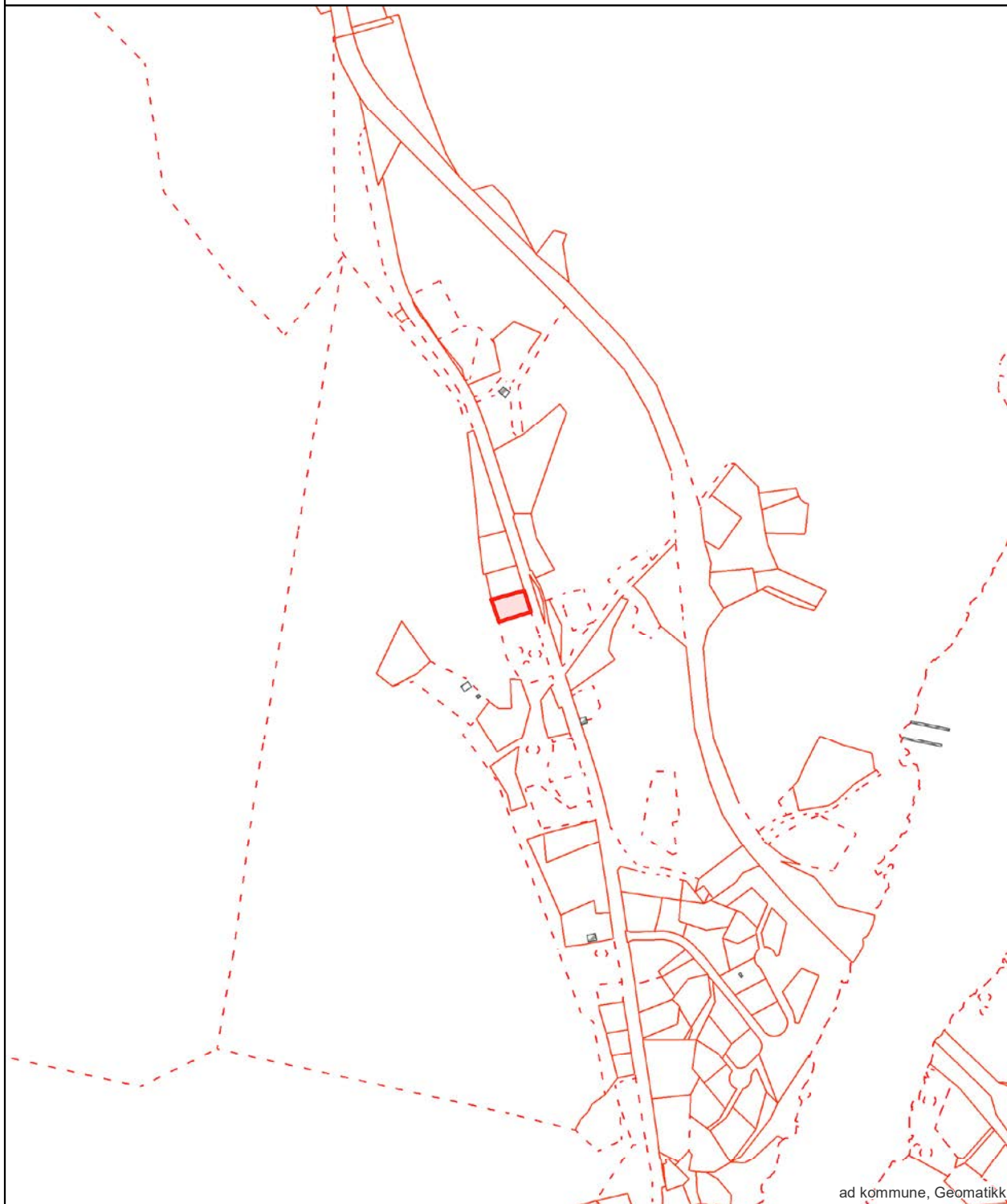
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-24



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart



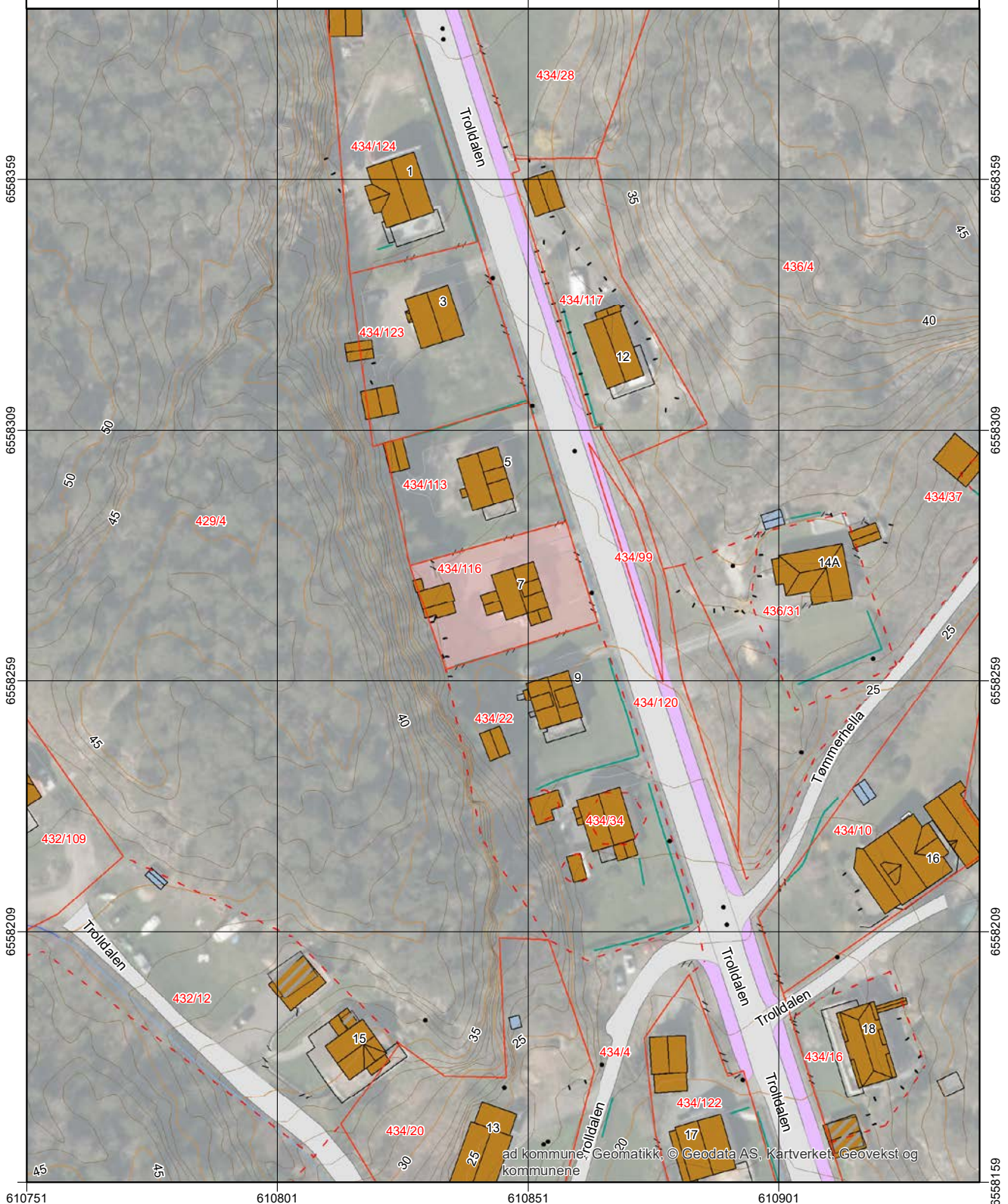
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2026-04-24



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 434/116/0/0

Eierrepresentant: Adamsen Roy Walther

Regningsmottaker: Adamsen Roy Walther

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TROLDDALEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	434	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	116	Oppgitt areal	690 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	689,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Trolldalen 7 1676 KRAKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets	Trolldalen - Tangen	Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147814844	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ADAMSEN ROY WALTHER	TROLDDALEN 7	1676 KRAKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
1108 RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 820,00
60 ESkatt Bolig	1 295 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 4 144,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	53,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 2 322,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	53,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 765,00

kr 14 616,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22317602	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2025	2025	52	1329



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	434	Bnr.:	116	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Trolldalen 7						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 25.10.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 15.01.2026	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Adamsen Roy Walther

Trolldalen 7

1676 Kråkerøy

Adresse:	Trolldalen 7 (H - 1 - 1)	Dato:	29.04.2026
Bygningsnr:	147814844	Saksreferanse:	(bes oppgitt ved svar)
Eiendom:	434 / 116 / 0 / 0	Vår referanse:	
Antall røykløp:	1	Avtale nr:	19372
Antall ildsted:	3		
Tilsyn:	Utført 25.10.2023		
Hyppighet:	Hvert 4. år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

- 1 Brennbart materiale for nær feieluke

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

Anmerking røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

Sotluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm.

Døra skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå.

Kommentar: Under feiingen ble det avdekket at rammen til sotluken er defekt. Eier beklaffer at denne skal mures igjen så snart som mulig.

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 434 **Bruksnr.:** 116 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



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 434 / 116 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

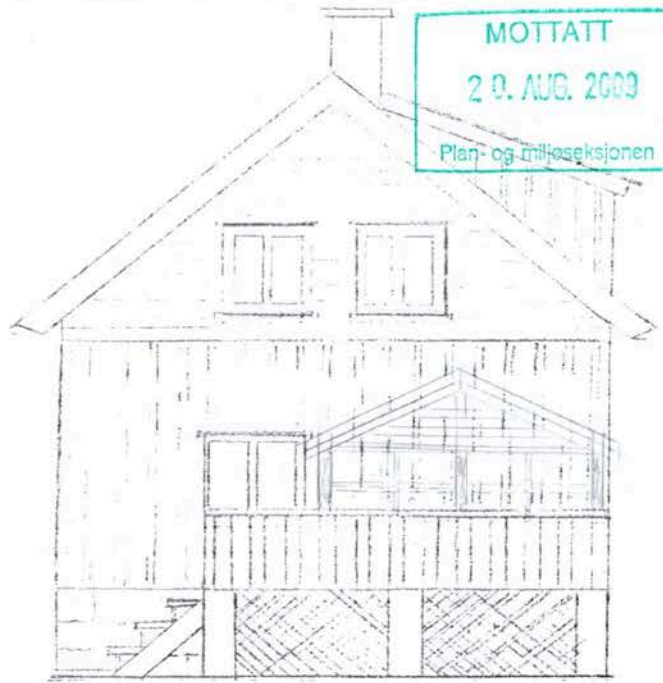
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

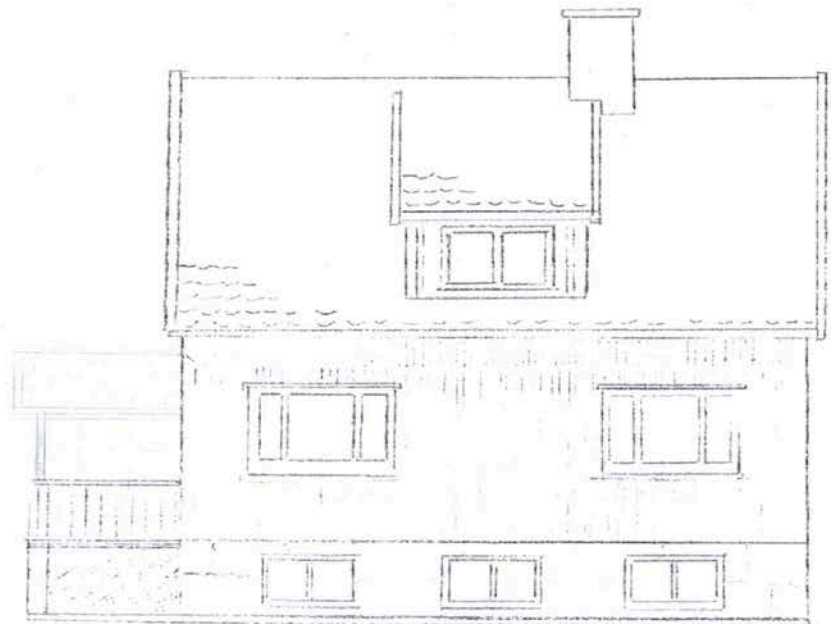
Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

HUSBÄNKEN
22 8 77 07992
UTBEDRING / ENERGI

MOTTATT
20. AUG. 2009
Plan- og miljøseksjonen

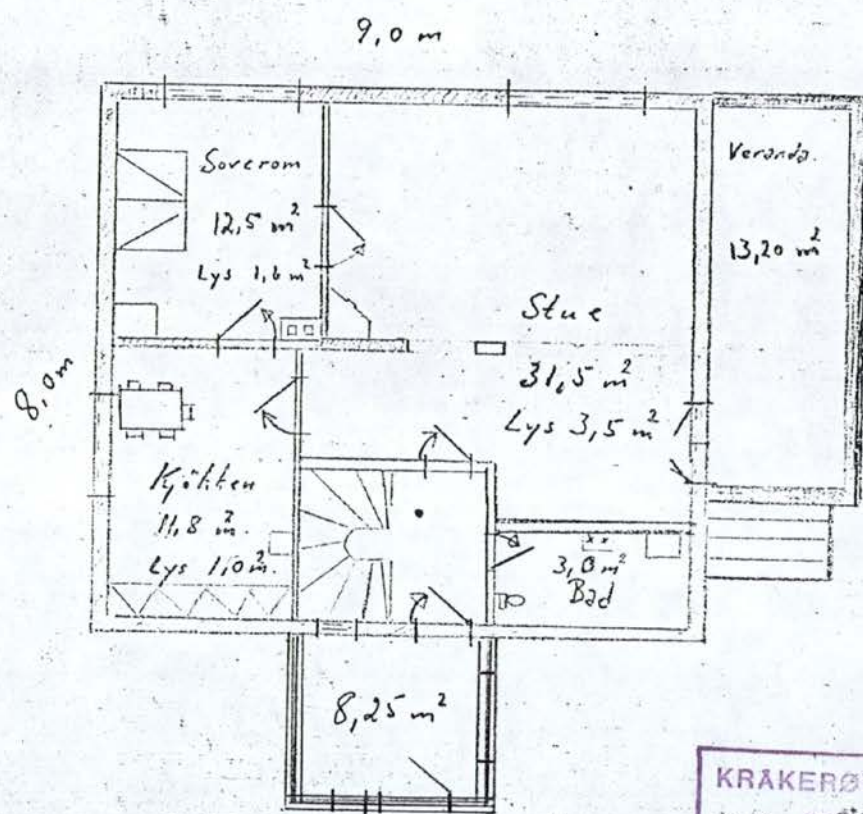


Fasade mot syd.



FASADE MOT ØST

Walther Ada

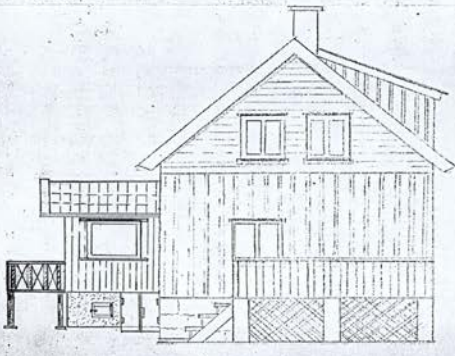


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
20/3 1985 Sak nr. 74/85

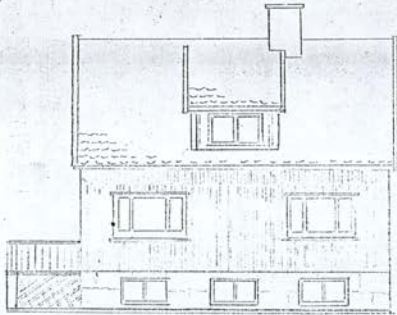
en

Målestokk 1 : 100

R.N.A.
W. Adamsen



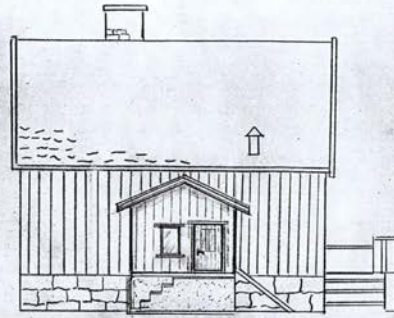
Fasade mot syd.



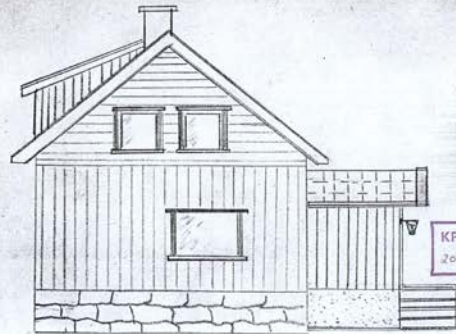
FASADE MOT ØST

Målestokk 1-100

Walther Adamsen



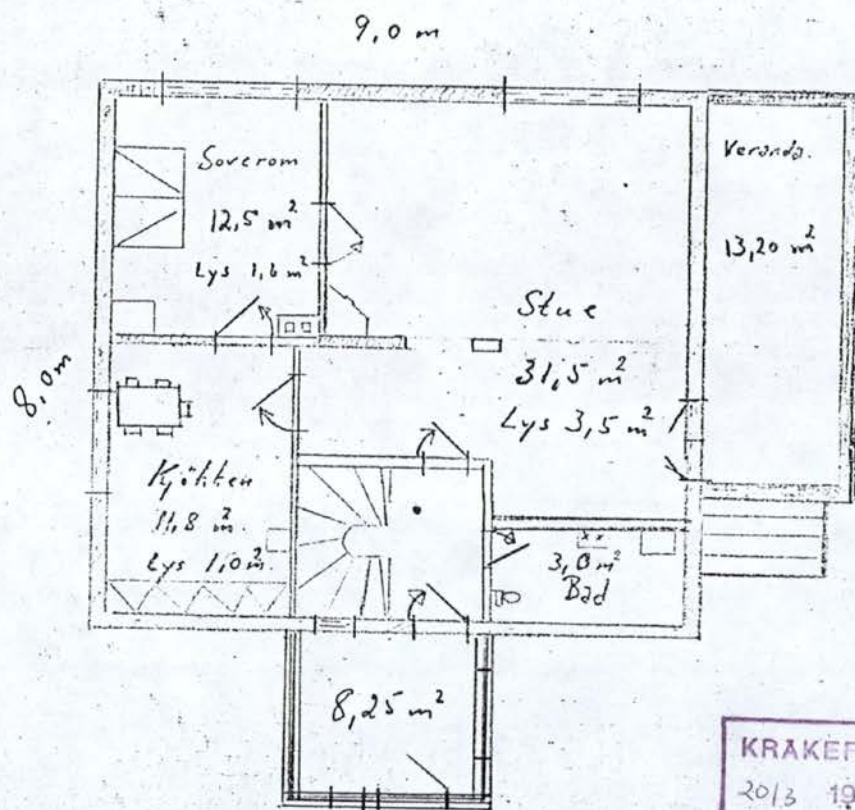
Fasade mot vest



Fasade mot nord.

Målestokk 1-100

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2013 19.09. Sak nr. 24/85

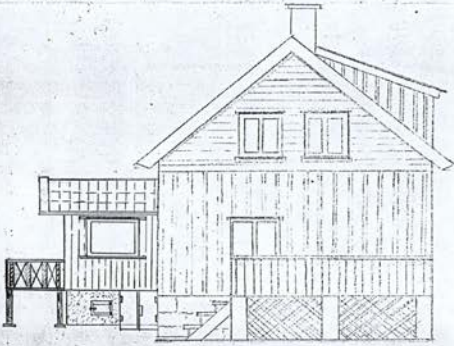


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2013 1985 Sak nr. 74/85

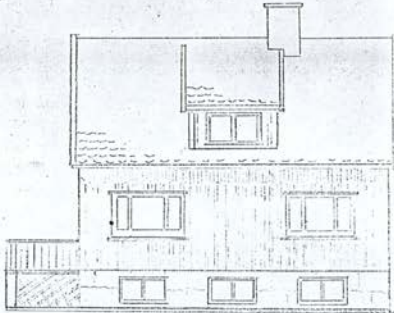
en

Målestokk 1 : 100

Z.N.A.
W. Adamsen



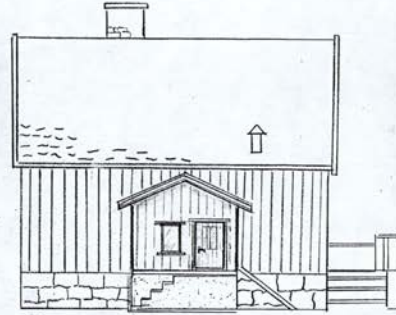
Fasade mot Syd



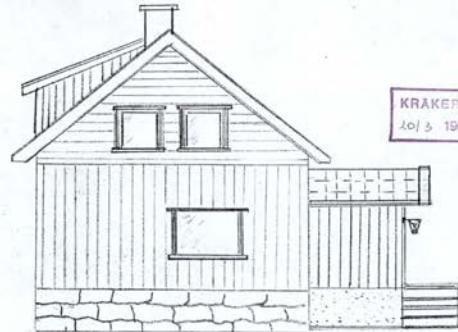
FASADE mot Øst

Målestokk 1-100

Walther Adamsen



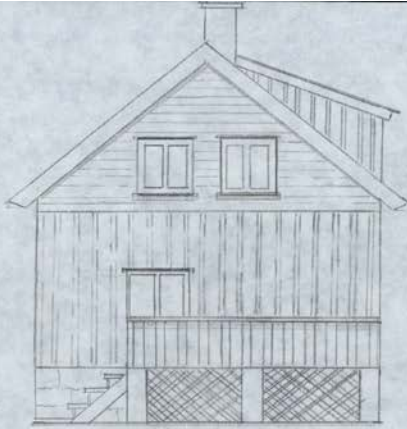
Fasade mot vest



Fasade mot nord

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
10/3 1995, Sak nr. 74/85

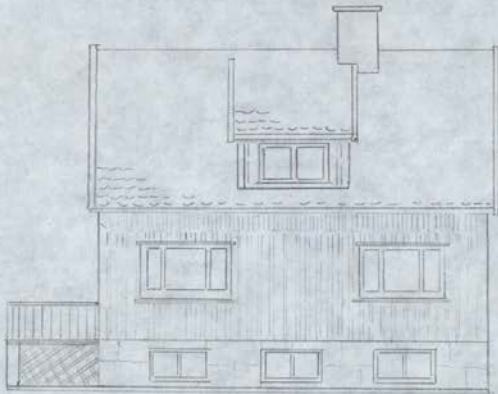
Målestokk 1-100



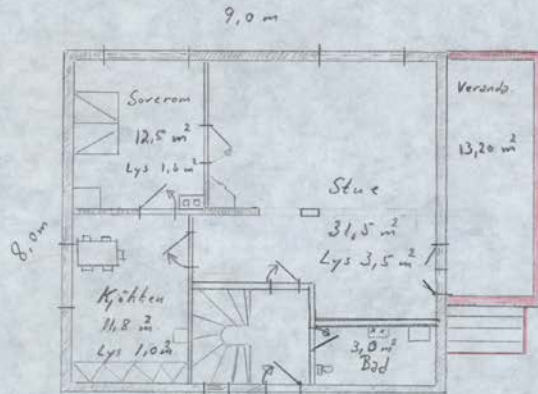
Fasade mot syd



Fasade mot øst



FASADE MOT VEST

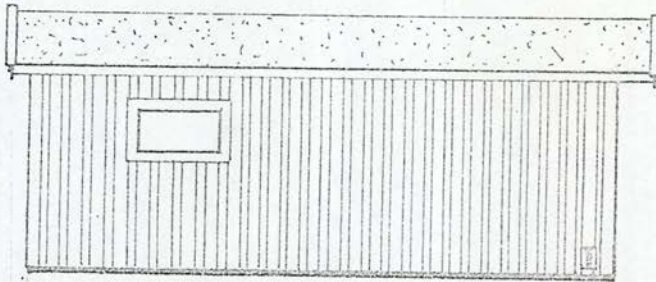


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
 29/4 1958. Sak nr. 12/125

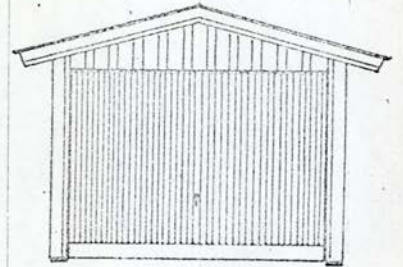
Walther Adamsen

Målestokk 1 : 100

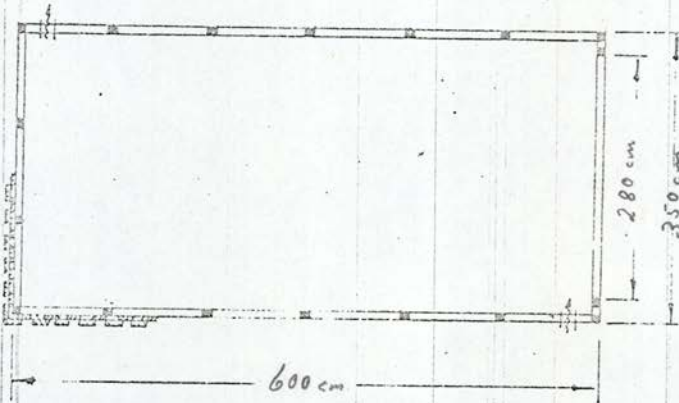
RWA



Syd



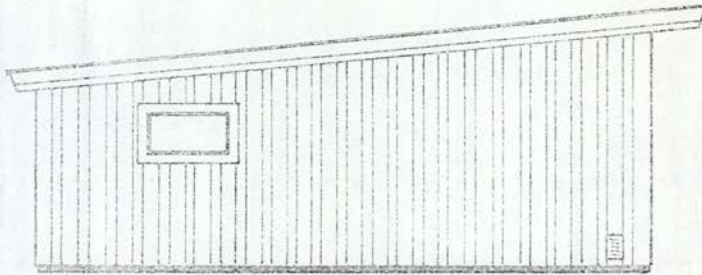
Front øst



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
29.4 1975. Sak nr. 49/75

GARASJE FOR: Roy Valther Hansen
GNR: 34 BNR: 4 TOMT NR: 9
DATO: 19/4 -1975

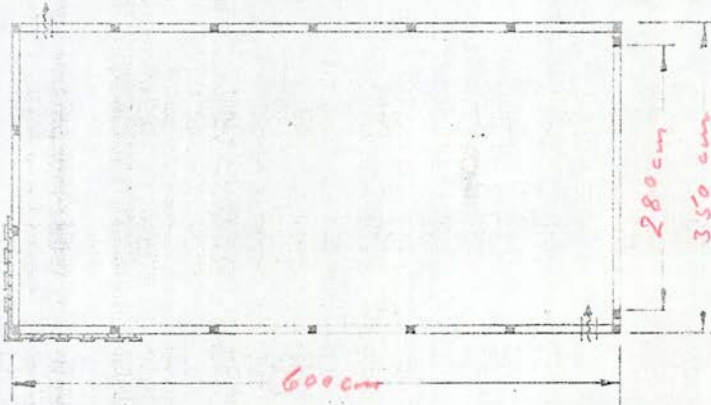
~~Kledninga vil bli gjort som til utgårde~~
Full høyde 270 cm



Syd



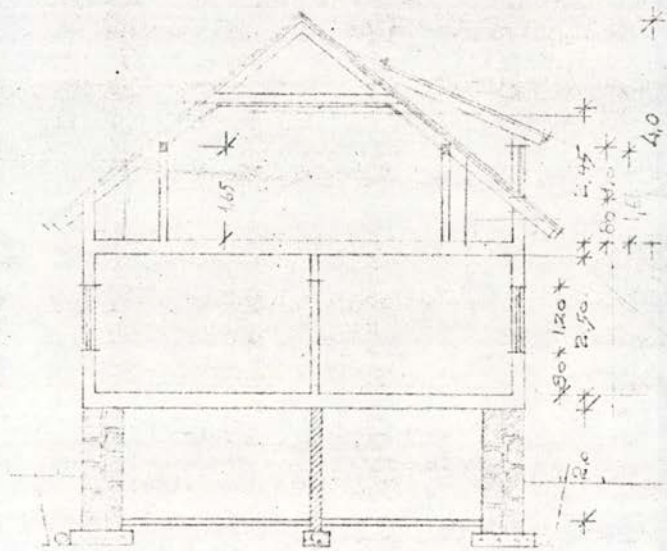
Front öst



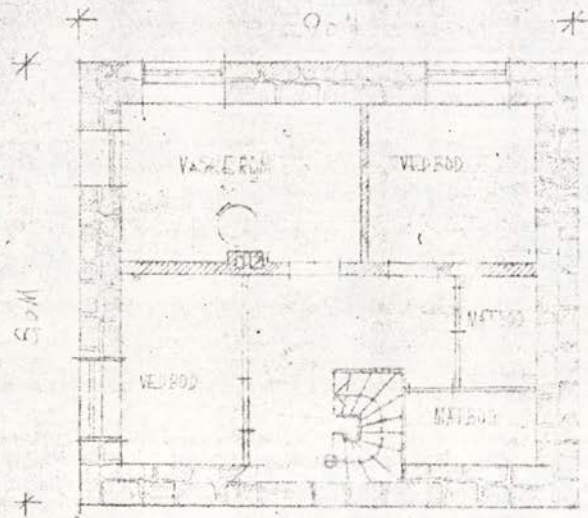
Revident 18.8.75.

GARASJE FOR: Roy Mathias Malmsten
GNR: 34 BNR: 4 TOMT NR: 9
DATO: / -

Kledningarna vil bli liggande.

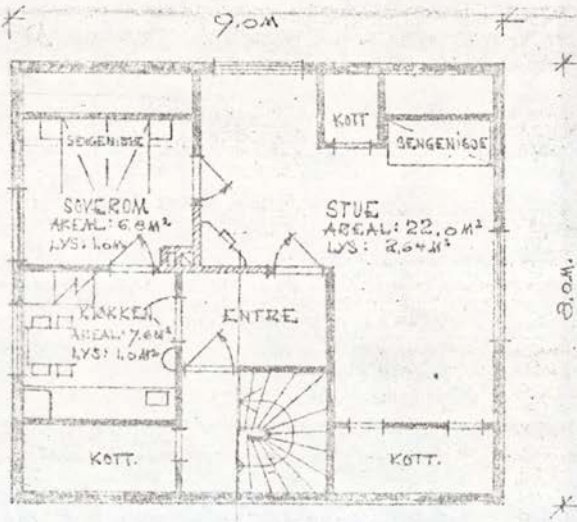


SNITT

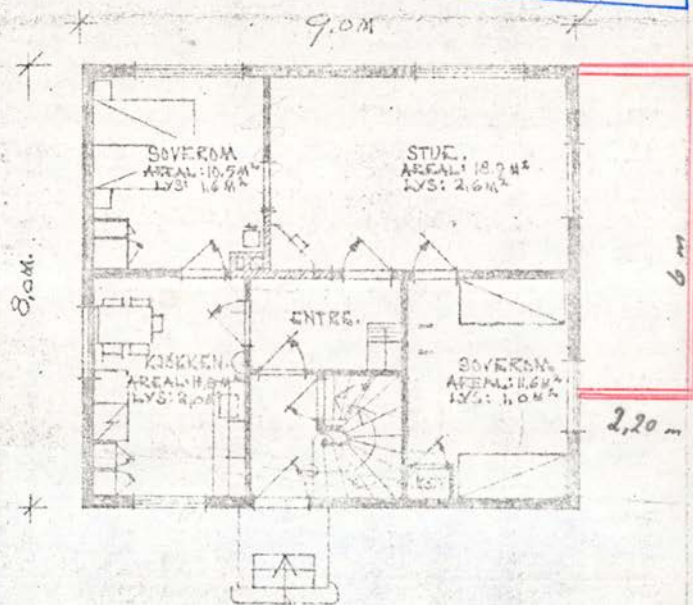


KJELLERPLAN.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
294 1975. Sak nr. 76175



2. ETASJE. AREAL: 51,63 M²



1. ETASJE: AREAL: 72,0 M²

Statens dimensjonskontroll for fagfolk.
T. Hovne Skidningsvei
Postboks 6-9-49 Hf. 3479

Arthur Teøner

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-24



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



ad kommune, Geomatikk



Eiendomsstatus, ordre 9154285

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 434	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	689.2 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: 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.04.2026



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	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 planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartprosjekt: Geovisat FK8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsomstet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDELSANLEGG 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)

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

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-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trolldalen 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 434/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-434/116, Trollidalen 7, 1676 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

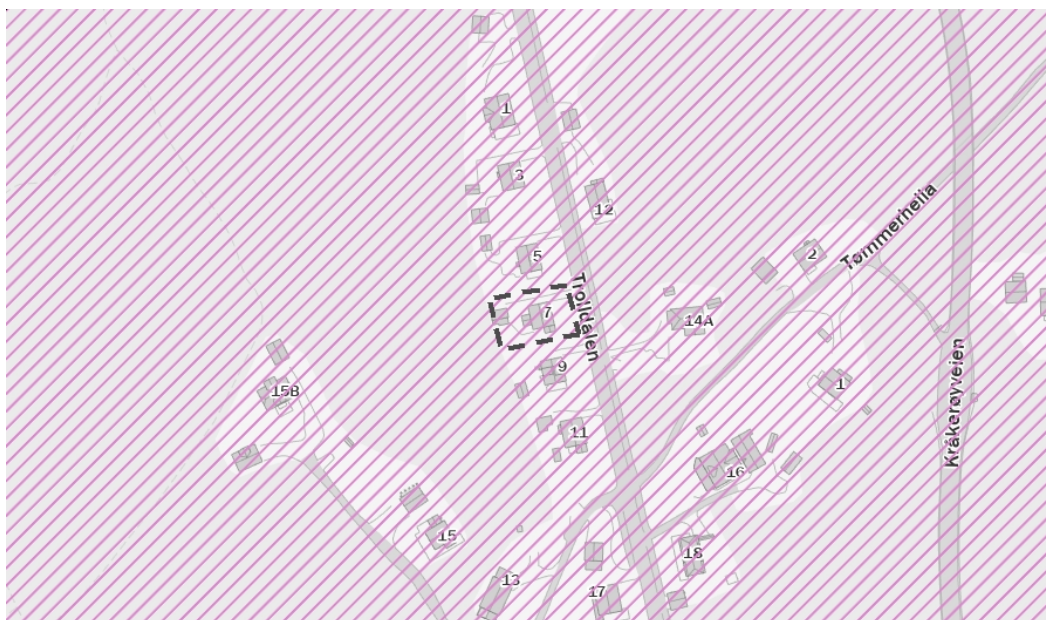
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.2 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	1.9 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.64 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	69.8 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.33 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

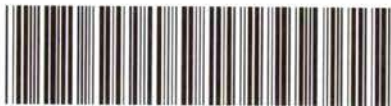
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

017

KRÅKERØY OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Doknr: 11827 Tinglyst: 03.09.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

03 SEPT. 2003

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 11827Protokoll nr. ~~XXXXII~~
Reguleringsnr.

År 19 73, den 1. juni ble det i medhold av kapittel VIII

i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger,

holdt kart- og oppmålingsforretning over tomt nr. 9 + tillegg av
gr.nr. 34, br.nr. 4, Trollaldalen.

Leier: Walther Adamsen.

Forretningen var rekvirert av Lensmannen i Glemmen & Kråkerøy.
Forretningen ble administrert av undertegnede i overvær
av vitnet Willy Josefsen.

Ved forretningen møtte: Leieren Walther Adamsen v/Aksel Adamsen.

Av naboer: Sverre Henriksen v/Birgith Henriksen, Eva Treimo og
Knut Spydevold.

Alle vedkommende var gitt lovlig varsel, løpenr. 3795.

Etterat grensene var påvist, ble de målt og fremgår av
etterstående kart i målestokk 1:500.

Grensebeskrivelse:

2 - 1= 21,14 m SSØ retning, 1 - 4= 31,65 m WSW retning,

4 - 3= 21,94 m NNW retning, 3 - 2= 32,44 m ØNØ retning.

Forøvrig vises til kartet.

Arealet utgjør: Tomt nr. 9: 502,- m²

Tillegget : 188,- "

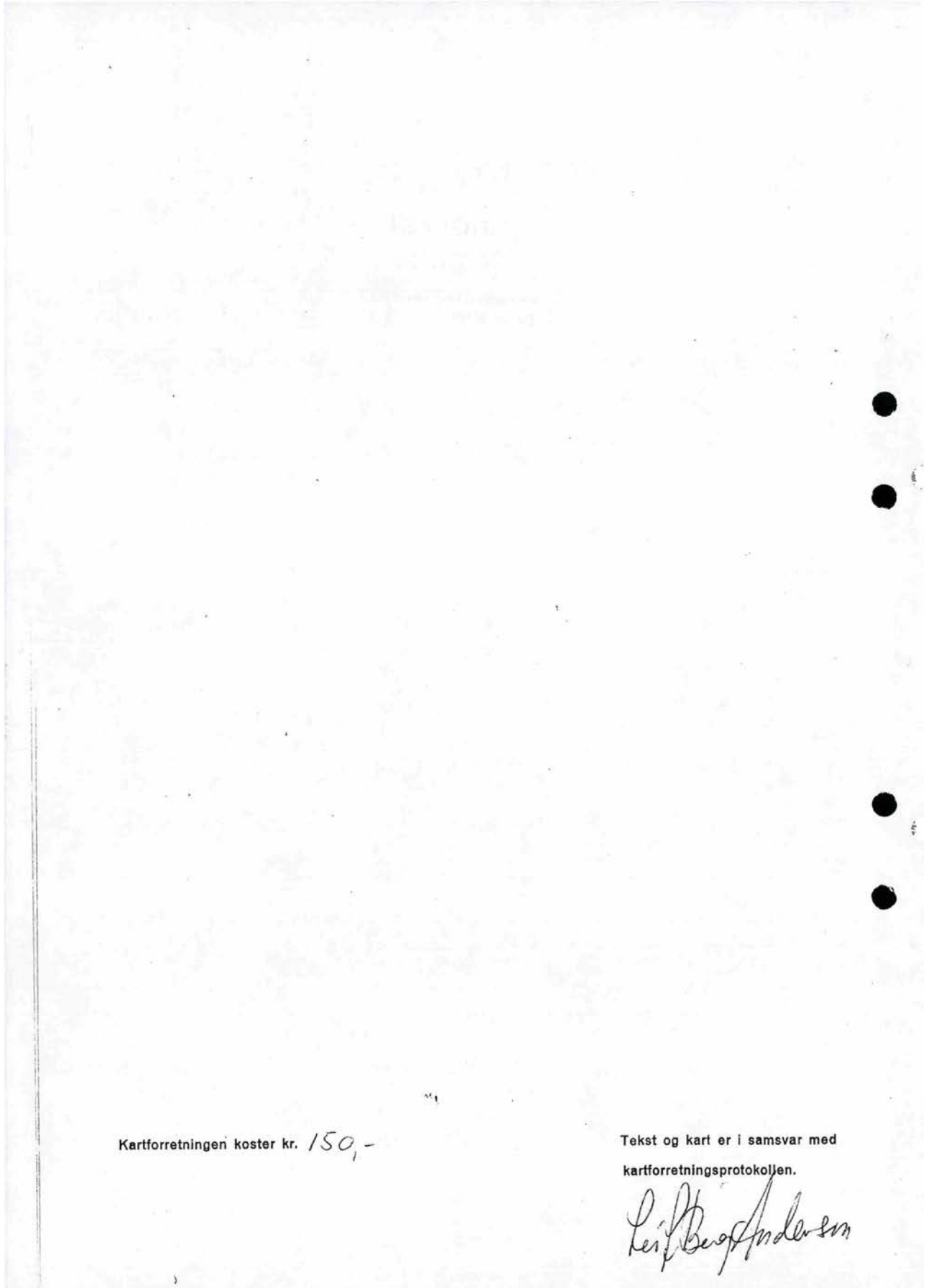
Samlet : 690,- m²

=====

Parsellen er beliggende i tettbygd strøk.

Kartvitne:

*Willy Josefsen**Leif Berge Andersen*



Kartforretningen koster kr. 150,-

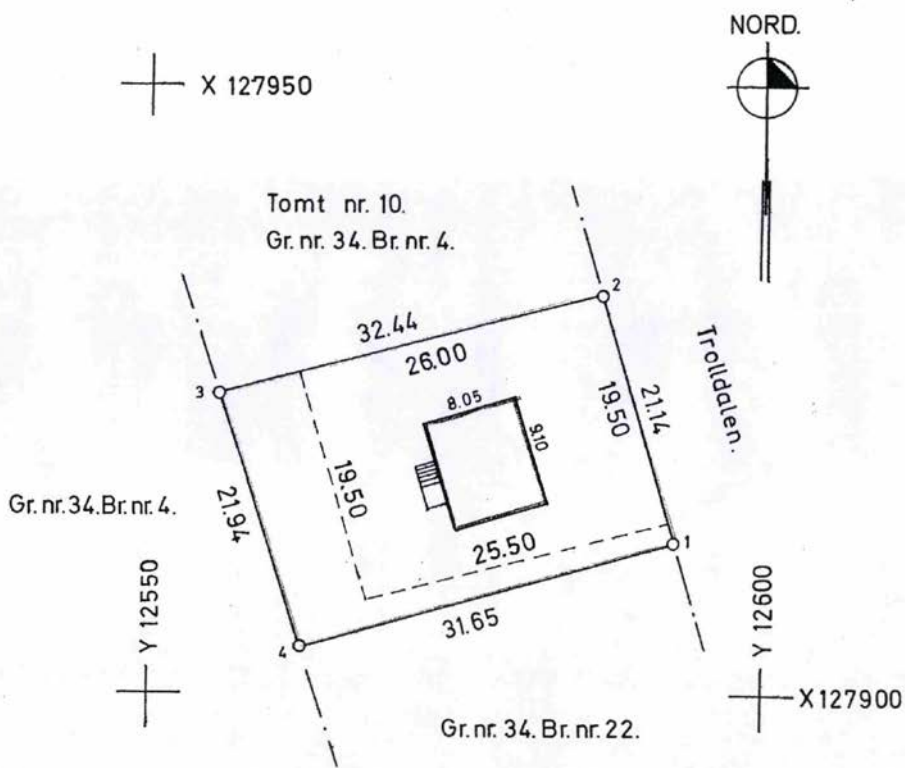
Tekst og kart er i samsvar med
kartforretningsprotokoljen.

Leif Berg Andersen

Kart over tomt nr. 9 + tillegg av gr.nr. 34, br.nr. 4, Trollaldalen.

Areal: Tilleggsparcell: 188,- m²
 Tomt nr. 9: 502,- "
 Samlet: 690,- m²
 =====

M= 1:500.



KOORDINATLISTE

Pkt.	Y	X	Markering
257 1	12592,663	127912,210	Gjerdestolpe
2	12586,896	127932,545	" "
260 3	12555,458	127924,554	Kors i fjell
4	12562,187	127903,673	" " "

Påtegninger:**INNLØSNING AV FESTETOMT:**

Etter rekvisisjon av 01. juli j.nr. 2724/03 fra adv.Knut W. Engebretsen er det den 27. juli avholdt delingsforretning over tidligere festenr. 9 av gnr.434 bnr. 4 med tillegg i h. h. t. Delingslovens forskrifter del 1.6.

Målebrev av 01. juni 1973 med tillegg har tidligere ikke vært tinglyst.

Parsellen er tildelt gnr.434 bnr.116

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad kommune den 15.07.03

Asbjørn Borge
Asbjørn Borge geodatasjef.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Trolldalen 7
1676 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre