



PRIVATMEGLEREN

STAVNESVEIEN 26 OG 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

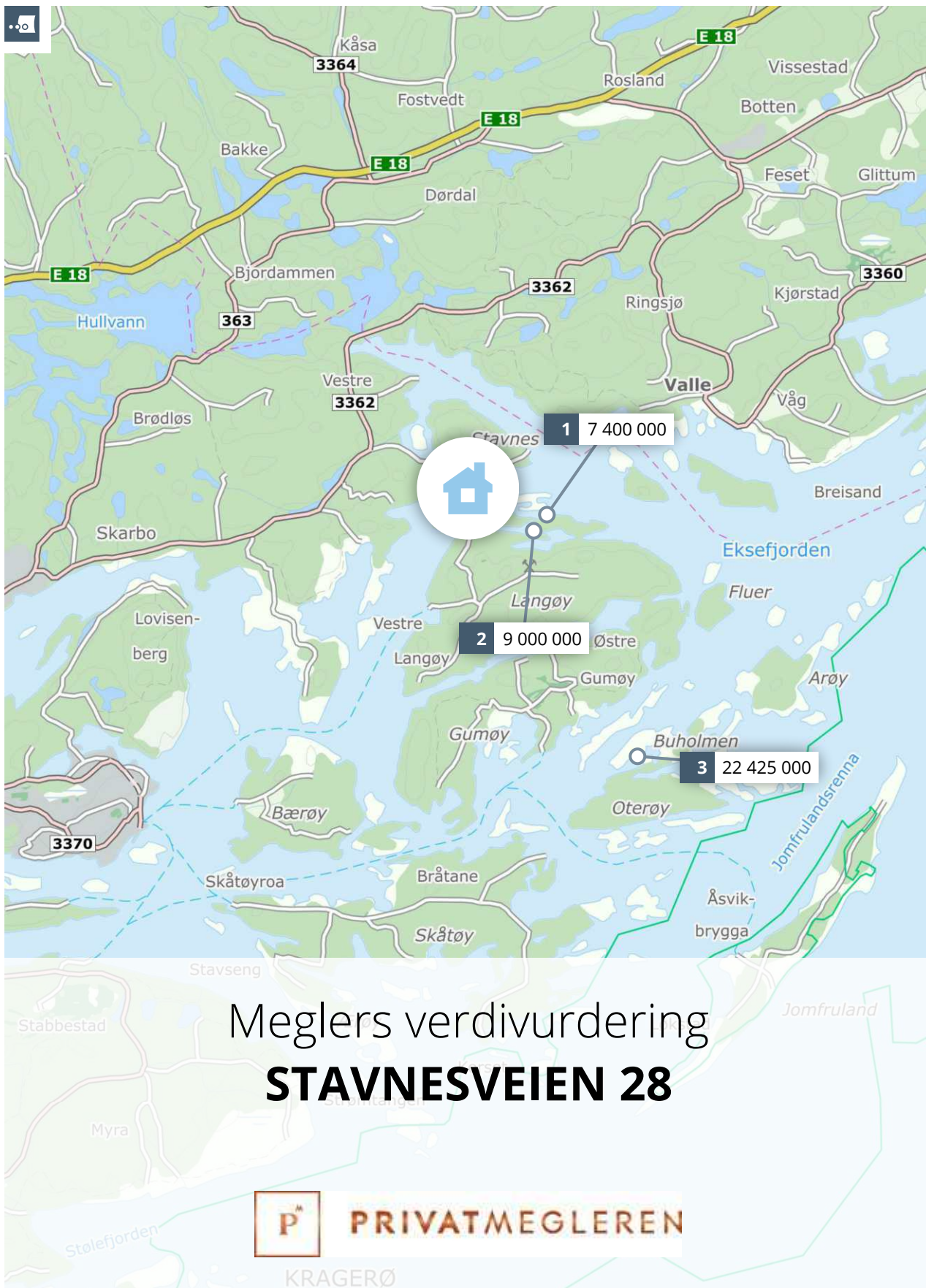
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 30.07.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Stavnesveien 28, 3790 HELLE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 21 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS FOSSING

Verdivurdert til

21 000 000

- 21 000 000 95 455

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m ²	33 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	1

Parkering Peis Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjelviksund 13 50 m ² 1965 1 078 m ² 4 sov	22.07.2026	7 900 000	7 400 000	0	7 400 000	148 000
2 Risøy 26 134 m ² 1996 2 500 m ² 4 sov	17.07.2026	9 500 000	9 000 000	0	9 000 000	67 164
3 Geitholmsunda 29 A 149 m ² 2009 7 427 m ² 5 sov	26.05.2026	25 000 000	22 425 000	0	22 425 000	150 503

Velkommen til en sjelden fritidseiendom ved vakre Stavnesfjorden i Kragerøs skjærgård.

Eiendommen består av to fritidsboliger på hver sin tomt, båthus og bod med badstue, og byr på gode muligheter for å legge til båten ved bryggene rundt øya. Her ligger alt til rette for et aktivt og avslappende hytteliv med bading, fiske, båtliv og flotte naturopplevelser rett utenfor døren.

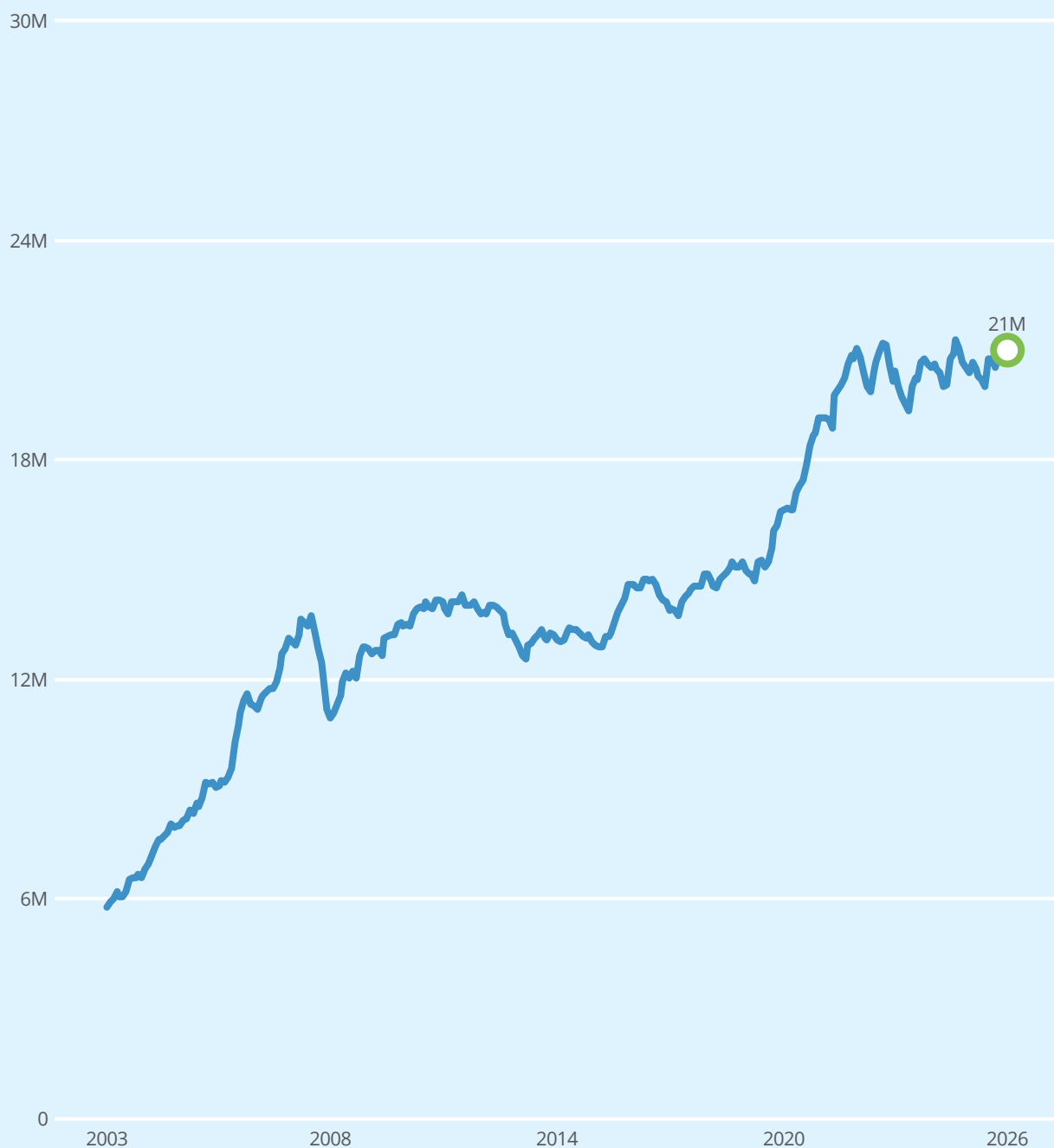
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



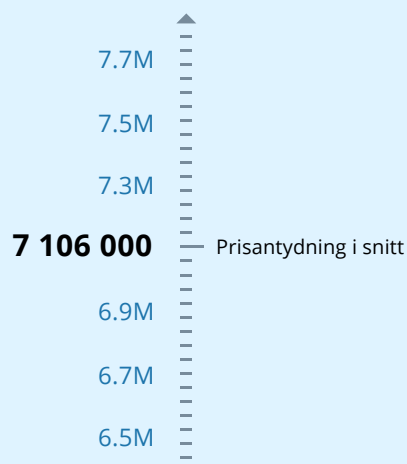
Endring av eiendom





Fritidsboliger til salgs i KRAGERØ kommune nå

41
fritidsboliger til
salgs

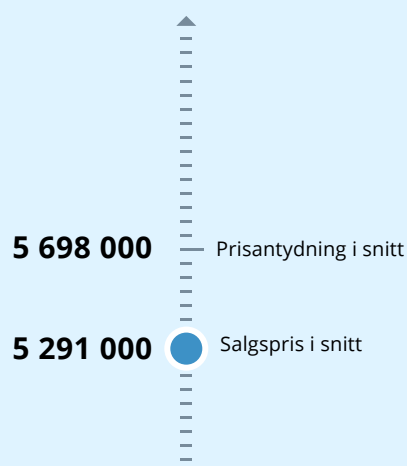


Annonnene har i
snitt ligget ute i

90
dager

Fritidsboliger solgt i KRAGERØ kommune siste 3 mnd

39
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

129
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Stavnesveien 28, 3790 HELLE
 KRAGERØ kommune
 gnr. 21, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 24.07.2026

Oppdragsnr.: 10062-1377

Referansenummer: AC5258

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Stavnesveien 28 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3 - en nevner ikke alle enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, hytten har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Merk at det er nye fåreskrifter som vi må bruke fra 1.7.2025 - NS 3600 2025. Disse er strenge og det blir lett mengde avvik når man vurderer eiendommen, spesielt på eldre hytte vil det bli mange kommentarer. Det er viktig at man leser avvikene og kommentarene nøye og at man også vurderer dette opp mot ønsket standard, forventninger og sluttresultat.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale vær- og vindforhold.

Det er generelt noe alder og værslitasje.

Taket har takteking av betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot fra terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot fra terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene er av tre med koblet glass og isolerglass. Varierende alder og utførelse. Ytterdøren er i treverk og isolerglass. Dører av en varierende alder. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrasser i tre og betong. Flater i tre og skifer. Trapp i betong og skifer. Rekker i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Gulvet er av tre.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det er åpen peis og murt pipe.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp er en tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i hytten. Det opplyses at det ikke er registrert senere år.

Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badet i 1 etasje. Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv. Paneler på vegger og tak. Montert innredning med håndvask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Det er belegg på gulv.

Vegger er utført med panel og har ingen våtsoner.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør av plast og metall.

Det er ikke montert ventiler eller andre tiltak for ventilerings, unntatt åpning av vinduer.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer og teller for strømforbruk.

Inntak med skrusikringer.

Det registrert håndholdte brannslukningsapparater. Det registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Beskrivelse av eiendommen

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.
Det er åpent rund bygg. Bygget står på noe sprengstein og terreng.
Det er ikke gjort noen spesielle tiltak angående drenering, ut over naturlig avrenning.
Grunnmuren er av betong og blokker. Noe pilarer.
Merk at hytte og terrasser dekker/skjuler store deler av grunnmur.
Men det er ingen symptomer på sviktende fundamentering.
Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.
Det er terreng i bakkant av hytten som leder inn mot mur.
Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.
Det er ikke utvendige avløpsrør. Vannledningen er av plast fra 2021, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

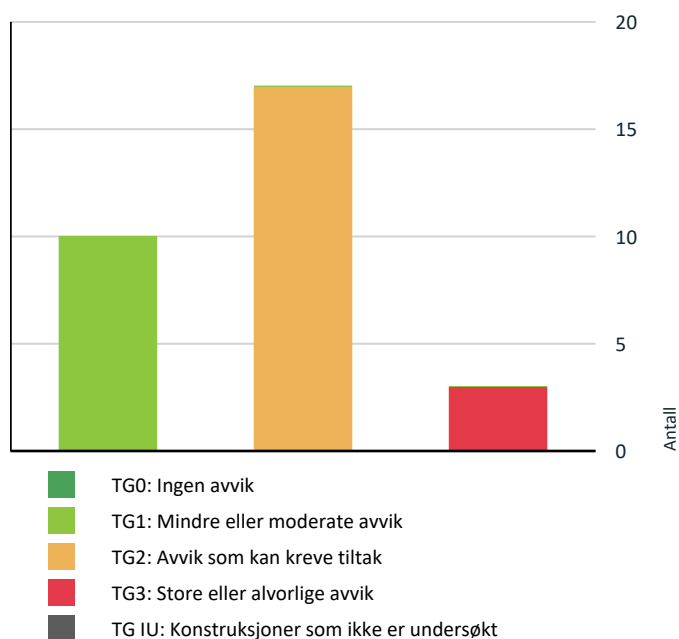
Det er også i 2 etasje tegnet en kvist som ikke er bygget.

Bod.

- Det foreligger ikke tegninger

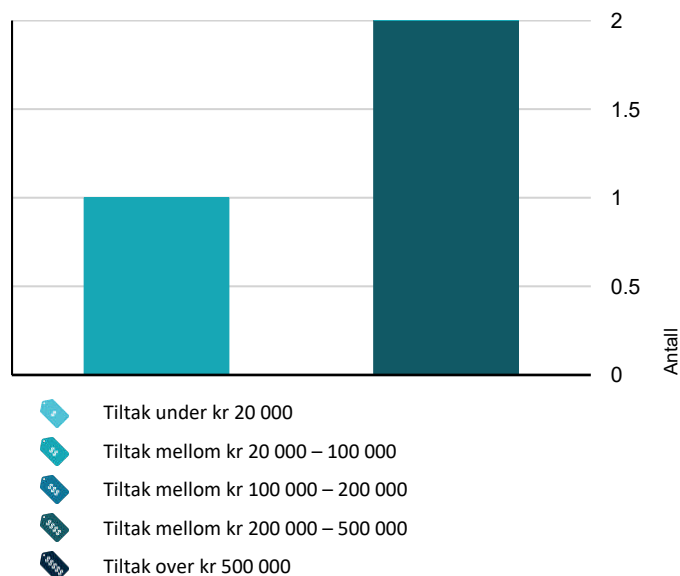
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon** [Gå til side for våtrom](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Det er utført noe arbeider med vinduer og dør.
------	---------------	--

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har takteking av betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot fra terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot fra terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Sprekker, mose og ujevnheter kan føre til redusert levetid på takteking, økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes for å utbedre skader og fjerne mose for å forhindre ytterligere forringelse.

- Når vanntett sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra takfot.

Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av både undertak og taktekkning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

En nærmere vurdering av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Rengjøring av tak. Vurdere taktekkning ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning. Takstein er flyttet på.



Del av taktekkning. Takstein er flyttet på.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er også noe deformasjon og start på rust.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Renner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygningens konstruksjon.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
 - Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
 - Fukt- og råteskader må utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, soppvekst og skadedyrangrep.
 - Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke skadeomfanget og eventuelle underliggende årsaker, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
 - Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
 - Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
 - Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
 - Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
 - Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
- Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages.

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders, registrerte avvik og vedlikeholds intervall.

Vær også oppmerksom på at det på gamle konstruksjoner kan være skjulte avvik som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Tak sett fra innsiden.



Del av gesims.



Del av gesims.



Del av gesims.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
 - Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
- Dersom råteskadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen bak kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
 - Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
 - Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall. Lokale utbedringer må påregnes.
Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre med koblet glass og isolerglass. Varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer med alders og bruksslitasje. Stedvis noe start på råte.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i treverket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Isolerglassruter eldre enn 35 år har begrenset gjenværende levetid og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes utskifting av vinduer eller glass i nær fremtid for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.
- Vinduer med alders- og bruksslitasje samt begynnende råte bør vurderes for utbedring eller utskifting for å unngå videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og isolerglass. Dører av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører med noe alders, vær og bruksslitasje. Det er noe oppsvelling og start på råde.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Dersom skadene er omfattende, bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid. Manglende utbedring kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader.
- Dører med oppsvelling og begynnende råde bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å sikre funksjon og levetid på ytterdørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Terrassedør.



Terrassedør.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.
Terrasser i tre og betong. Flater i tre og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.
- Terrassene har synlige tegn til slitasje som følge av alder, værpåvirkning og bruk. Det er sprekker, groe og skader på skifer.

Konsekvens/tiltak

- Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.
 - Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle reparasjoner av terrassene for å utbedre sprekker, fjerne groe og utbedre skader på skifer.
- Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og svekket sikkerhet ved bruk.

Tilstandsrapport



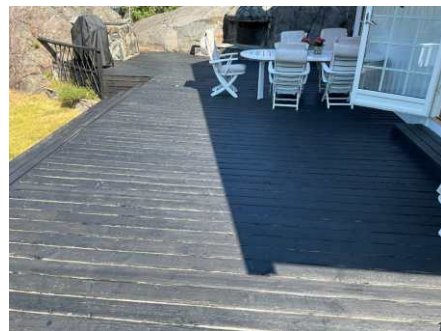
Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong og skifer. Rekker i metall.

Vurdering av avvik:

- Trapper med alders og værslitasje.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å motvirke videre slitasje og forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappen.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet og forhindre fallulykker, spesielt for barn. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

Tilstandsrapport



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er noe svinnsprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes overflatebehandling eller utskifting av gulv for å utbedre bruksslitasje, aldersslitasje og svinnsprekker. Møblering under befaringen kan ha skjult skader eller fargeforskjeller, noe som gir økt risiko for skjulte feil. Tiltak bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere slitasje og for å sikre ønsket estetisk standard.
- Overflater bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt etter eget ønske og behov for standard.

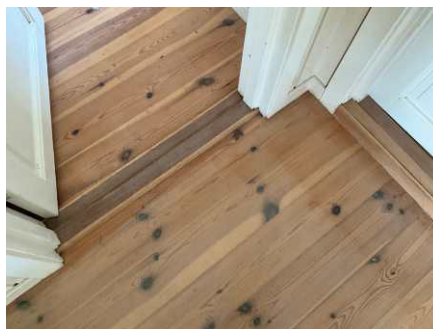
Kostnadene vil variere avhengig av valgt omfang og ønsket sluttresultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og eventuelle skjulte skader forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader senere.

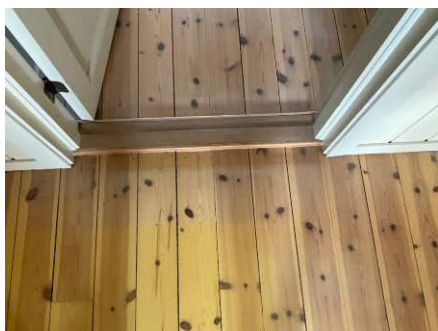
Tilstandsrapport



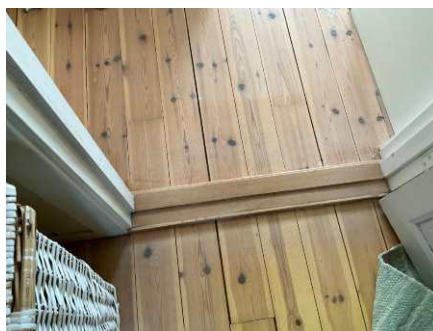
Del av gulv.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av gulv.

Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Flater med alders og bruksslitasje. Flater må vurderes ut fra ønsket sluttresultat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med alders- og bruksslitasje bør vurderes for oppussing eller utskifting, avhengig av ønsket sluttresultat. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert estetisk standard og eventuelt videre forringelse av overflatene over tid.

Tilstandsrapport



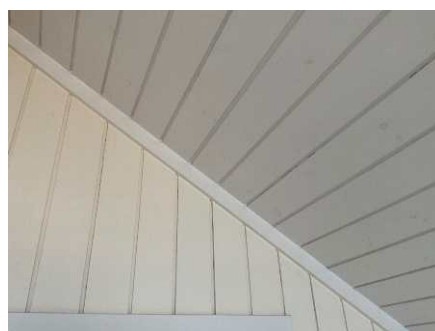
Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

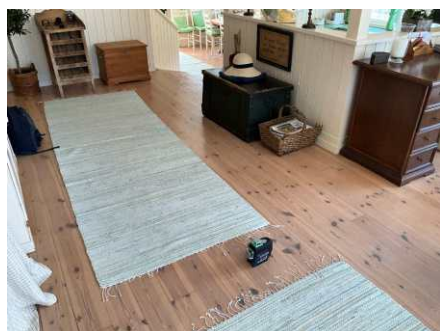
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

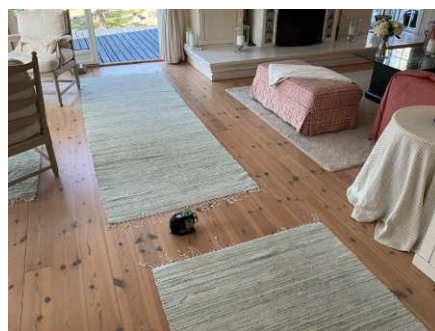
Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

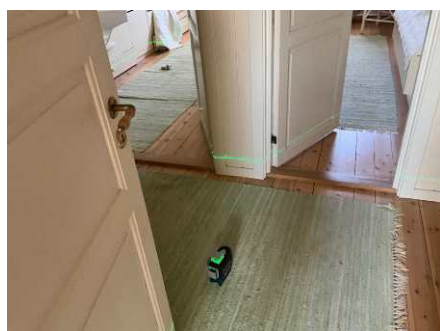
Tilstandsrapport



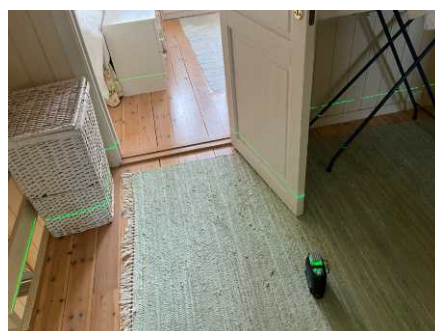
Målt etasjeskille. Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
- Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er åpen peis og murt pipe.



Murt peis.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

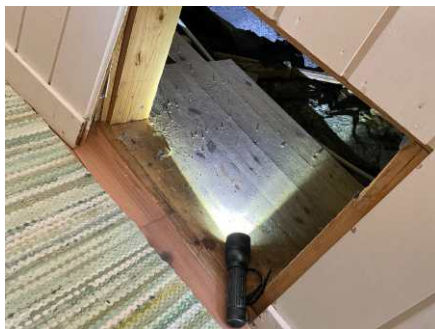
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør etableres bedre tilkomstmulighet til krypkjelleren for å muliggjøre jevnlig inspeksjon og kontroll.

Konsekvensen av manglende tilkomst og uavklart situasjon er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader over tid.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere nærmere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig.

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Bedre ventileringsmå etableres.
- Bedre ventilasjon må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren, for å redusere risikoen for fuktproblemer, råte og muggdannelse i konstruksjonen.



Bilde tatt fra luke.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.

Vurdering av avvik:

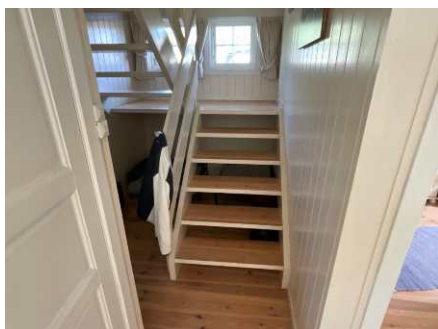
- Trapper med elde og bruksslitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

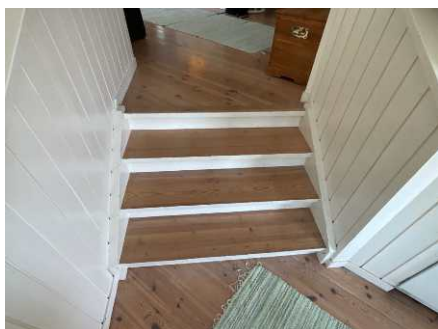
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



Trapp opp til 2 etasje.



Åpning mellom trinn overstiger 10 cm. Del av trapp.



Trapp mellom gulvnivåer.



Trapp ned til 1 etasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Noen av dørene suppler noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i hytten. Det opplyses at det ikke er registrert senere år. Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Det gjelder på kjøkken.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere. Spesielt gjelder dette fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader etter mus, samt iverksettes tiltak for å hindre ny inntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, luktproblemer og potensiell helseisiko.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Inntreksveier for gnagere bør tettes for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i bygningen. Konsekvensen av åpne inntreksveier er økt risiko for innvendige skader, luktproblemer og helseplager, samt mulige skjulte skader på konstruksjonen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Belegg på gulv. Paneler på vegger og tak. Montert innredning med håndvask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og rørgjennomføringer dokumenteres av fagperson.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og lekkasjer, samt at rommet ikke tåler dagens bruksmønster.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av badrom/vaskerom.



Del av badrom/vaskerom.



Del av vegg - tak.



Del av badrom/vaskerom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er belegg på gulv.

Vegger er utført med panel og har ingen våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 %.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse. Kostnaden varier mye ut fra ønsket standard og løsning.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren bør vurderes skiftet ut, da den har begrenset forventet levetid og økt risiko for funksjonssvikt. Dette kan medføre redusert avtrekkseffekt og dårligere innneklima.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Merk at vann ikke er etablert på en frostsikker måte.

Vurdering av avvik:

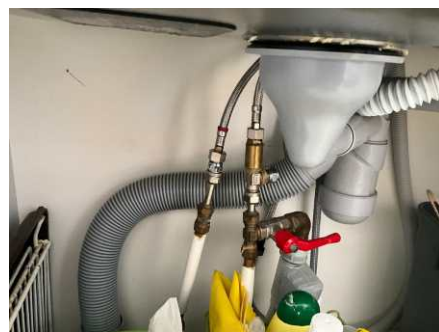
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette kostnader og skader på bygningskonstruksjonen.



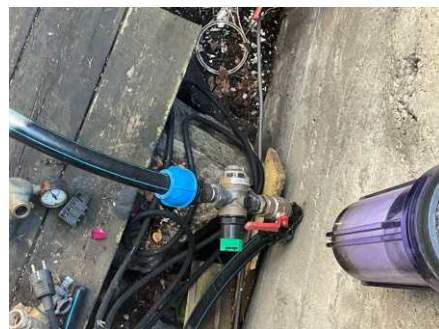
Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og metall.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke montert ventiler eller andre tiltak for ventilering, unntatt åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



Varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og teller for strømforbruk.
Inntak med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Inntak i 2 etasje.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det registrert håndholdte brannslukningsapparater. Det registrert røykvarslere.

Tilstandsrapport



Håndholdt brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er åpent rund bygg. Bygget står på noe sprengstein og terreng.
Det er ikke gjort noen spesielle tiltak angående drenering, ut over naturlig avrenning.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og blokker. Noe pilarer.
Merk at hytte og terrasser dekker/skjuler store deler av grunnmur. Men det er ingen symptomer på sviktende fundamentering.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

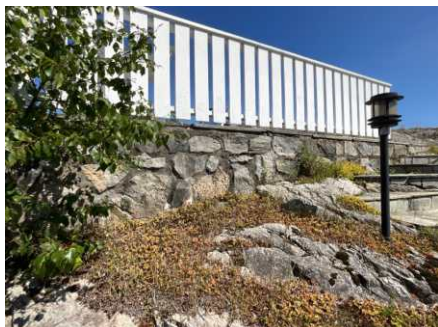
Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er terreng i bakkant av hytten som leder inn mot mur.
Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

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

Beskrivelse

Det er ikke utvendige avløpsrør. Vannledningen er av plast fra 2021, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.
 - Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
 - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
 - Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet og forhindre fallulykker, spesielt for barn. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.
 - Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
- Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod.



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Praktisk innredet til formålet.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Det er gjennomgående noe avvik som hadde blitt registrert om bygget hadde blitt tilstandsvurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

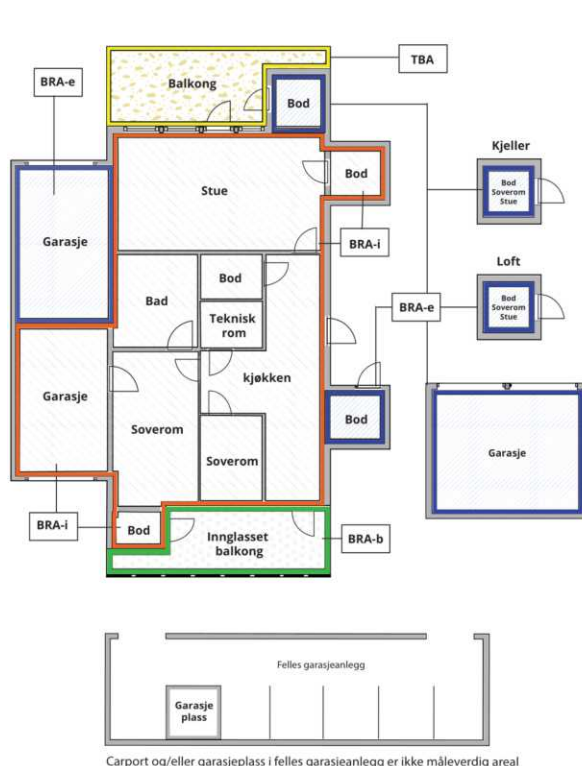
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	100			100	110		100
2 Etasje	36			36		21	57
SUM	136				110	21	157
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, kott, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at 1 etasje er over to nivåer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Det er også i 2 etasje tegnet en kvist som ikke er bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Bod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	5
SUM		16			5
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, rom med formulingsstolett., bod 3, badstue	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	21	41		0	2184 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavnesveien 28

Hjemmelshaver

Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Bjerkholmen i "populære" Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Gråvannsutslipp lokalt til terreng/sjø.
Formullingstoalett.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart er på 2184 m² og fremstår som meget velegnet til formålet.
Tomten har gode solforhold og utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer og noe plener, ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har egen strandlinje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med 1 etasje og 2 etasje.
Ut fra 1 etasje er det totalt ca 110 m² med terrasser, det er flater i tre og skifer.

Eiendommen har egen brygger, dette gir gode fortøyningsmuligheter for båt.
Brygge mot øst har totalt ca 21 m front mot sjøen og et areal på ca 60 m². Brygge mot øst er bygget opp i tre.
Brygge mot sør har totalt ca 7 m front mot sjøen og et areal på ca 14 m². Brygger mot sør er bygget opp med tre, betong og skifer.
Merk at det ikke er utført tilstandsanalyse på brygger.

På eiendommen er det også ført opp bod.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

1455092

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.07.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	10.07.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder



Del av brygge mot øst.



Del av brygge mot øst.



Del av brygge mot øst.



Brygge mot sør.



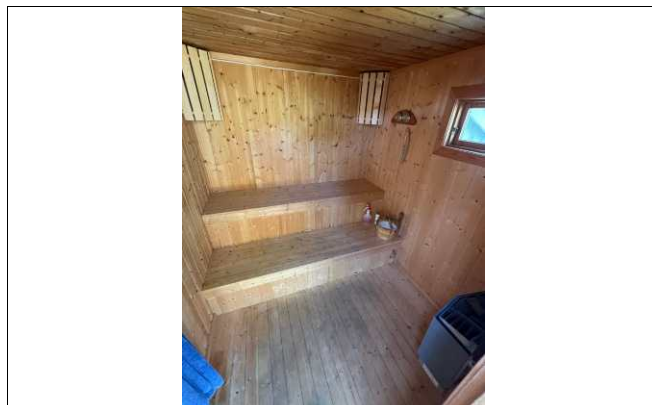
Del av utsyn fra eiendommen.



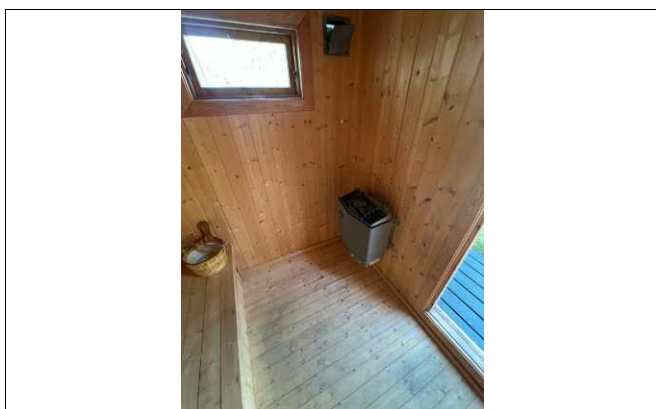
Del av utsyn fra eiendommen.



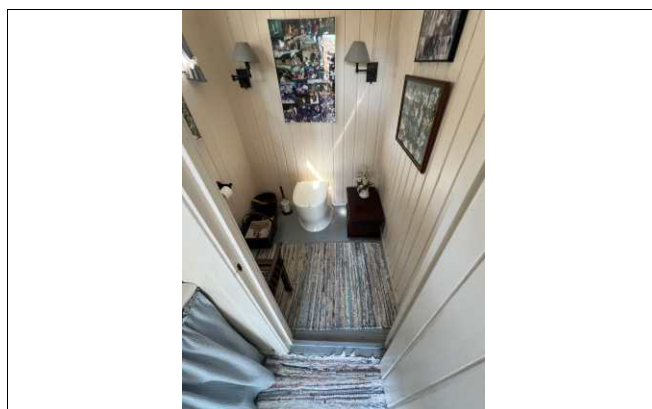
Hytte oppført på eiendommen.



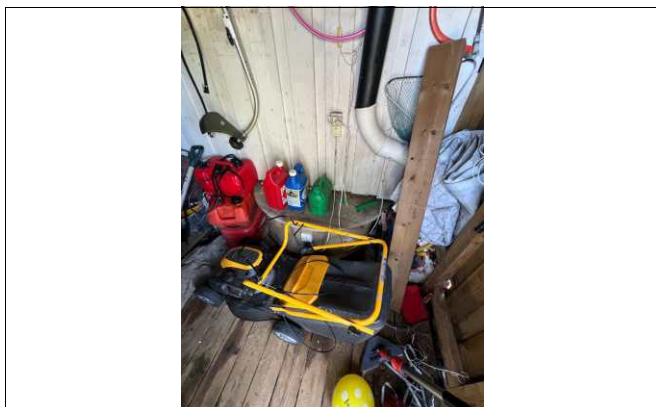
Badstue i bod.



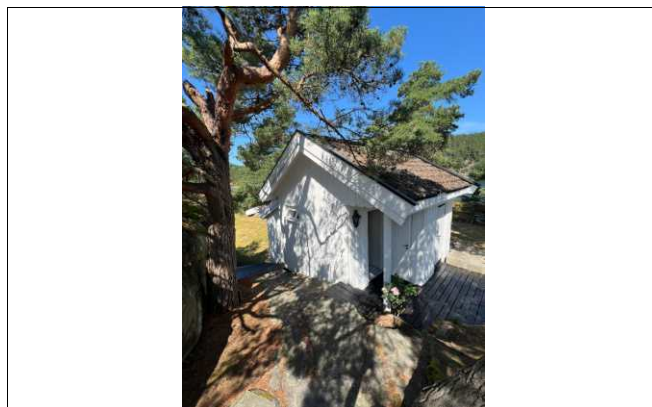
Badstue i bod.



Formulingstoalett i bod.



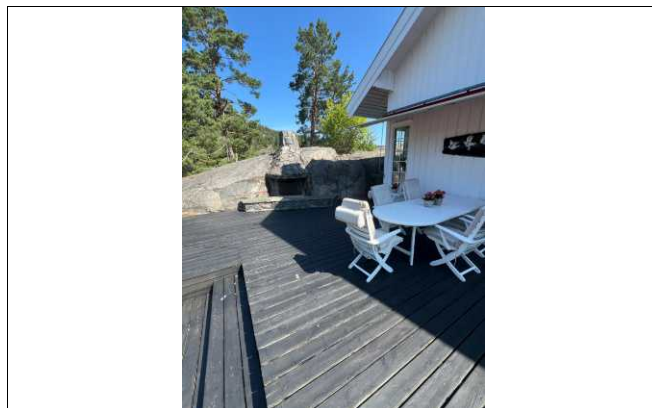
Tank til formulingstoalett.



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Ute peis som er etablert på terrasse i forbindelse med hytten.



Hytte oppført på eiendommen.



Del av terrasse og utsyn fra hytten

Tilstandsrapport

📍 Stavnesveien 26, 3790 HELLE

📖 KRAGERØ kommune

gnr. 21, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 24.07.2026

Oppdragsnr.: 10062-1378

Referansenummer: PM1159

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Stavnesveien 26 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3 - en nevner ikke alle enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, hytten har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Merk at det er nye fåreskrifter som vi må bruke fra 1.7.2025 - NS 3600 2025. Disse er strenge og det blir lett mange avvik når man vurderer eiendommen, spesielt på eldre hytte vil det bli mange kommentarer. Det er viktig at man leser avvikene og kommentarene nøye og at man også vurderer dette opp mot ønsket standard, forventninger og sluttresultat.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Det er generelt en del alder og værslitasje.

Taket er tekket med eternitt/sementplater, med undertaktekking av takpapp.

Merk at plater på tak holder asbest.

Takrenner og nedløp er av plast.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Tak er direkte kledd igjen på innsiden.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Utvendige vinduer er av tre og med isolerglass.

Ytterdøren er utført i treverk og noen med isolerglass.

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Terrasser i tre med rekke.

Trapp i tre med rekke.

Trapp i betong og skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Gulvet er i tre.

Veggene og himlingene har trepanel.

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det er ikke radonsperre.

Det er åpen peis med sotluke/feiluke.

Murt pipe.

Gulvet har utførelse med skifer. Veggene har innvendige uforedede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapper i tre.

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i hytten. Det opplyses at det ikke er registrert senere år.

Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus.

Det er også spor i krypkjeller etter edderkopp poser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er badertrom i 1 etasje.

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Generelt er ikke dette rom utført som et våtrom. Det er flater i tre.

Montert dusjkabinett og innredning med håndvask.

Dette rom er ikke utført som et våtrom og det er ikke etablert noen form for membraner.

Det er ikke vannrør i vegger. Rør er ført direkte ned mellom gulv. Så måle fukt i vegg har ingen funksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask.

Avsatt plass til hvitevarer.

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Merk at opplegg til vann ikke er etablert på en frostsikker måte.

Avløpsrør av plast og metall.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

Det registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Det er fuktsikring med drenerende masser fra 1978.

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Det er betong, blokker og pilarer.

Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Det er ikke utvendige avløpsrør. Vannledningen er av plast fra 2021, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

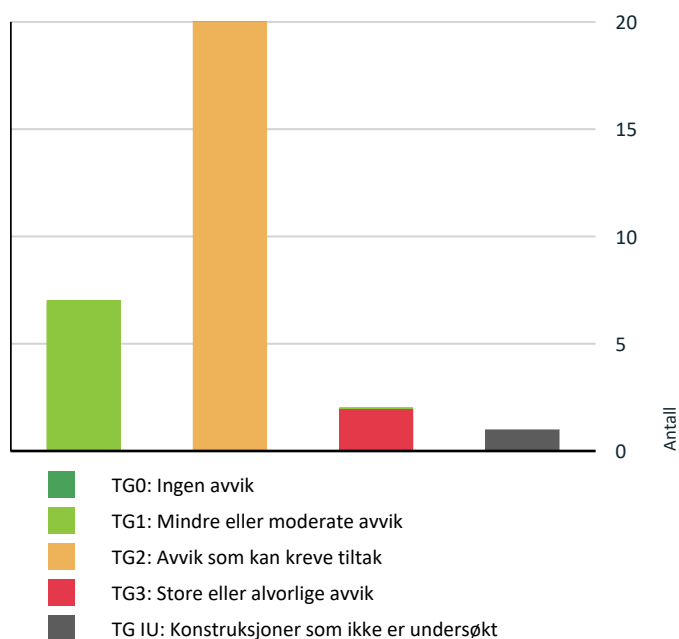
- Det foreligger ikke tegninger

Båthus.

- Det foreligger ikke tegninger

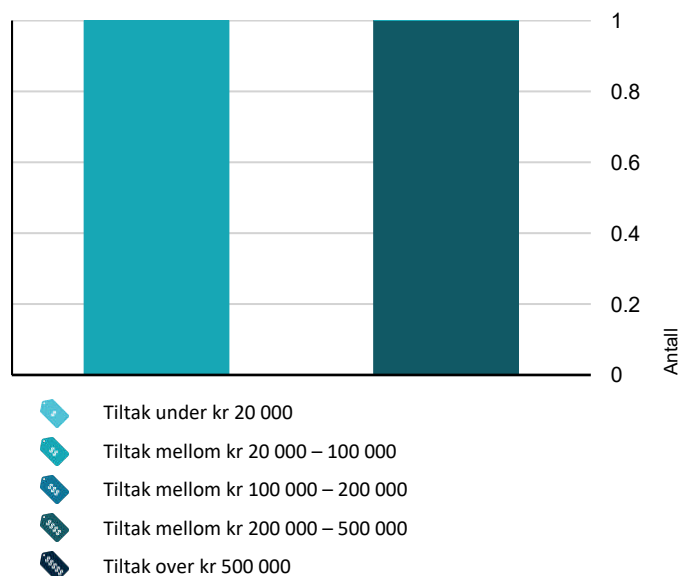
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Avvik: Pater som inneholder asbest. [Gå til side](#)
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antenne ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Avvik:
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med eternitt/sementplater, med undertaktekking av takpapp.
Merk at plater på tak holder asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Groe og alderssymptomer på tak.
- Avvik: Pater som inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre sprekker, fjerne mose og utbedre ujevnheter for å forhindre ytterligere svekkelse av taktekingen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging, redusert levetid på taket og potensielle følgeskader på underliggende konstruksjoner. Ved arbeid på eternitt/sementplater må det tas hensyn til at platene inneholder asbest, noe som krever spesialhåndtering og kan medføre ekstra kostnader.
 - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Taktekingens alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Det bør vurderes utskifting av takteking for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader. Ved utskifting må det tas hensyn til at platene inneholder asbest, noe som krever spesialhåndtering og kan medføre ekstra kostnader.
 - Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg.
- Det anbefales å planlegge utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje. Eternittplater kan inneholde asbest, og det må tas hensyn til dette ved eventuell utskifting, da feil håndtering kan medføre helserisiko og krav til spesialhåndtering ved avfallshåndtering.
- Platene på taket inneholder asbest, som er et helseskadelig materiale dersom det håndteres eller bearbeides feil. Ved utskifting eller arbeid på taket må asbestholdige materialer håndteres forskriftsmessig av godkjent firma for å unngå helsefare og forurensning.

Tilstandsrapport



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Renner og beslag med alders og vær slitasje.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
 - Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til skader på grunnmur og kjeller over tid.
 - Renner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre forringelse.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdelene.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Tak er direkte kledd igjen på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
- Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen over tid.
- Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders, registrerte avvik og vedlikeholds intervall.
- Vær også oppmerksom på at det på gamle konstruksjoner kan være skjulte avvik som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.



Del av gesims.



Del av gesims.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
- Dersom råteskadene får utvikle seg, øker risikoen for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.
- Bakliggende konstruksjon bør kontrolleres for eventuelle følgeskader før ny kledning monteres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av kledning og underliggende konstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.
 - Det anbefales å utbedre oppsprekking og vedlikeholde kledningen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

På grunn av konstruksjonens alder og synlige slitasje bør det følges med på tilstanden, da det kan forekomme skjulte avvik som først blir synlige ved mer omfattende undersøkelser.

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendige vinduer er av tre og med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
 - Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse og skade.
- Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
 - Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
 - Vinduer bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader og behov for utskifting på sikt.
 - Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne, som kan føre til varmetap, trekk og økte oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er utført i treverk og noen med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører med noe alders, vær og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
 - Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
 - Det bør utføres utbedringer av innsettsdetaljene rundt ytterdørene for å sikre korrekt montering og tetting.
- Konsekvensen av mangelfulle innsettsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
 - Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
 - Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne.
- Dører med alders-, vær- og bruksslitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre god tetthet og funksjon.
- Manglende tiltak kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.



Dører inn til kjeller.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller piler.
Terrasser i tre med rekker.

Vurdering av avvik:

- Terrassene har synlige tegn til slitasje som følge av alder, værpåvirkning og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utbedring av terrassene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid, svekket bæreevne og økt fare for råte eller andre skader.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med rekke.
Trapp i betong og skifer.

Vurdering av avvik:

- Trapper med alders og værslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trappene bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader som følge av slitasje og svekket bæreevne. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fallulykker og ytterligere skader på konstruksjonen.



Trapp mellom terreng.



Trapp opp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er svinnsprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

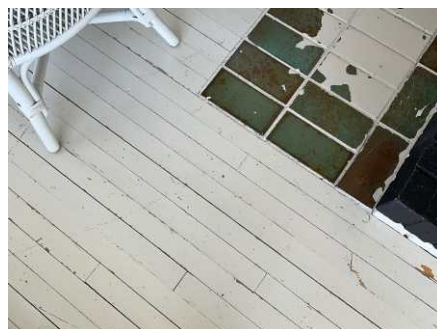
- Overflater bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt etter eget ønske og behov for standard.

Kostnadene vil variere avhengig av valgt omfang og ønsket sluttresultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og eventuelle skjulte skader forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader senere.



Del av gulv.



Del av gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Flater med alders og bruksslitasje. Flater må vurderes ut fra ønsket sluttresultat.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater med alders- og bruksslitasje bør vurderes for eventuell oppussing eller utskifting, avhengig av ønsket sluttresultat. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert estetisk standard og økt risiko for ytterligere slitasje over tid.



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

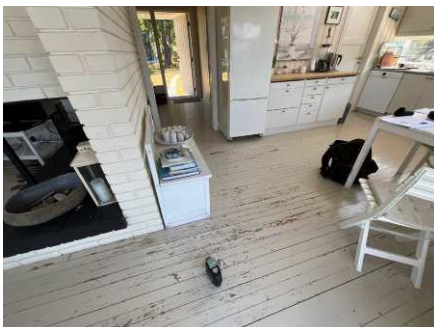
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

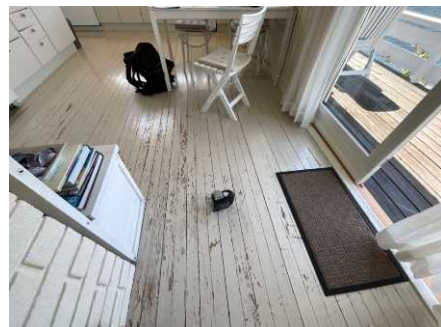
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
 - For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet, da store høydeforskjeller kan påvirke brukervennlighet og gi økt risiko for skjevbelastning og følgeskader på konstruksjonen.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneliv og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre.
- Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er åpen peis med sotluke/feieluke.

Murt pipe.

Vurdering av avvik:

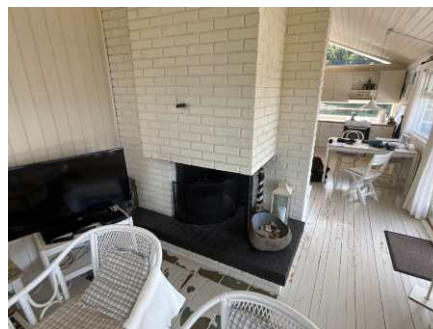
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse, brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale, og dermed forebygge brannfare og ivareta sikkerheten til beboerne.



Feieluke.



Murt peis.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har utførelse med skifer. Veggene har innvendige uforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det ble målt 25,7 i fukt %. Det er registrert svertesopp, men ikke direkte råteskader.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

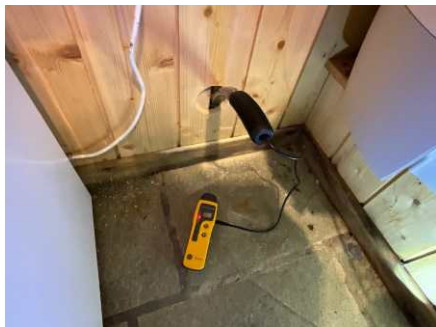
- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
 - Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 - Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
 - Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan forebygges. Innforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, sopp- og råteskader.
 - Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrengning, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
 - Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktskjolder og fuktskader.
 - Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling, da vedvarende fukt kan føre til muggvekst, dårlig inneklima og skader på bygningskonstruksjonen.
 - Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.
 - Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.
 - Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i rommet, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller benytte avfukter, for å hindre videre vekst av svertesopp/muggsopp.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskader, dårlig inneklima og videre skade på bygningsdeler.



Del av rom under terreng.



Måleresultat.



Hull for kontroll av fukt.

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
 - Ventilasjonen i krypkjelleren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting.
- Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
 - Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i krypkjelleren.
- Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være utvikling av råte, sopp og skader på bærende konstruksjoner, samt redusert innemiljø.



Del av krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Trapp med elde og bruksslitasje. Det vises også til hms avvik.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skader.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fallulykker og redusert levetid på trappen.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

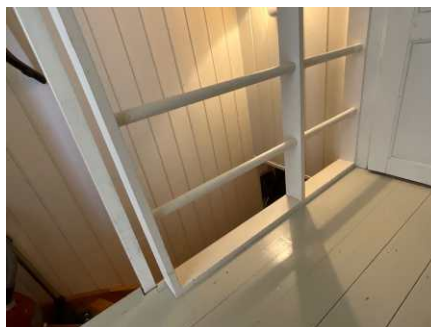
Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp ned til kjeller.



Store åpninger i rekkverk, med fare for fallulykker.



Trapp opp til 1 etasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i hytten. Det opplyses at det ikke er registrert senere år. Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus.

Det er også spor i krypkjeller etter edderkopp poser.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
 - Det bør gjennomføres tiltak for å hindre inntrengning av mus og fuktkrevende insekter, samt undersøkes nærmere for eventuelle skjulte skader etter tidligere aktivitet.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av inneklimate og mulige helseplager.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
 - Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
 - Tiltak bør iverksettes for å tette inntreksveier for gnagere, for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte skader, luktproblemer og helseplager, samt økt risiko for ytterligere angrep og skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Del av krypkjeller med edderkopp poser.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Generelt er ikke dette rom utført som et våtrom. Det er flater i tre. Montert dusjkabinett og innredning med håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Våtrommet bør totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav for våtrom.
- Det bør benyttes godkjente materialer og løsninger, og det må fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid, spesielt med hensyn til tettesjikt og våtsone. Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av baderom.



Del av baderom.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dette rom er ikke utført som et våtrom og det er ikke etablert noen form for membraner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Dette er et rom som ikke er utført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende vanntett sjikt dersom rommet skal benyttes som våtrom. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke vannrør i vegger. Rør er ført direkte ned mellom gulv. Så det å måle fukt i vegg har ingen funksjon.



Rør er ført direkte ned i gulv.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet med elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet bør vurderes oppgradert etter ønsket standard og utførelse. Konsekvensen av elde og bruksslitasje er redusert funksjonalitet og estetikk, samt økt risiko for fremtidige skader eller behov for utskifting. Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning og materialvalg.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.
- Ventilatoren bør vurderes for utskiftning, da den har begrenset forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert funksjon og risiko for at ventilatoren slutter å virke, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Merk at opplegg til vann ikke er etablert på en frostsikker måte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette reparasjonskostnader og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



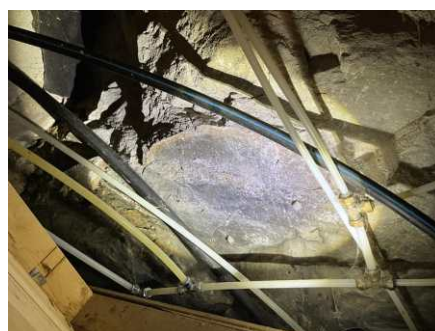
Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og metall.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

Ventilasjon

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

Vurdering av avvik:

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

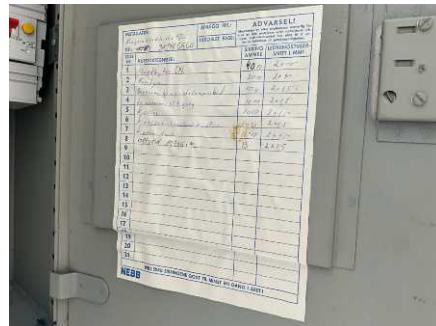
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

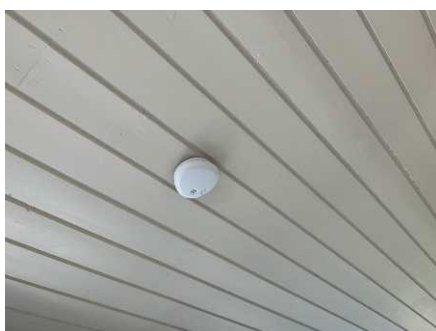
Det registrert røykvarsler.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
 - Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
 - Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Manglende håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved brann.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fuktsikring med drenerende masser fra 1978.
Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
 - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utbedring eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
 - Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
 - Det bør etableres ny utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdeler.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrengning og utvikling av fuktskader over tid.
 - Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
 - Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået.
- Tiltak for utbedring av drenering og fuktsikring bør vurderes for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsymptomene og vurdere behov for utbedring av drenering eller andre tiltak.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betong, blokker og pilarer.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
 - Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
 - Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skjevhet eller ytterligere sprekker, noe som kan svekke murens stabilitet over tid.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er ikke utvendige avløpsrør. Vannledningen er av plast fra 2021, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Pater som inneholder asbest.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Platene på taket inneholder asbest, som er et helseskadelig materiale dersom det håndteres eller bearbeides feil. Ved utskifting eller arbeid på taket må asbestholdige materialer håndteres forskriftsmessig av godkjent firma for å unngå helsefare og forurensning.
 - Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.
 - Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre.
- Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
 - Brennbare materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse, brann og fare for liv og helse.
 - Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
 - Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale, og dermed forebygge brannfare og ivareta sikkerheten til beboerne.
 - For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskafer. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.
 - Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
 - Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
 - Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskafe ved bruk.
 - Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskafe.
 - Manglende håndsløkkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
 - Det anbefales å installere godkjent håndsløkkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
 - Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Manglende håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved brann.

Bygninger på eiendommen

Båthus.



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Praktisk innredet til formålet.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Det er gjennomgående noe avvik som hadde blitt registrert om bygget hadde blitt tilstandsvurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

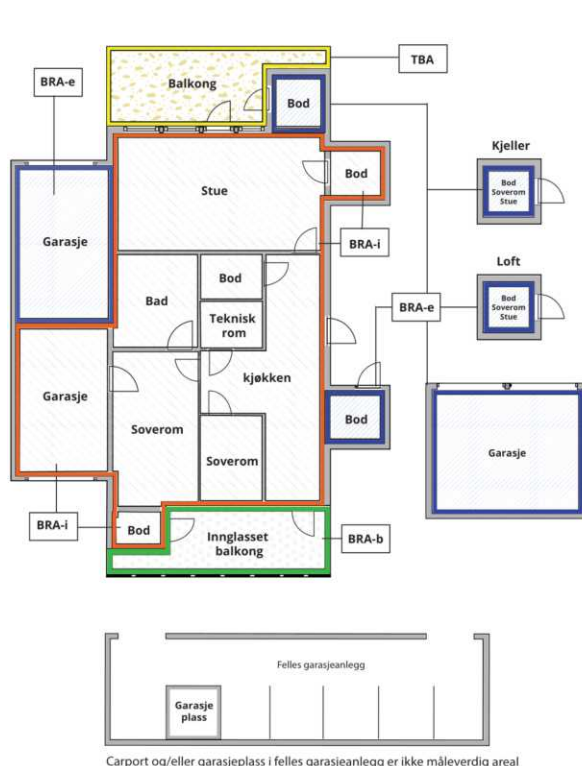
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	13			13	
1 Etasje	71			71	15
SUM	84				15
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod		
1 Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er hems over deler av arealet, gulvarealt på denne hems er ca 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Båthus.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	7
SUM		17			7
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, rom med formulingstoalett.	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	21	6		0	2147.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Stavnesveien 26

Hjemmelshaver

Tora Mari Ringnes Dybwad-Olsen og Ola Dybwad-Olsen er festere.

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Bjerkholmen i "populære" Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Gråvannsutslipp lokalt til terreng/sjø.
Formulingstoalett.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart er på 2147,30 m² og fremstår som meget velegnet til formålet. Tomten er en festetomt.
Tomten har gode solforhold og utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer og noe plener, ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har egen strandlinje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med kjeller, 1 etasje og hems.
Ut fra 1 etasje er det totalt ca 15m² med terrasse, det er flater i tre.

Eiendommen har egen brygger, dette gir gode fortøyningsmuligheter for båt.
Brygge mot vest har totalt ca 29 m front mot sjøen og et areal på ca 60 m². Brygge mot vest er bygget opp i tre, betong og fyllmasser.
Brygge mot nord har totalt ca 15 m front mot sjøen og et areal på ca 24 m². Brygger mot nord er bygget opp med tre, betong og fyllmasser.
Brygge mot sør har totalt ca 8 m front mot sjøen og et areal på ca 16 m². Brygger mot sør er bygget opp med tre.
Merk at det ikke er utført tilstandsanalyse på brygger.

På eiendommen er det også ført opp båthus.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

1455092

Type

Forsikringssum

2 725 125

Årlig premie

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.07.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	10.07.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Kommer	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

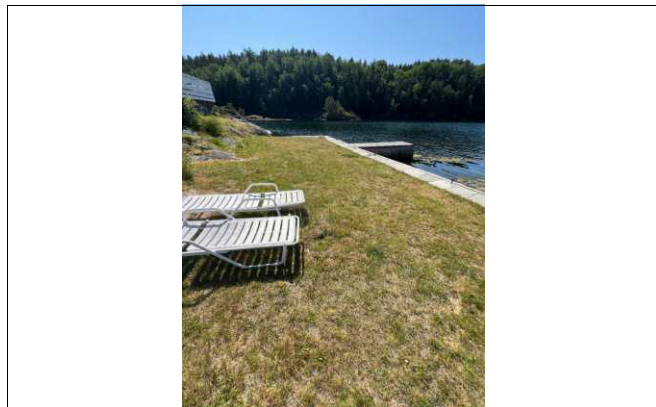
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Andre bilder



Brygge mot vest.



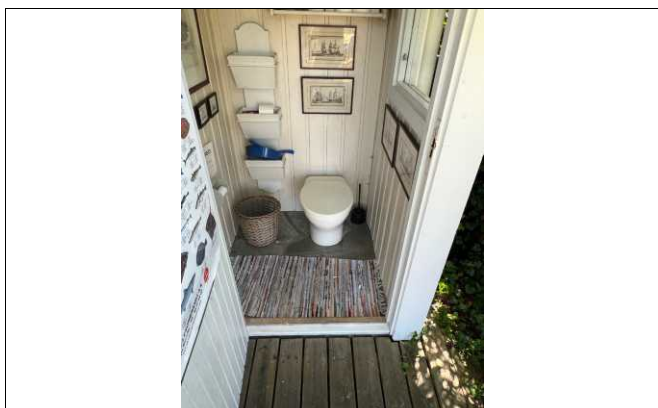
Brygge mot vest.



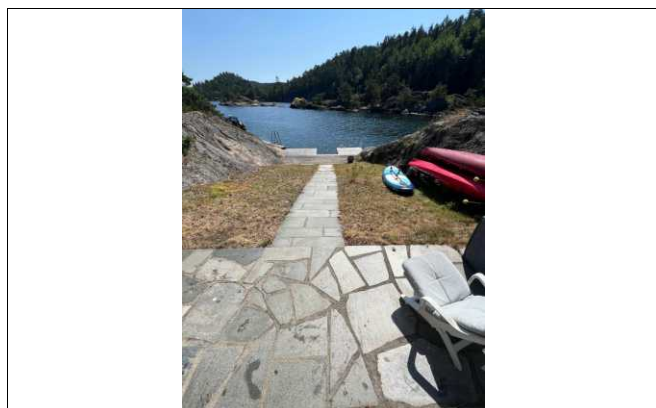
Hytte oppført på eiendommen.



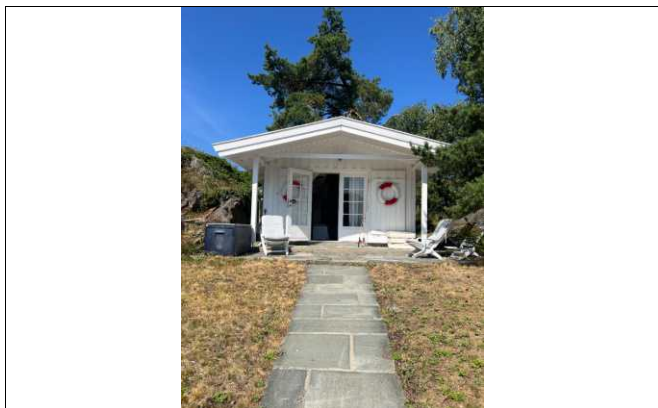
Hytte oppført på eiendommen.



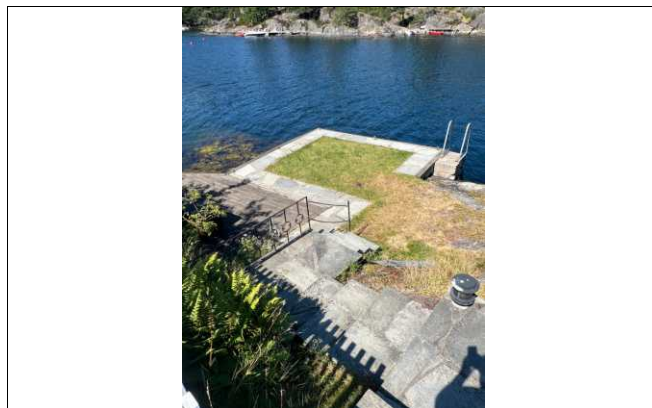
Formulingsstolett montert i båthuset.



Utsyn ut fra båthuset og ned mot brygge i sør.



Båthus oppført på eiendommen.



Brygge mot nord.



Del av utsyn fra eiendommen.



Båthus oppført på eiendommen.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260063
Adresse	Stavnesveien 26 og 28		
Postnr.	3790	Sted	HELLE
Selgers navn	Ola Dybwad-Olsen		
Selgers navn	Tora Ringnes Dybwad-Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

TRYG Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

1455092

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

siden 1981

Når kjøpte du eiendommen?

1981

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Lekkasje i plastrør fra varmtvannsbeholder, skiftet rør

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Kragerø VVS - ble betalt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Kragerø VVS, årlig til- og frakopling av vann og avløp, hver høst og vår

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja hvis nødvendig, men ingen kjente feil

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Konstatert noe råte i yttervegg / kledning.

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport, dato: 14 juli 2026, rapport foreløpig ikke mottatt

Er forholdet utbedret?

Ingen forhold rapportert hittil

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen (Stavnesveien 26 og 28) består av to separate tomter, hvorav den ene er festetomt (nr 26) og den andre selveiet (nr 28). Eiendommen ligger på en separat holme på ca 5 mål i Stavnesfjorden. Vi leier parkering og båtplass ved Halsen Gård.

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Offentlig vann og strøm, ikke innlagt vann/avløp til do, mulddo (Snurreddass) ved begge eiendommer.

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 22.07.2026

Signert av Ola Dybwad-Olsen

Signert av Tora Ringnes Dybwad-Olsen

Initialer selger:

O D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Stavnesveien 26

AVSTAND TIL SJØ

11 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	9 min
Spar Sluppan	14 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	20 min
Porsgrunn	39 min
Skien	50 min
Sandefjord	58 min
Oslo	2 t 8 min
Stavanger	215.8 km
Bergen	285.7 km

AKTIVITETER

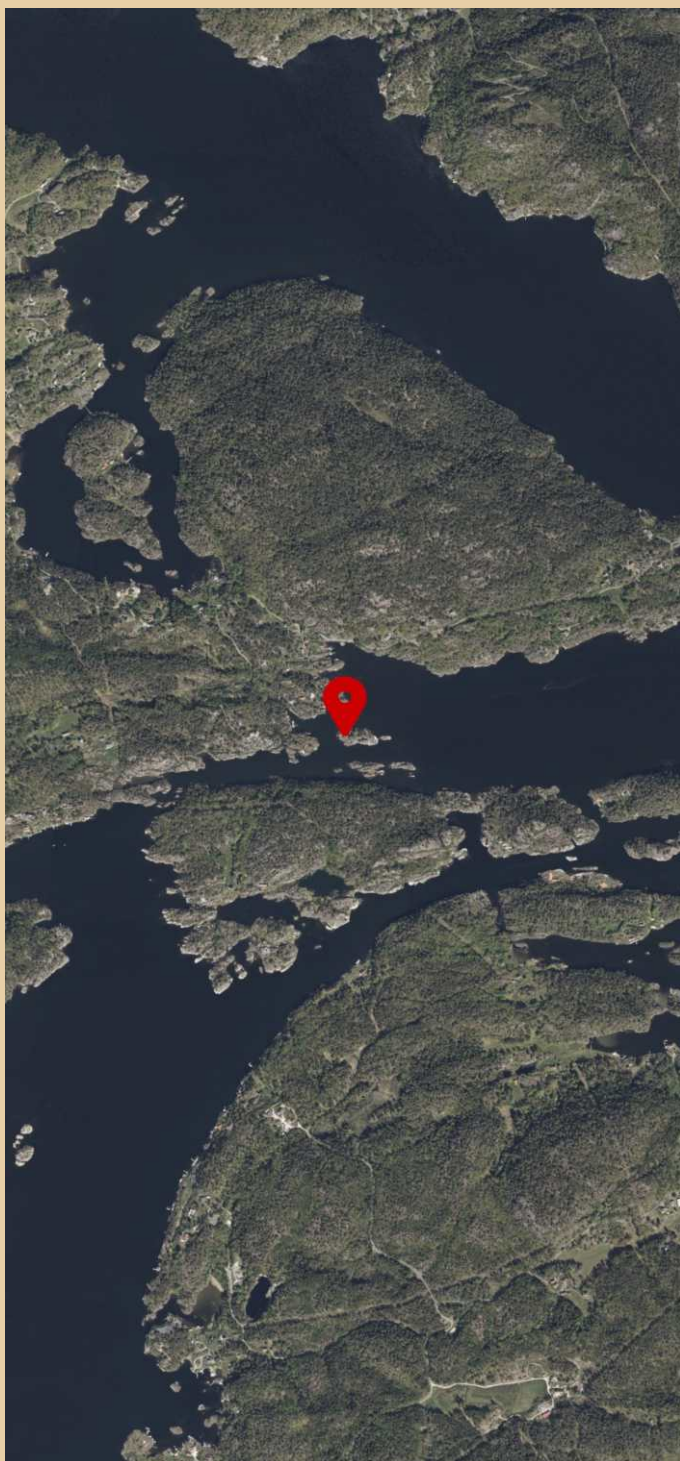
Gulodden badeplass	5.7 km
Rønholt Reball & Paintball Arena	14 min
Båttutleie - Kragerø Sportell og Appartements	16 min
Kragerø Svømmehall	19 min
Steinmann Utsiktspunkt	19 min
Bamble Golfklubb	17 min
Gunnarsholmen badeplass	19 min
Gunnarsholmen Kystfort	19 min

SPORT

Helle skole	11 min
Hellebanen idrettsanlegg	11 min
MOT Kragerø	14 min
Family Fitness Kragerø	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Neslandsvatn stasjon Linje F5	29 min 29.8 km
Barmsøyveien kryss Linje 459	3 min 2.2 km
Mørkvikveien kryss Linje 459	4 min 2.7 km
Kristiansand Kievik	1 t 47 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Stavnesveien 26

AVSTAND TIL SJØ

11 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	9 min 🚗
Spar Sluppan	14 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	20 min 🚗
Porsgrunn	39 min 🚗
Skien	50 min 🚗
Sandefjord	58 min 🚗
Oslo	2 t 8 min 🚗
Stavanger	215.8 km
Bergen	285.7 km

AKTIVITETER

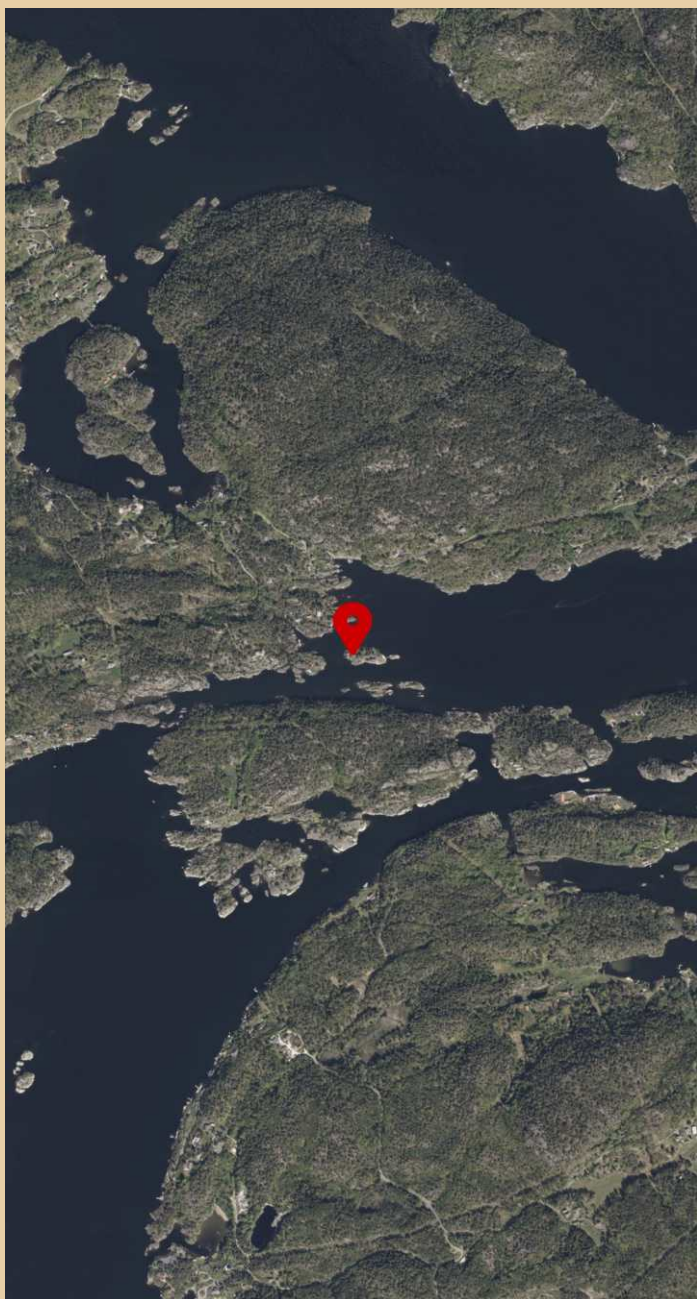
Gulodden badeplass	5.7 km
Rønholt Reball & Paintball Arena	14 min 🚗
Båttutleie - Kragerø Sportell og Appartements	18 min 🚗
Kragerø Svømmehall	19 min 🚗
Steinmann Utsiktspunkt	19 min 🚗
Bamble Golfklubb	17 min 🚗
Gunnarsholmen badeplass	19 min 🚗
Gunnarsholmen Kystfort	19 min 🚗

SPORT

🏠 Helle skole	11 min 🚗
🏠 Hellebanen idrettsanlegg	11 min 🚗
🏊 MOT Kragerø	14 min 🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	19 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚗
🚉 Neslandsvatn stasjon Linje F5	29 min 🚗 29.8 km
🚌 Barmsøyveien kryss Linje 459	3 min 🚗 2.2 km
🚌 Mørkvikveien kryss Linje 459	4 min 🚗 2.7 km
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 47 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Stavnesveien 26

AVSTAND TIL SJØ

11 m



VINTERSPORT

Langrenn



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	20 min	
Porsgrunn	39 min	
Skien	50 min	
Sandefjord	58 min	
Oslo	2 t 8 min	
Stavanger	215.8 km	
Bergen	285.7 km	

AKTIVITETER

Gulodden badeplass	5.7 km	
Rønholt Reball & Paintball Arena	14 min	
Båttuleie - Kragerø Sportell og Appartements	18 min	
Kragerø Svømmehall	19 min	
Steinmann Utsiktspunkt	19 min	
Bamble Golfklubb	17 min	
Gunnarsholmen badeplass	19 min	
Gunnarsholmen Kystfort	19 min	

SPORT

Helle skole	11 min	
Hellebanen idrettsanlegg	11 min	
MOT Kragerø	14 min	
Family Fitness Kragerø	19 min	

DAGLIGVARE

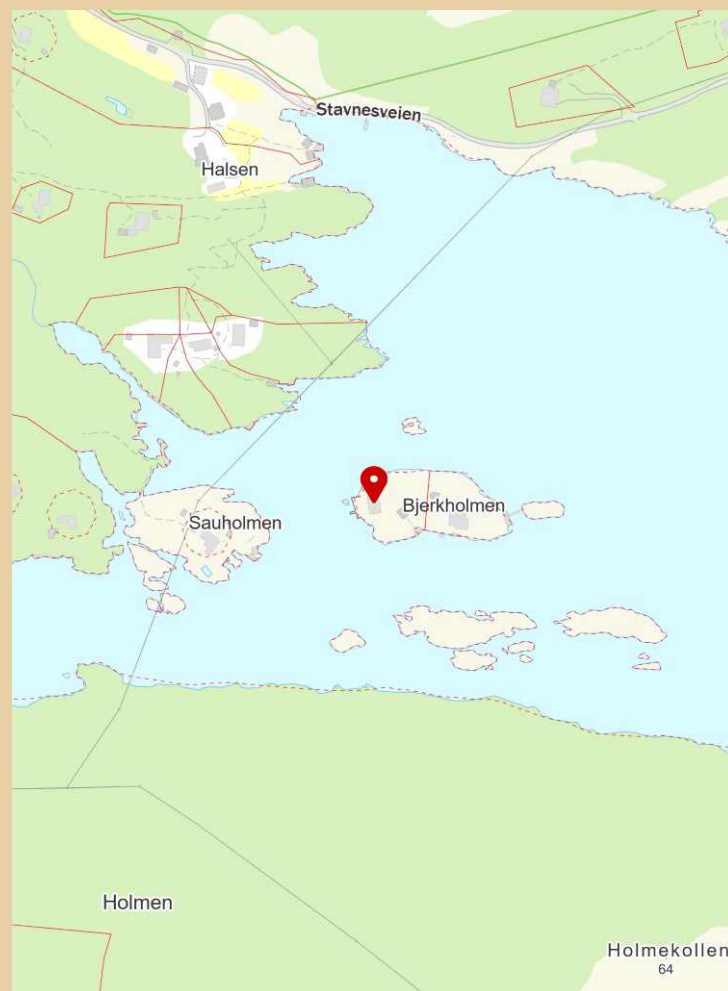
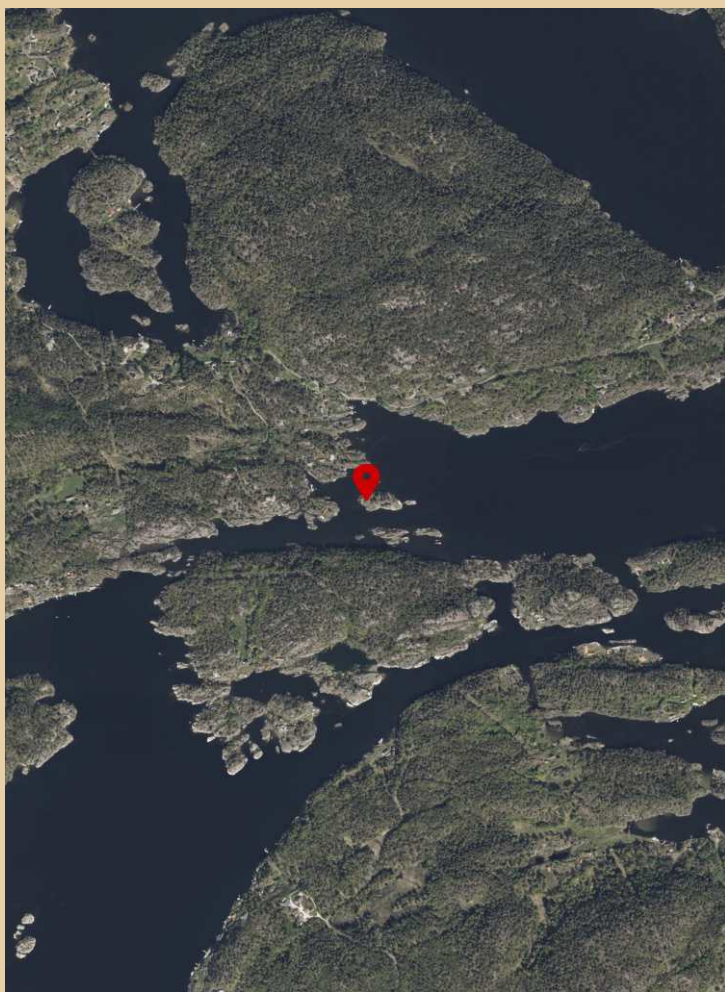
Coop Extra Helle	9 min	
Spar Sluppan	14 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	59 min	
Neslandsvatn stasjon Linje F5	29 min	
Barmsøyveien kryss Linje 459	3 min	
Mørkvikveien kryss Linje 459	4 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 47 min	

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	19 min	
ALTI Brotorvet	25 min	
Boots apotek Sannidal	19 min	
Apotek 1 Kragerø	20 min	
Kragerø Vinmonopol	20 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

Stavnesveien 28, 3790 HELLE

Dato for energimerking

22.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323250

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15164034

Gårdsnummer

21

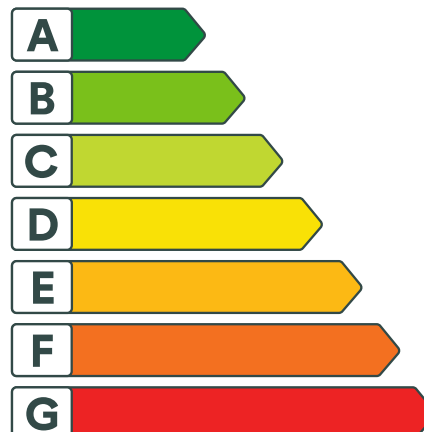
Bruksnummer

41

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

298,42 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

293,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 935 kWh



Stavnesveien 28, 3790 HELLE



Detaljering

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



Stavnesveien 28, 3790 HELLE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Stavnesveien 26, 3790 HELLE

Dato for energimerking

22.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323258

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15164026

Gårdsnummer

21

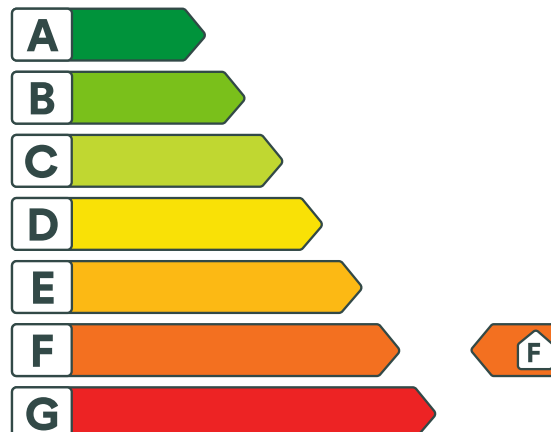
Bruksnummer

6

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

363,50 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

357,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 377 kWh



Stavnesveien 26, 3790 HELLE



Detaljering

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



Stavnesveien 26, 3790 HELLE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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

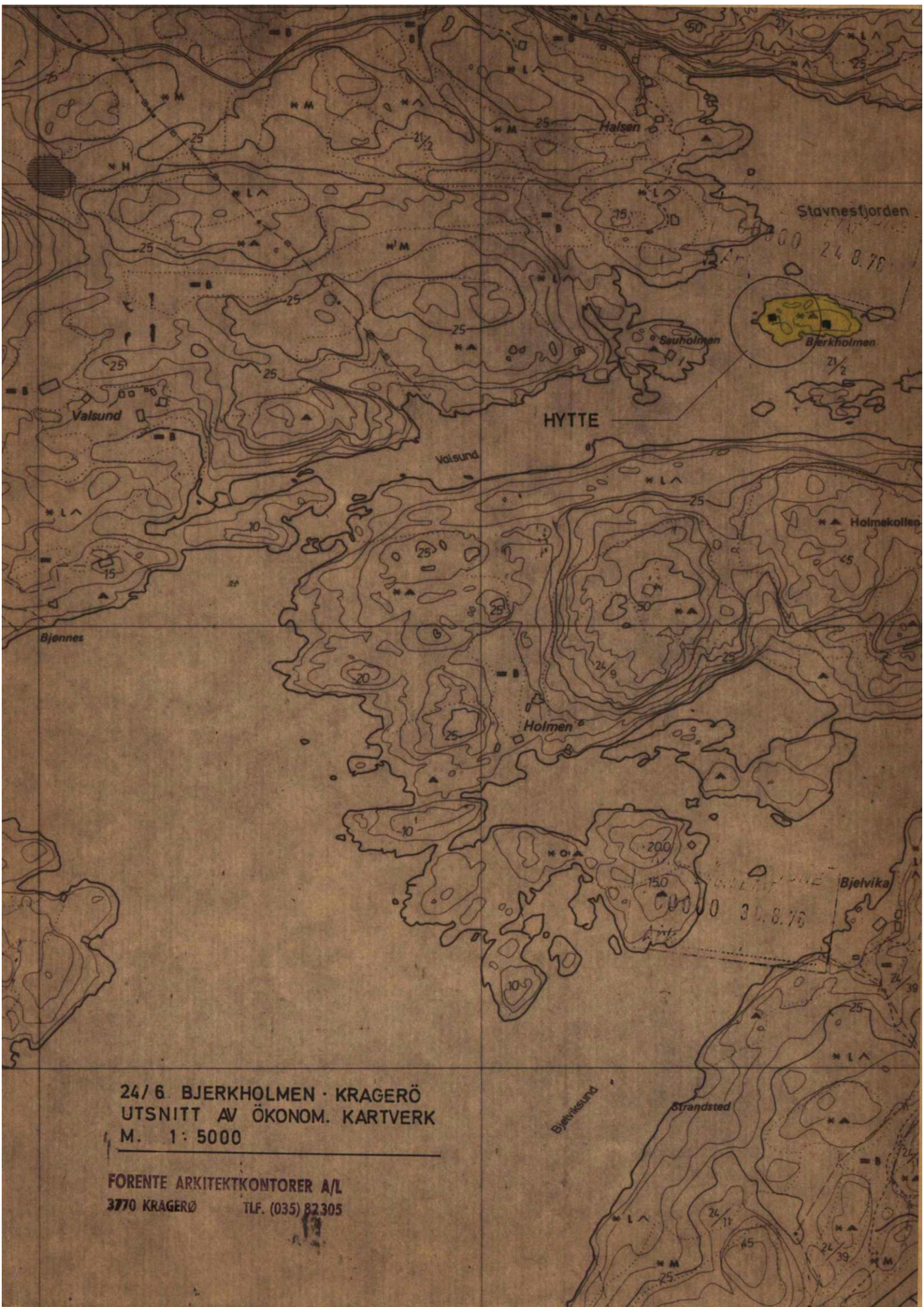


Spørsmål om energiattesten

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

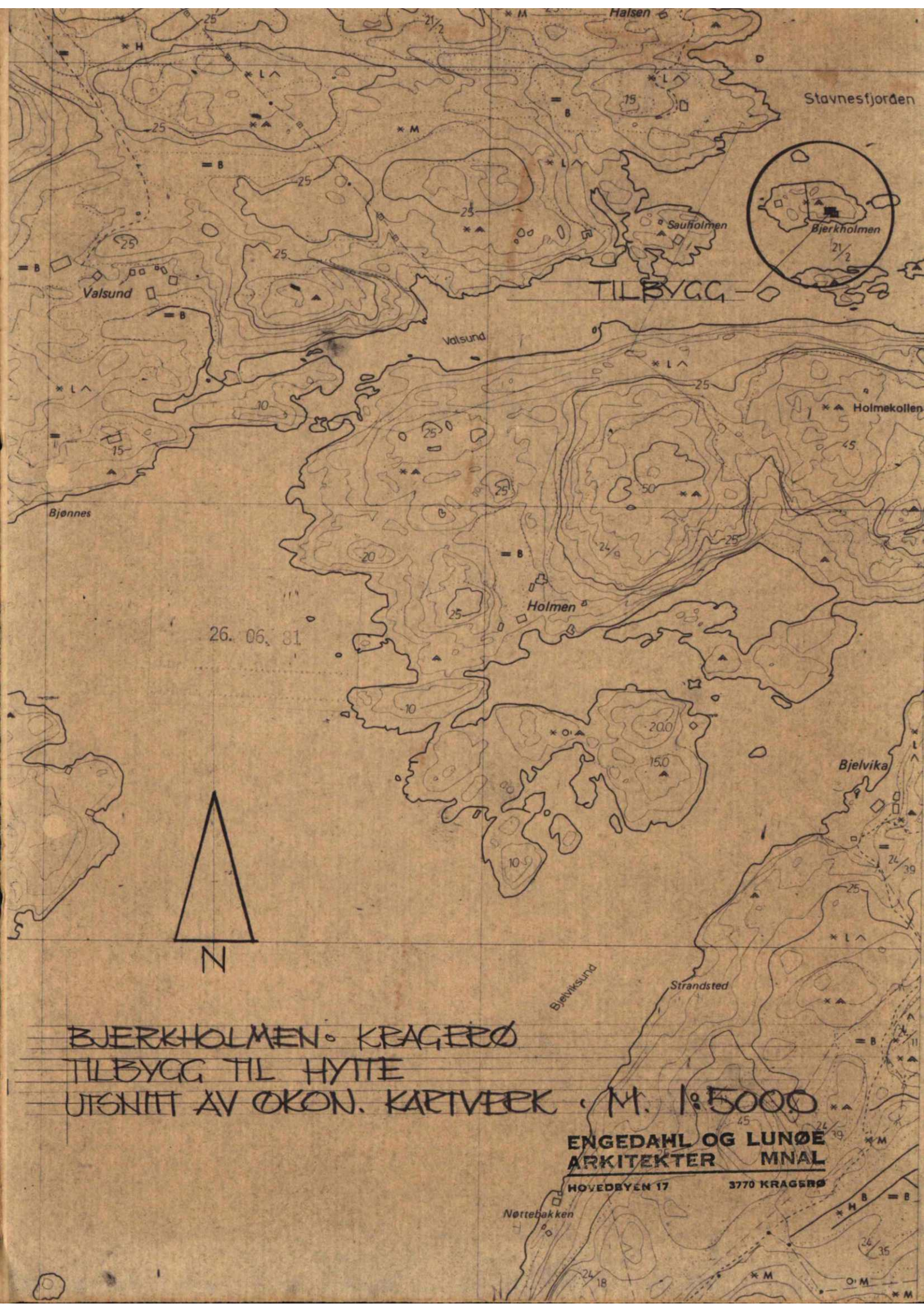
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



24/6. BJERKHOLMEN · KRAGERØ
UTSNITT AV ÖKONOM. KARTVERK
M. 1:5000

FORENTE ARKITEKTKONTORER A/L
3770 KRAGERØ TLF. (035) 82305



Stavneshjorden



Bjerkholmen

TILBYGG

Valsund

Valsund

Bjønnes

26. 06. 81

Holmen

Bjelvika



N

BJERKHOLMEN. KRAGERØ

TILBYGG TIL HYTTE

UTSNITT AV ØKON. KARTVEEK. M. 1:5000

ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER MNAL

HOVEDBYEN 17

3770 KRAGERØ

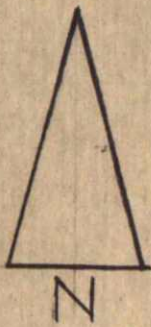
Nørtebakken

Strandsted

Bjelviksund



15. 04. 82



BJERKHOLMEN • KRAGERØ

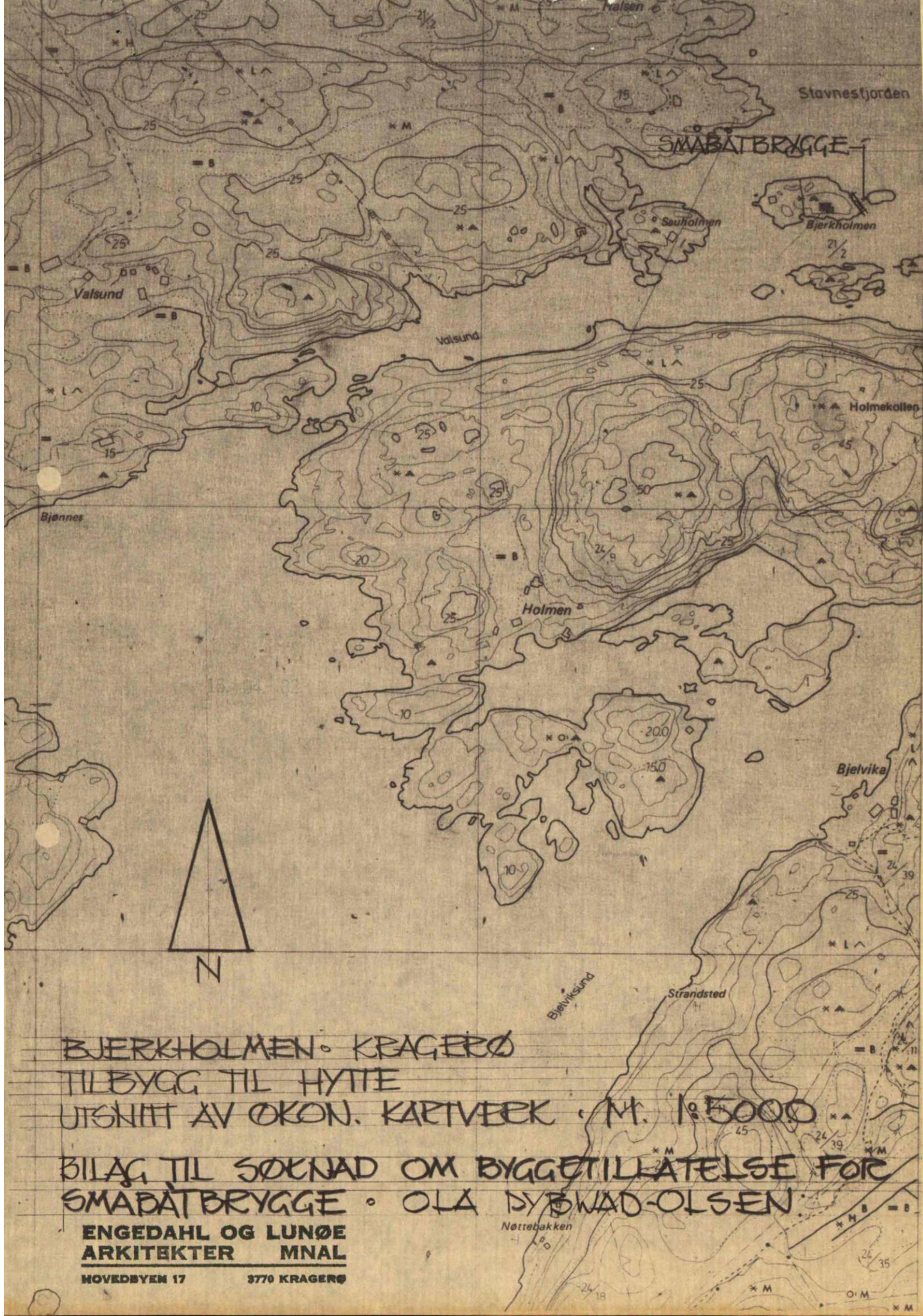
TILBYGG TIL HYTTE

UTSNITT AV ØKON. KARTVEERK • M. 1:5000

UTHUS • SITUASJONSKART

13.4.82

ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER • MNAL
HOVEDBYEN 17 5770 KRAGERØ



BJERKHOLMEN - KRAGERØ
TILBYGG TIL HYTTE
UTSNITT AV ØKON. KARTVEEK. M. 1:5000

BILAG TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR
SMABÅTBRYGGE. OLA DYBWAAD-OLSEN

ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER MNAL

HOVEDBYEN 17

3770 KRAGERØ



21/6 BJERKHOLMEN
KRAGERØ

TORA OG OLA DYBWAD-OLSEN

UTENITT AV ØKONOMISK KARTVERK

MÅL 1 : 5000

Engedahl og Lunø
arkitekter mna

Hovedbyen 17
3770 Kragerø
tlf. 036 82305



21/6 BJERKHOLMEN
KRAGERØ

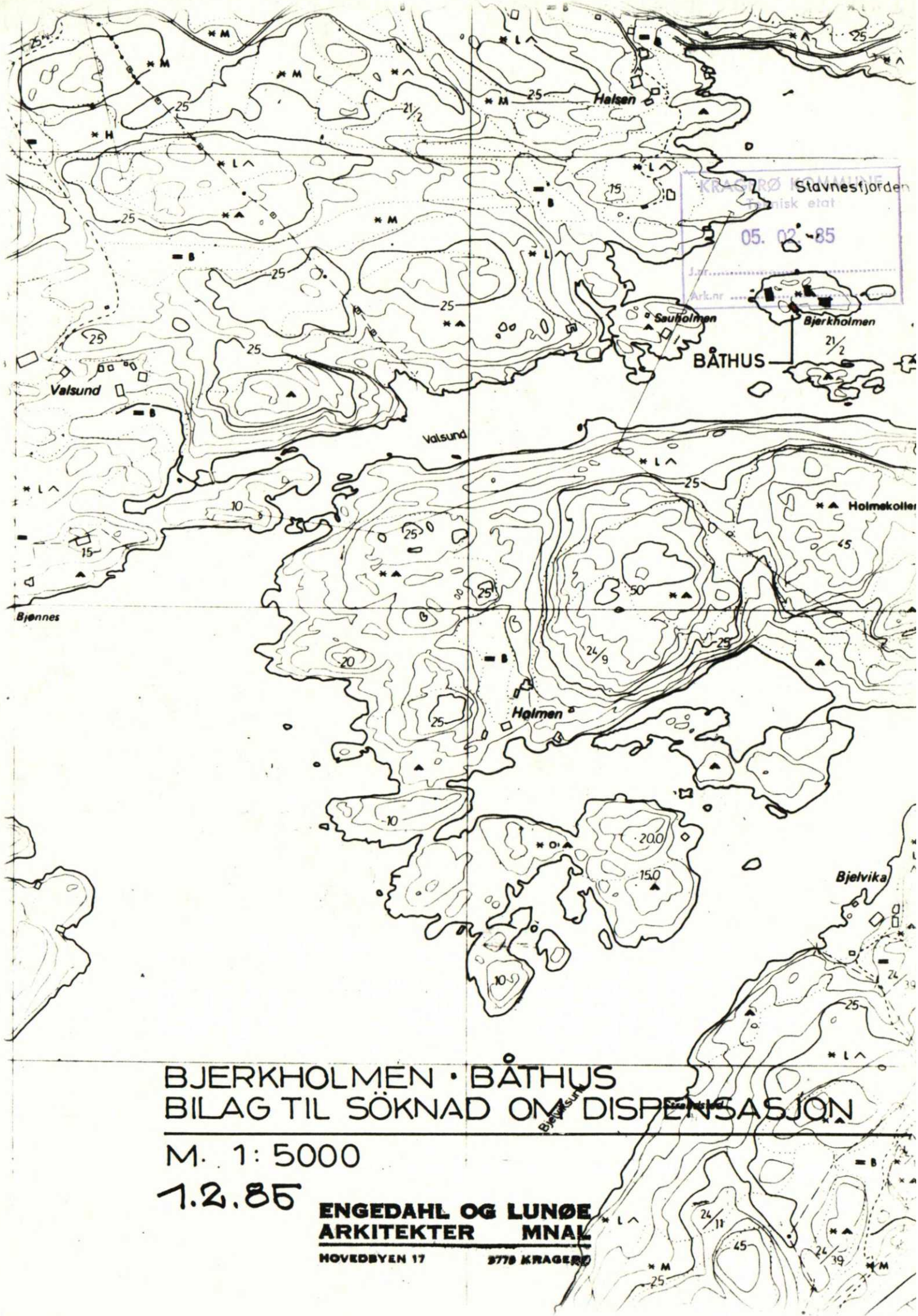
TORA OG OLA DYBWAD-OLSEN

UTENITT AV ØKONOMISK KARTVEERK

MÅL 1 : 5000

Engedahl og Lunø
arkitekter mnal

Hovedbyen 17
3770 Kragerø
tlf. 036 82305



BJERKHOLMEN • BÅTHUS
BILAG TIL SÖKNAD OM DISPENSASJON

M. 1: 5000

1.2.85

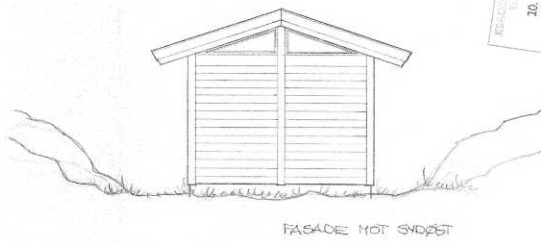
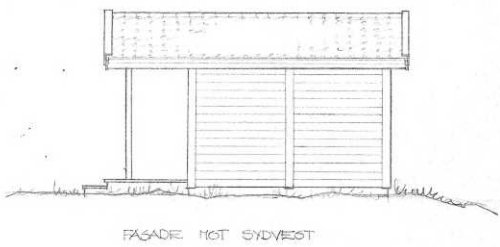
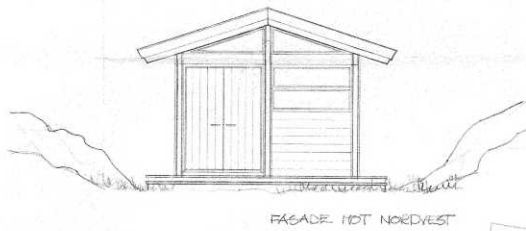
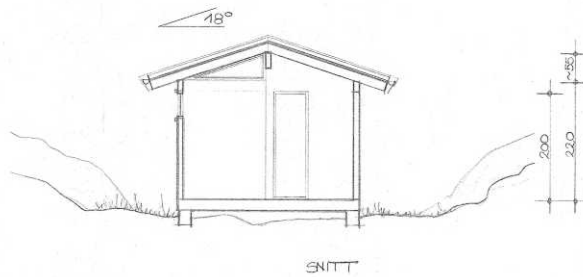
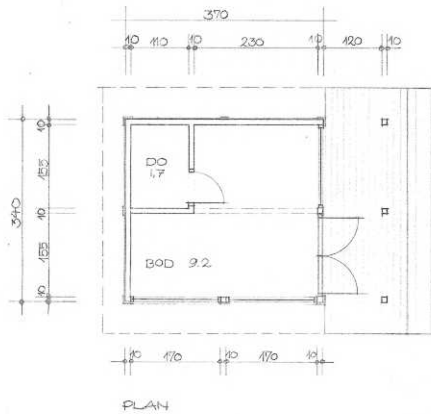
ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER MNA

HOVEDBYEN 17

3778 KRAGERØ

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.



DATO 29. NOV. 1985

TEGN. NR.

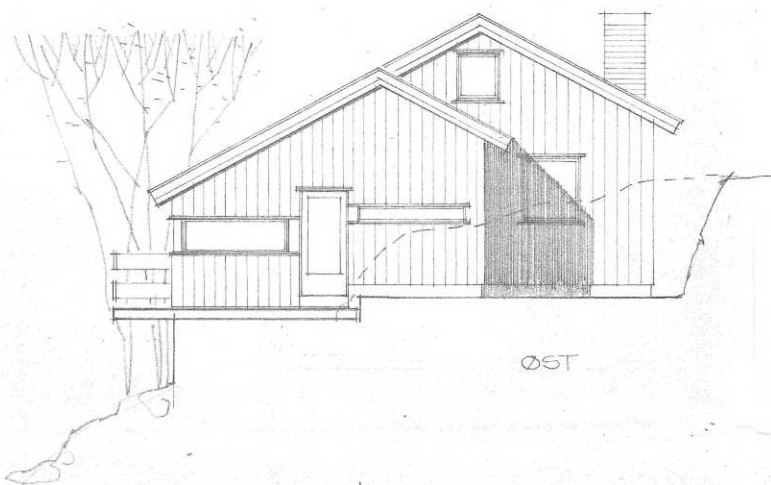
21/6 BJERKHOLMEN
KRAGERØ
TORA OG OLA
DYBWAD - OLSEN

UTHUS

PLAN • SNITT • FASADER

MÅL 1:850

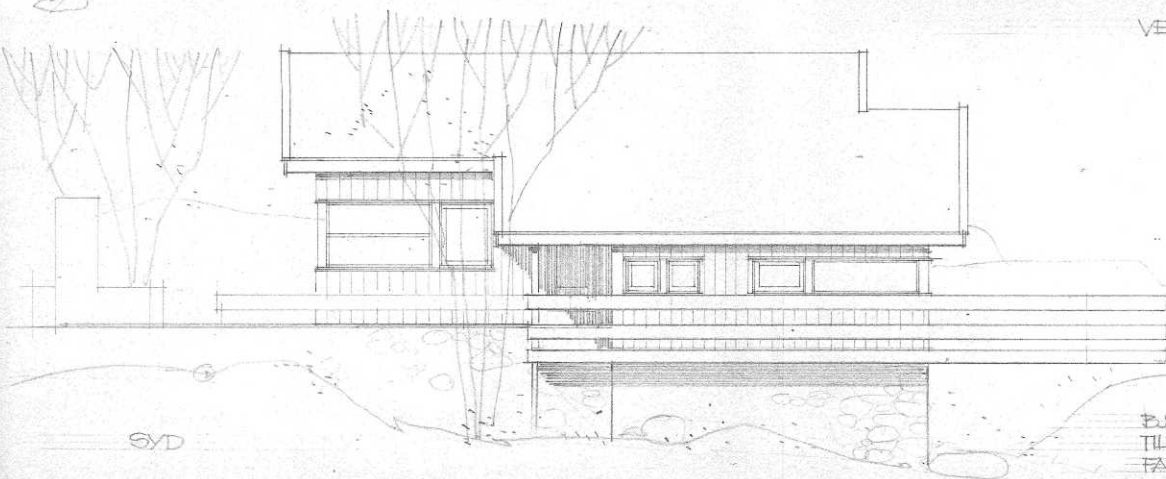
Engedahl og Lunø
arkitekter mnl
Rådhus gt. 3
3770 Kragerø
tlf. 036 82305



ØST



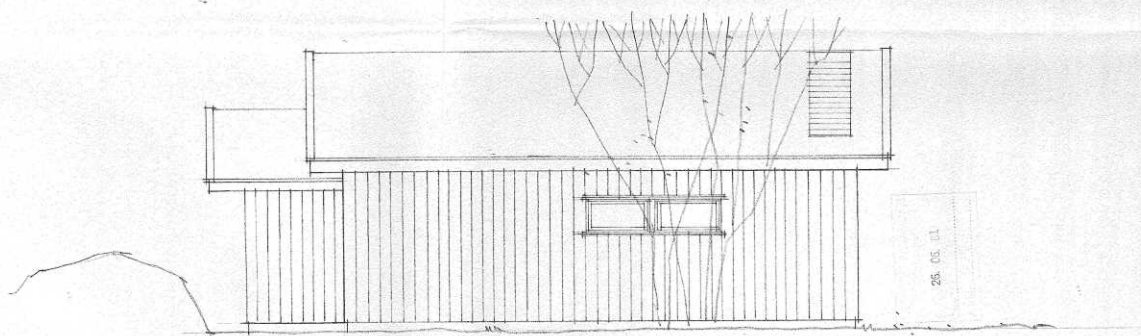
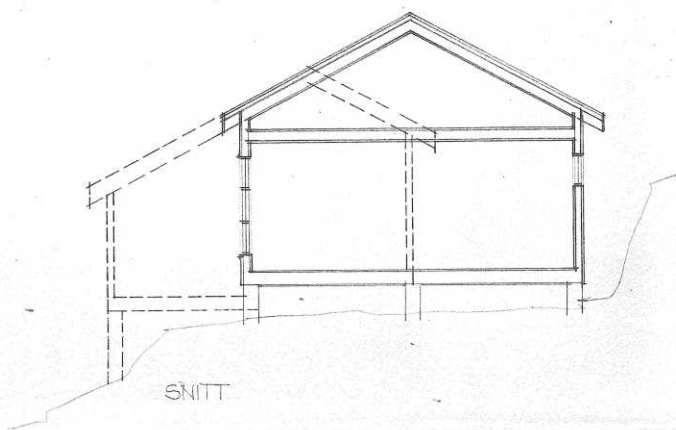
VEST



SYD

BUEKHOJEN • KRAGERØ
TILBYGG TIL HYTTE
FASADER M. 1950

ENGEDAL OG LUNGE
ARKITEKTER
NOVEDRYEN 17 2007 0100 000

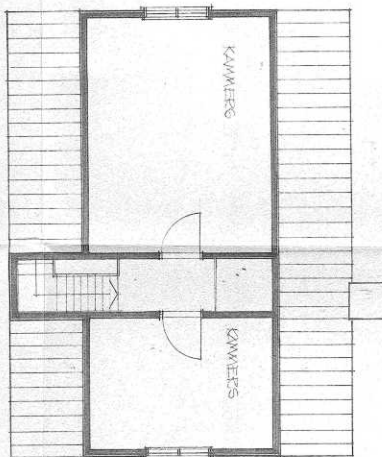


NORD

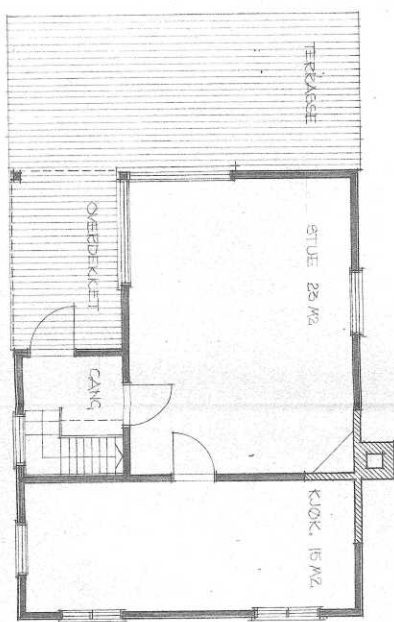
BJERKHOJEN • KRAGERØ
TILBYGG TIL HYTTE
SNITT + FASADE M. 1:50

ENGEDAHN OG LUNØE
ARKITEKTER MNAL
HOVEDBYEN 17 2770 KRAGERØ

LOFT



HØVEDPLAN



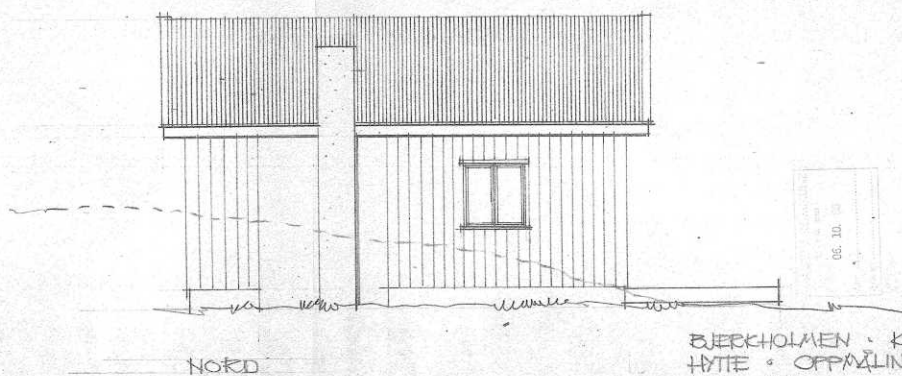
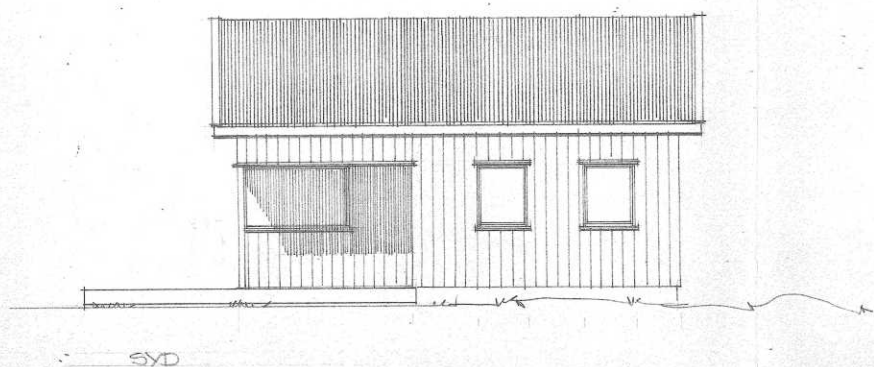
642

820



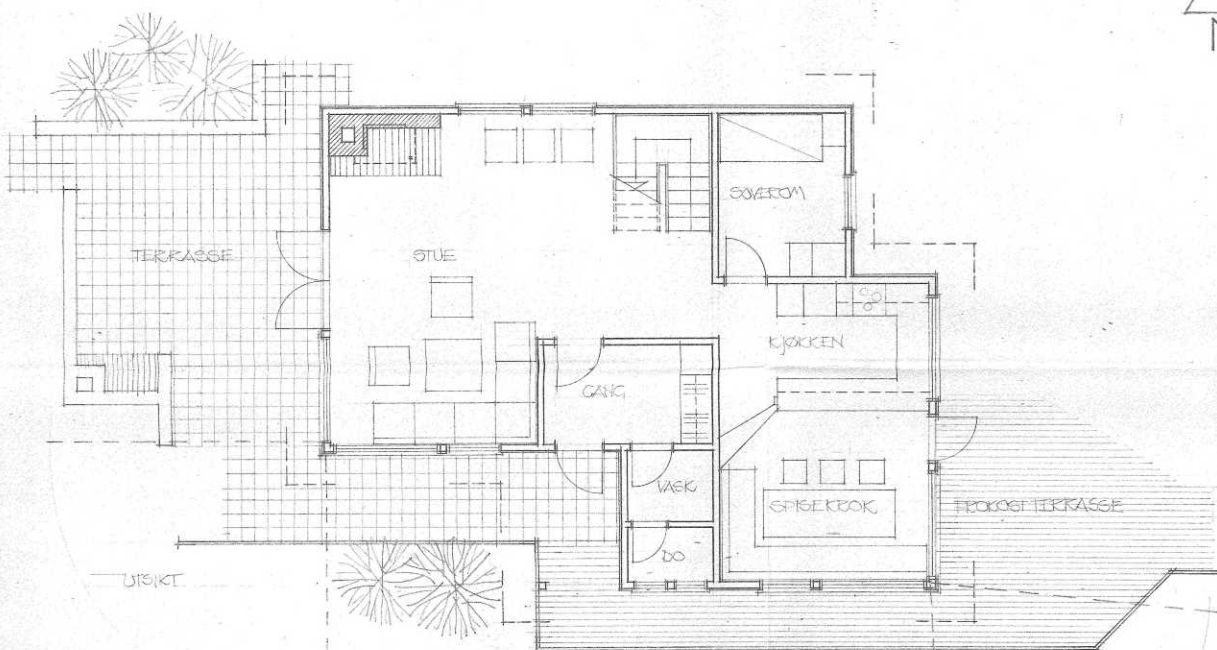
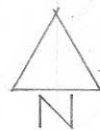
BÆRKHOLMEN • KRAGERØ
HYTTE • OPPMÅLING
PLANER M. 1:50

ENGEDAL OG LUND
ARKITEKTER MNAL
HOVEDVEYEN 17 8700 KRAGERØ



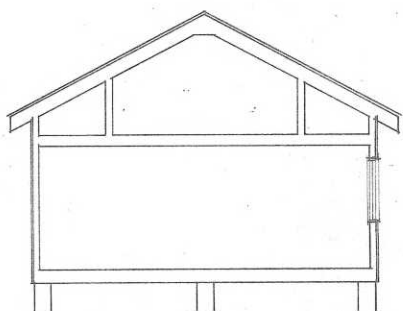
BJERKHOLMEN • KRAGERØ
HYTTE • OPPMÅLING
FASADER M. 1:50

ENGEDAHN OG LUNDE
ARKITEKTER
HOVEDVEIEN 17 3770 KRAGERØ

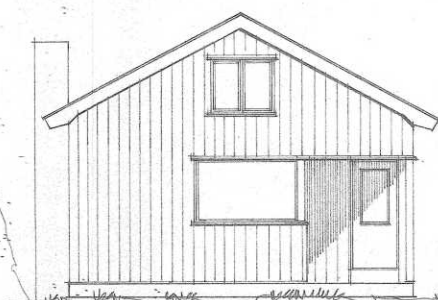


BIRKHOJEN • KRÆFT
TILBYGG TIL HYTTE
HOVEDPLAN M. 1:50

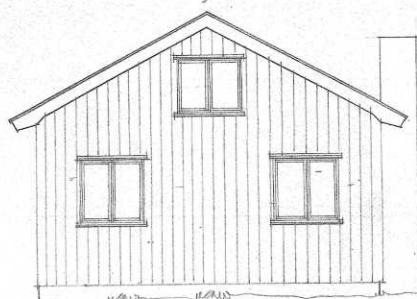
ENGEDAHN OG LUND
ARKITEKTER
NOVEMBER 12



SNITT



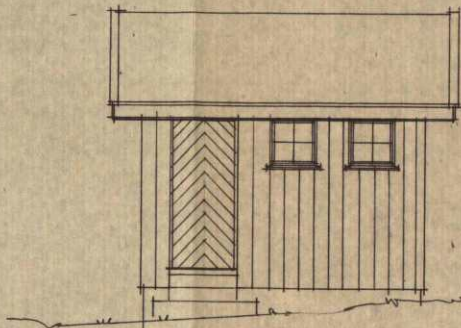
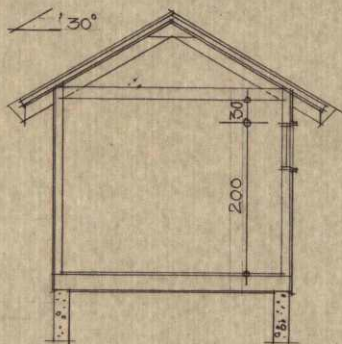
VEST



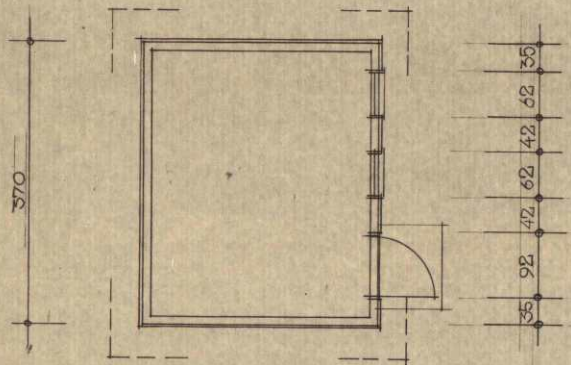
ØST

BJERKHOLMEN • KRAGERØ
HYTTE • OPPÅLLING
FASADER, SNITT M. 1:50

SNITT

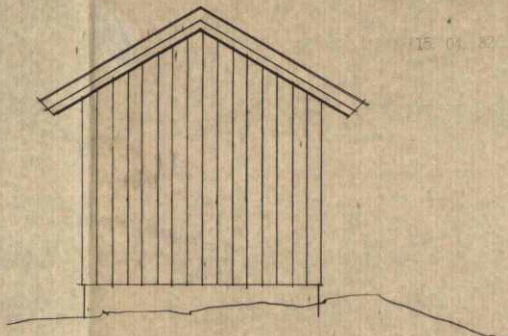


VEST (FASADE MOT ØST
IDENTISK, MEN UTEN DØR
VINDUER)



310

PLAN



NORD (SYD)

13. 4. 82

BJERKHOLMEN
DYBWAD-OLSEN
UTHUS

PLAN, SNITT, FASADER
M. 1:50

5.417B/01

ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER MNAL

HØVEDSTYR 17

2770 KRAGERØ

[illegible]

DATA 29. NOV. 1985

TEGN. NR.

21/6 BJERKHOLMEN
KRAGERØ
TORA OG OLA
DYBWAD - OLSEN

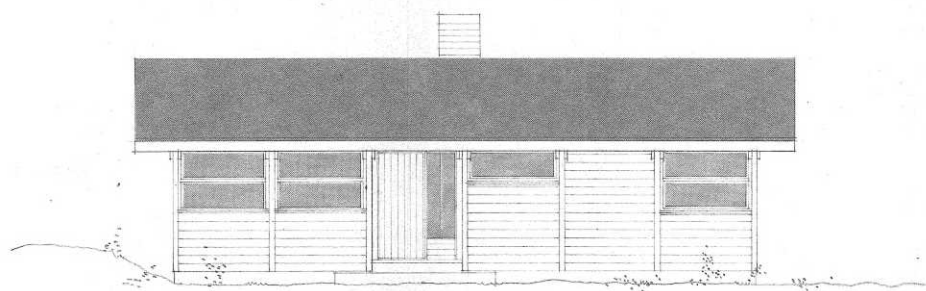
UTHUS

PLAN • SNITT • FASADER

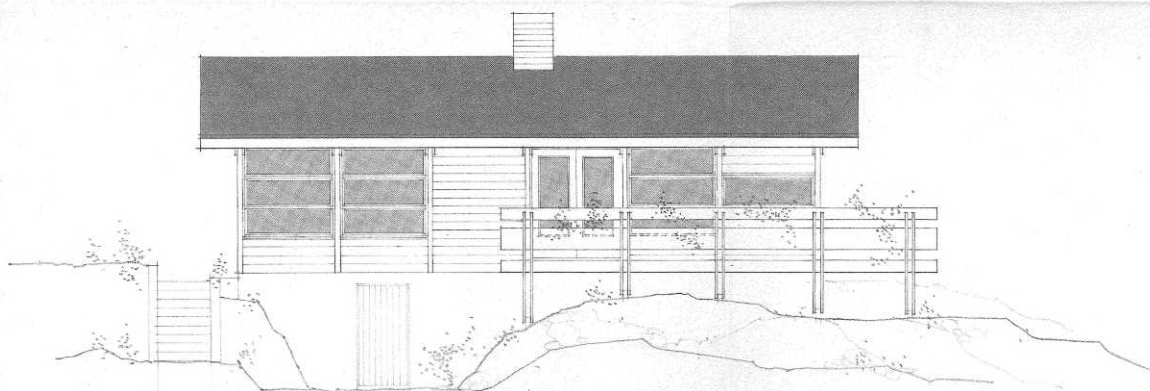
MÅL 1:50

Engedahl og Lunø
arkitekter mml

Rådhus gt. 3
3770 Kragerø
tlf. 036 82305



NORDÖST



SYDVEST

korr.

dato: 20.9.76

JAN MINGE
BJERKHOLMEN



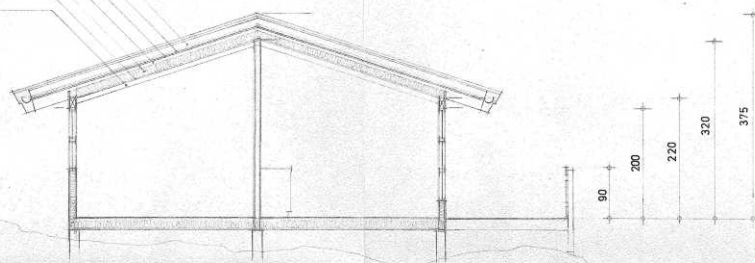
FASADER

m. 1:50

tegn. nr. 5.208/504

forente
arkitektkontorer al
3770 kragerø · tlf. (035) 82 305

ETERNIT MAGNANI
 SLØYFER OG LEKTER
 20 MM FLØYDE BORD
 2 x 8" SPERRER
 15 CM MINERALULL
 3/4" SKYGGEPANEL
 2 x 3" FALSK BJELKE



korr.

dato: 20. 9. 76

JAN MINGE
 BJERKHOLMEN

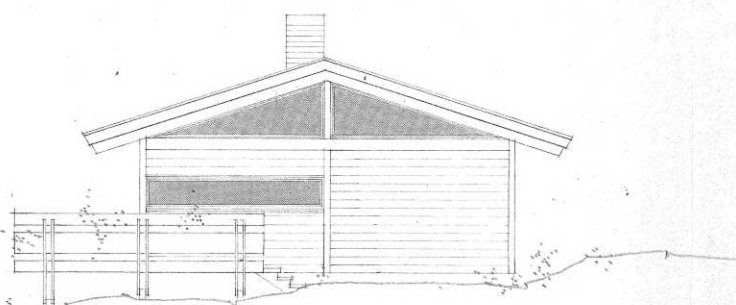


SNITT

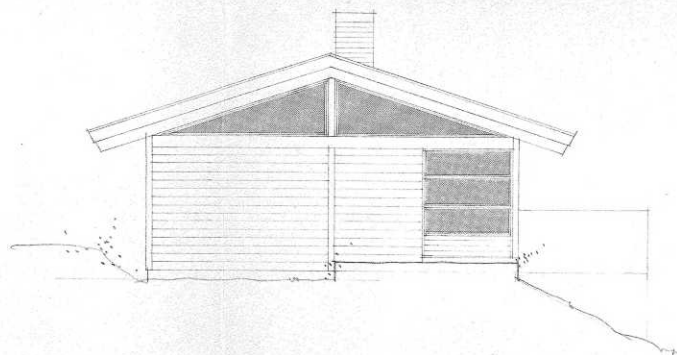
m. 1: 50

tegn.nr. 5.208/502

forente
 arkitektkontorer al
 3770 kragerø · tlf. (035) 82 305



SYDÖST



NORDVEST

korr.

dato: 20.9.76

JAN MINGE
BJERKHOLMEN

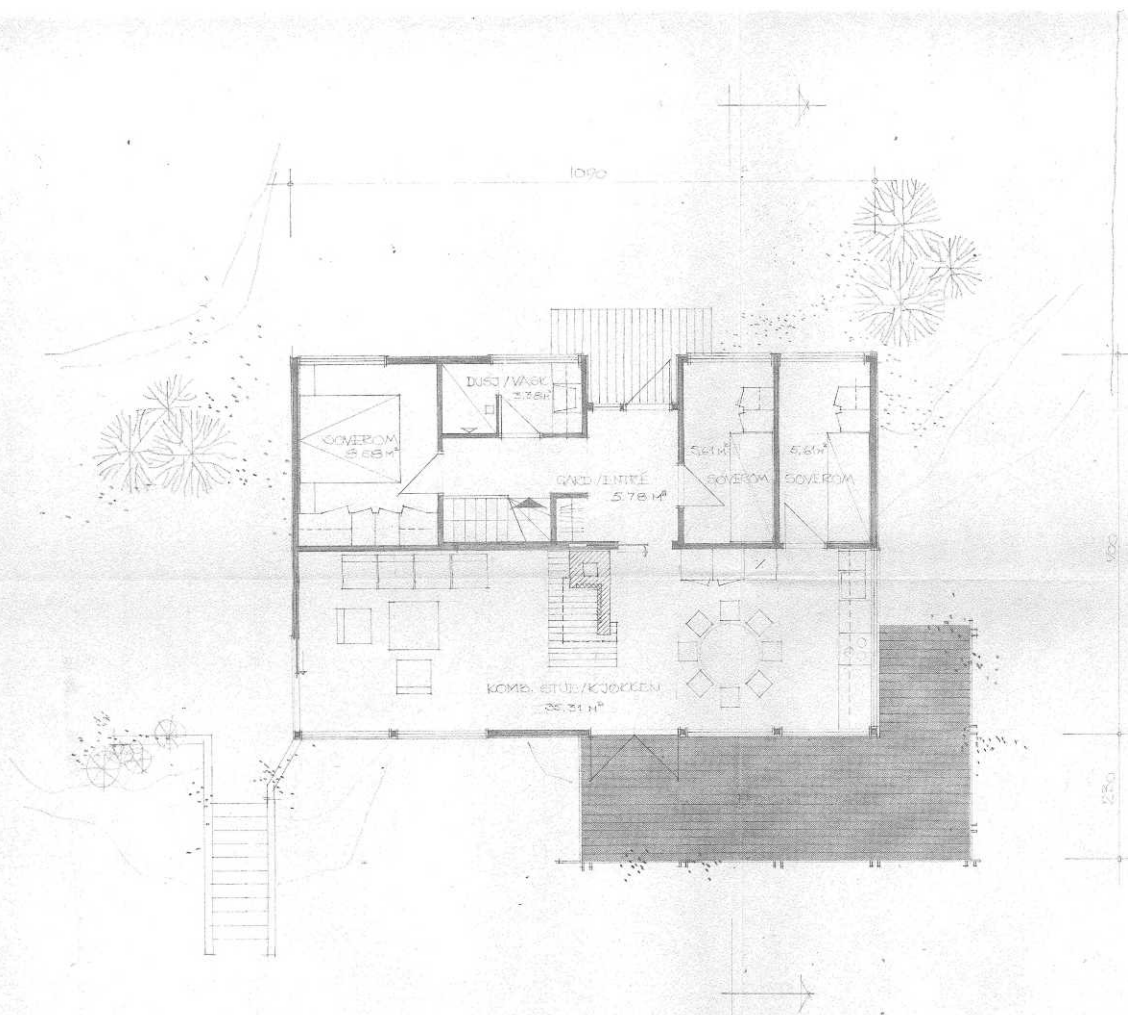


FASADER

m. 1:50

tegn.nr. 5.208/503

forente
arkitektkontorer al
3770 Kragerø · tlf. (035) 82 305



korr.

dato: 20. 9. 76

JAN MINGE
BJERKHOLMEN

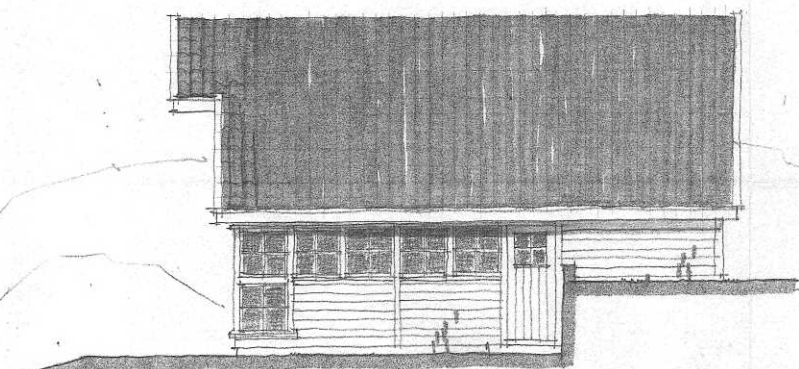
KRAGERØ KOMMUNE
0104 EDA
00000 22.10.76
Ark.

PLAN

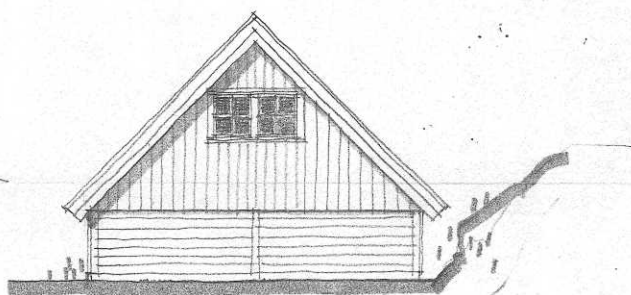
m. 1 : 50

tegn.nr. 5.208/501

forente
arkitektkontorer al
3770 kragerø - tlf. (035) 82 305



ØST



NORD



• BJERKHOLMEN • KRAGERØ • FORSLAG TIL BÅTHUS • M. 1:50 • BILAG TIL SØKNAD OM DISPENSASJON •

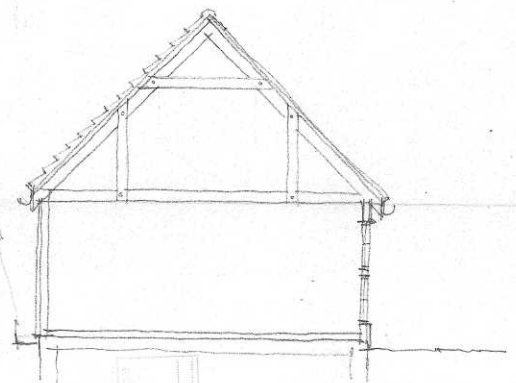
1.2.85

DE

910

BÅTHUS 52 M²

PLAN



SNITT

• BJERKHOLMEN • KRAGERØ • FORSLAG TIL BÅTHUS • M. 1:50 • BILAG TIL SØKNAD OM DISPENSÆJON •

1.2.85

RUE



BÅTHUS BJERKHOLMEN • OPPRISS MOT SJOEN.

M. ~1:50

AE

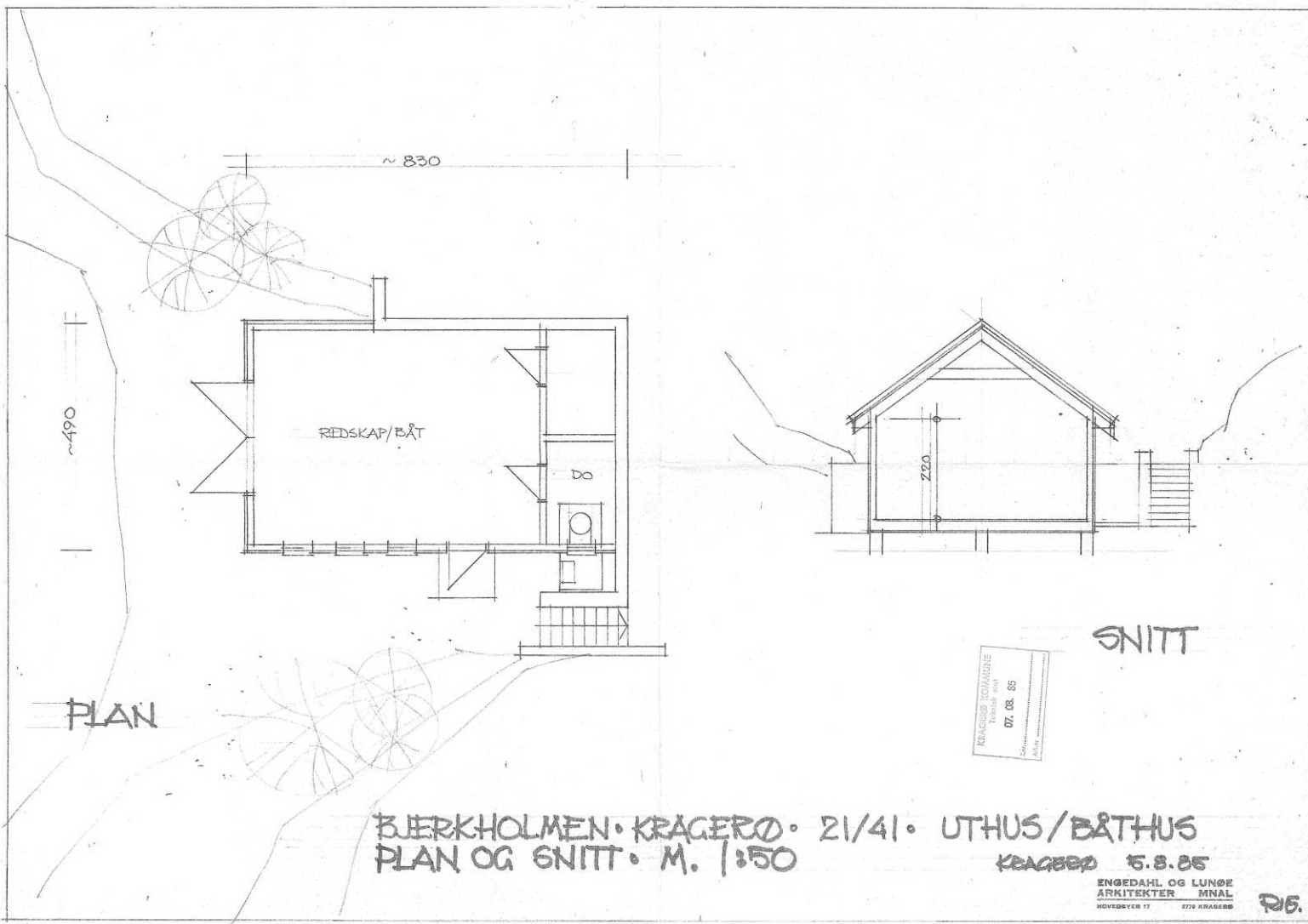


KRAGERØ KOMMUNE
Tilnærmet skisse
07. 08. 85

BJERKHOLMEN • KRAGERØ • 21/41 • UTHUS/BÅTHUS
OPPRISS M. 1:50 KRAGERØ 5.8.85

ENGEDAHN OG LUNGE
ARKITEKTER MINAL
HOVEDSTEN 17 3778 KRAGERØ

P.E.





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stavnesveien 28, 3790 HELLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	34 200,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	3 953,94 kr
Sum	42 022,98 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	0%	8550000 0/00	4.00	1/1	0 %	34 200,00 kr	11 400,00 kr
Renovasjon - Fritid	25%	1 Stat.	3015.00	1/1	0 %	3 015,00 kr	1 005,00 kr
Feieavgift fritid	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	161,60 kr
Vannavgift	15%	50 m ³	22.00	1/1	0 %	1 099,97 kr	374,57 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	955,65 kr
					Sum	41 605,77 kr	13 896,82 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Skjønnsskrift kr 15,-

Avskrift av 141 So

Kragerø sorenskriveri

Grunnseddel.

7/2 1950

Undertegnede Lars Ellingsen Halsen som eier av gnr. 21 bnr. 2, Halsen i Skåtøy bortfester herved for en tid av 99 år en hyttetomt til Asbjørn Møller Minge født 26/1 1912 og etterfølgende eier(e) av de på tomten oppførte huser.

Tomtens navn er BJERKHOIMEN. Den er særskilt skyldsatt, og er gitt bruksnr. 6, skylden på tomten er 4 øre.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevd kr. 60,- som betales hvert års 1. juni. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fra-skrives. Varsel vedtas som for innenbygdboende bestemt.

~~XXXXXXXXXX~~ Festeren skal ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter den verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Skåtøy den 28. januar 1950.

Som grunneier:

Som fester:

Lars E. Halsen.

Asbjørn Møller Minge

Vi bekrefter at Lars Ellingsen Halsen har undertegnet dette dokument i vårt nærvar. Han er over 21 år.

D. s. o.

Jens Kr. Thorsen.

1. T. Barland.

2. Asbjørn Møller Minge

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJERKHOLMEN ØSTRE	Beregnet areal	2184
Etablert dato	01.12.1981	Historisk oppgitt areal	2185,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	21/41
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	21/41
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	01.12.1981			21/6 (-2185,2), 21/41 (2185,2)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6531198.48	528462.3	0	Ja	2184	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
DYBWAD-OLSEN OLA	Hjemmelshaver (H)	HEYERDAHLS VEI 7A	Bosatt (B)
F040846*****	1/1	0777 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Stavnesveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3790 HELLE	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	303 Fossing	Tettsted	
Valgkrets	2 Helle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15164034		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	300541583		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1983

1: Bygning 15164034: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	77
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	77
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Stavnesveien 28	H0101	21/41	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	77	77	0	0	0

2: Bygning 300541583: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	11,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.05.1982	26.01.2016	
Igangsettingstillatelse	03.05.1982	26.01.2016	
Tatt i bruk	01.01.1983	26.01.2016	

Bruksenheter

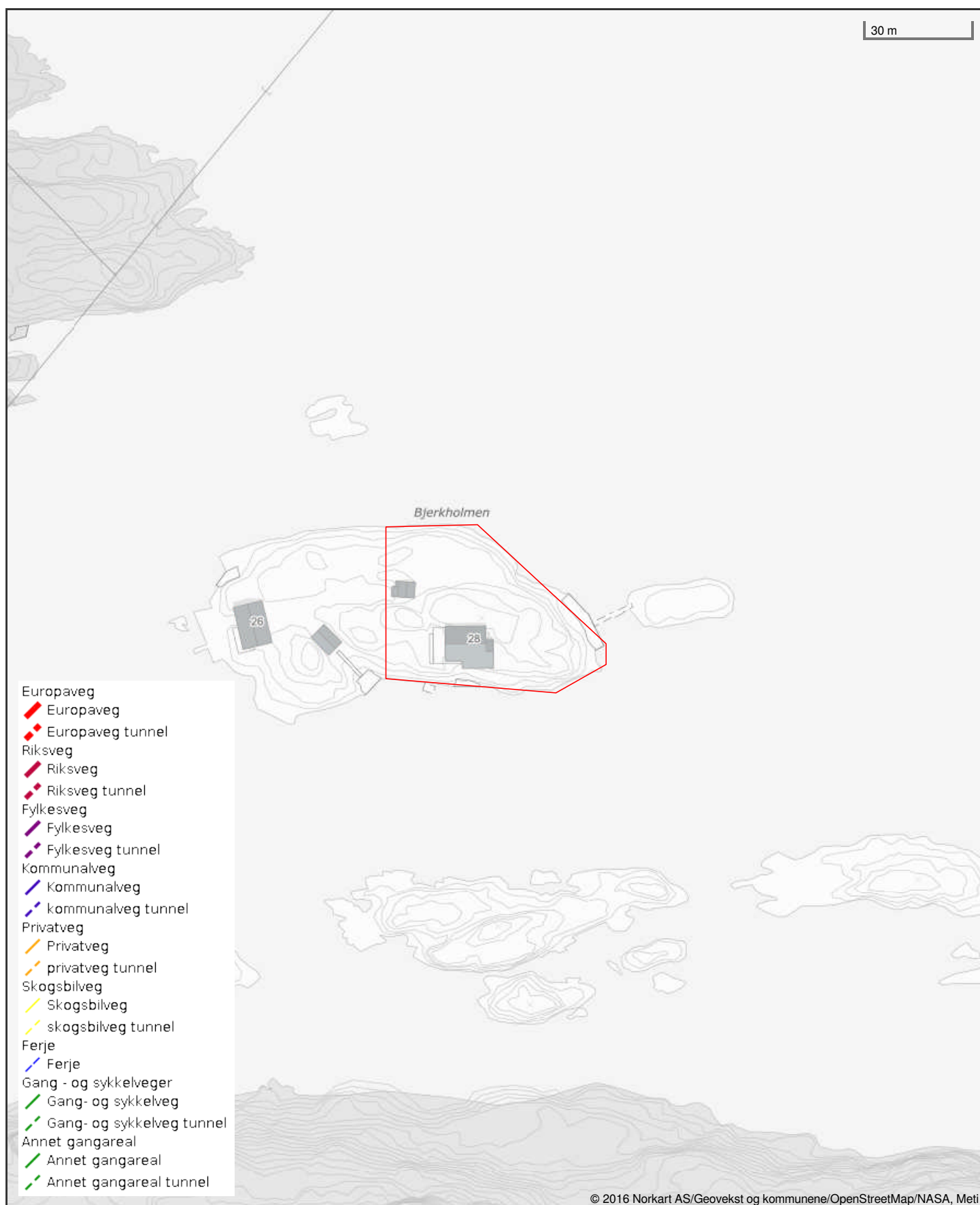
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10,1	10,1	0	0	0



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 21/41//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



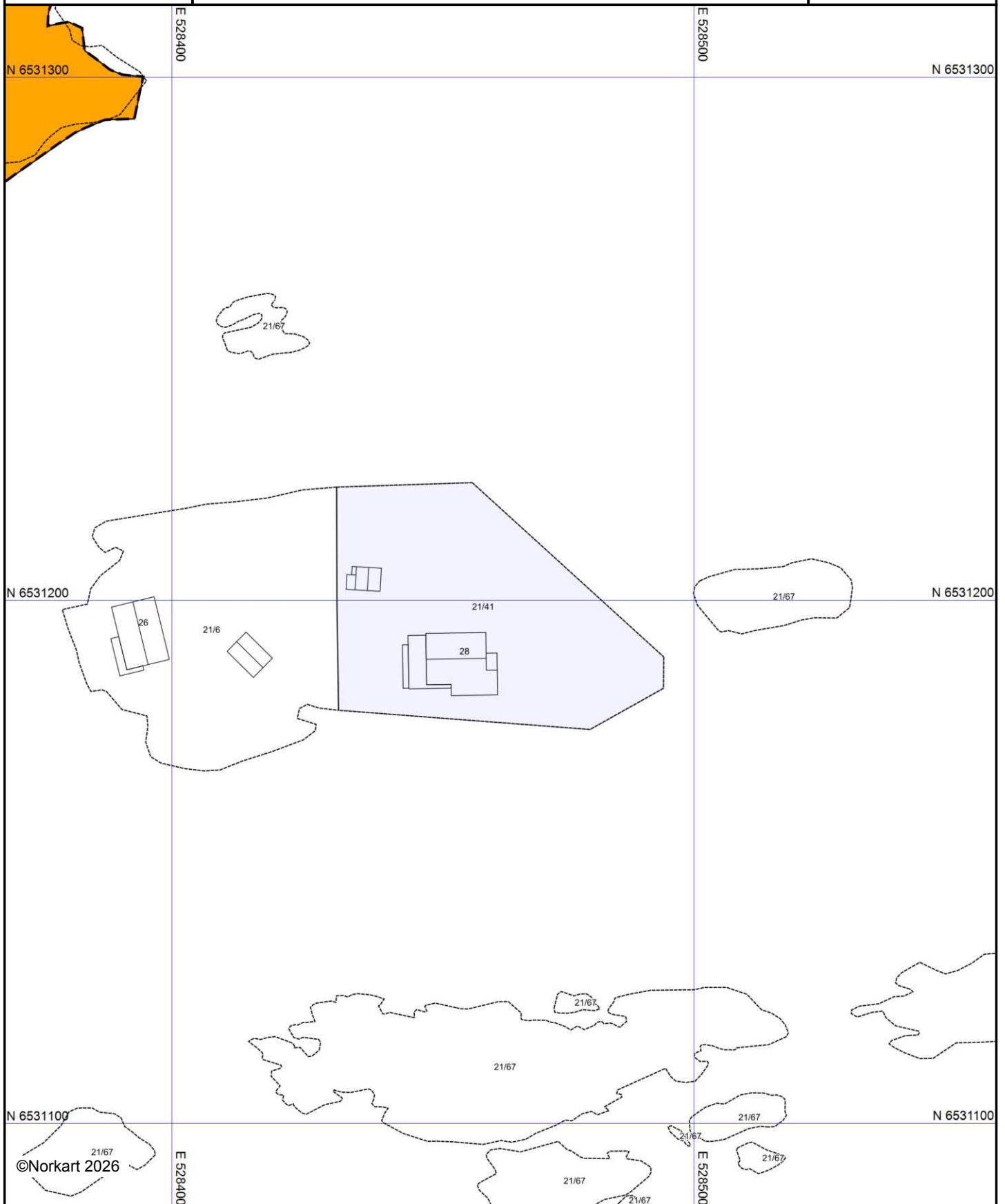
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/41
Adresse: Stavnesveien 28
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



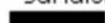
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Juridiske linjer og punkt

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrænse



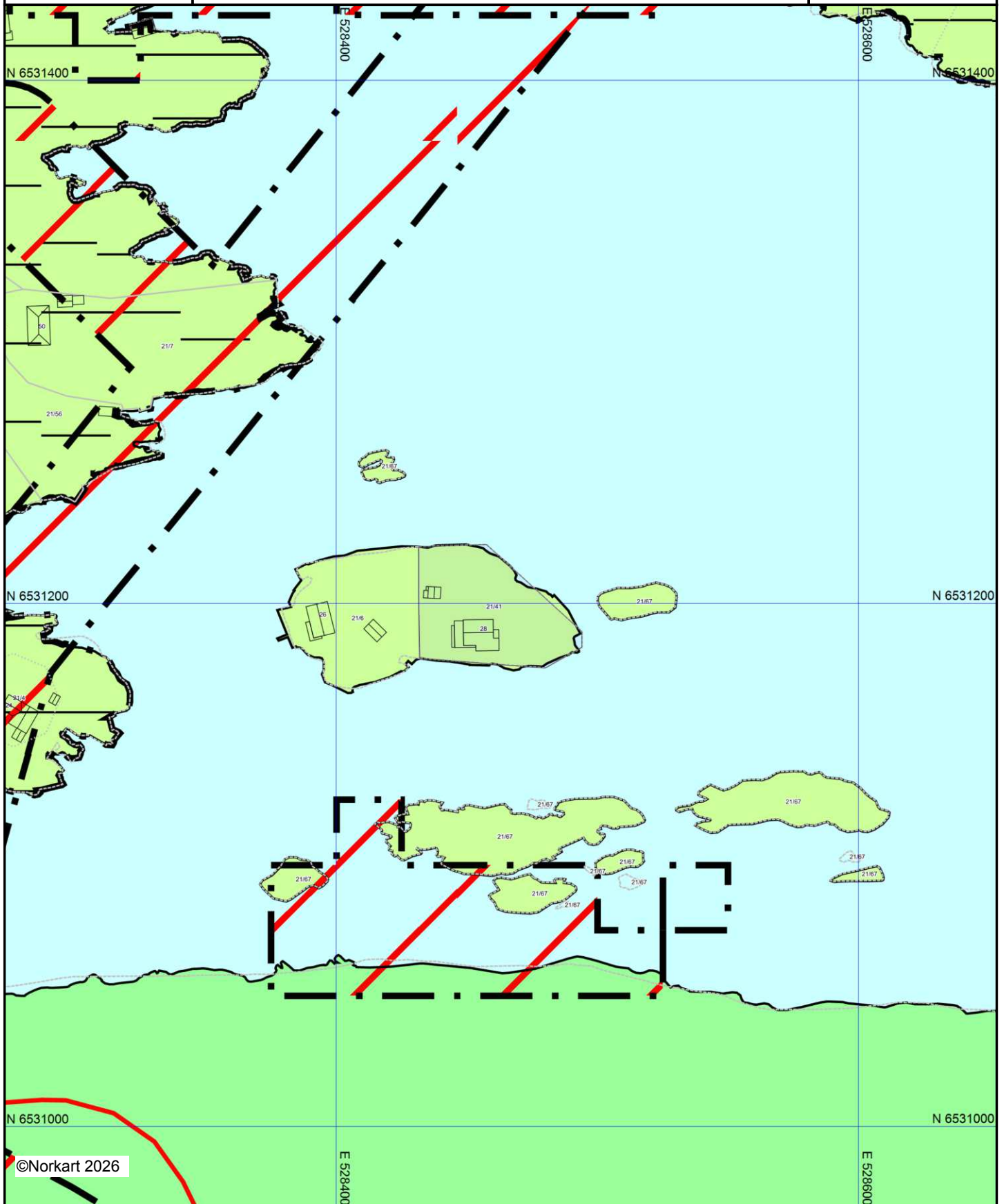
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/41
Adresse: Stavnesveien 28
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - næværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål

 LNFR-areal - næværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealmål

 Hovedveg - framtidig

 Farled - næværende

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

Kragerø

MÅLEBREV

J nr

139/81

Målebrev nr

018/28

Målebrev over —

G nr

21

B nr

41

Festenr

Bruksnavn

Bjerkholmen østre

I medhold av delingsloven av 23.juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato

6.11.1981

holdt —

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

**kart og delingsforretning over en parsell av
Bjerkholmen, gnr.21 bnr.6.**

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Jan Minge

Bestyrer ved forretningen var —

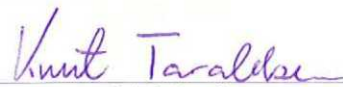
Bestyrerens navn

Knut Taraldsen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

**Punktene 21,22 og 23 er merket med bolter. Fra punkt 31 til
punkt 30 følger grenselinja sjøen.**

Kragerø, den **10.nov.1981.**



Saksbehandler

Tinglysning

Dbnr. 3480/81. 1.12.1981.

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

KARTBLAD BX 022-5-4

GNR. 21 BNR. 41

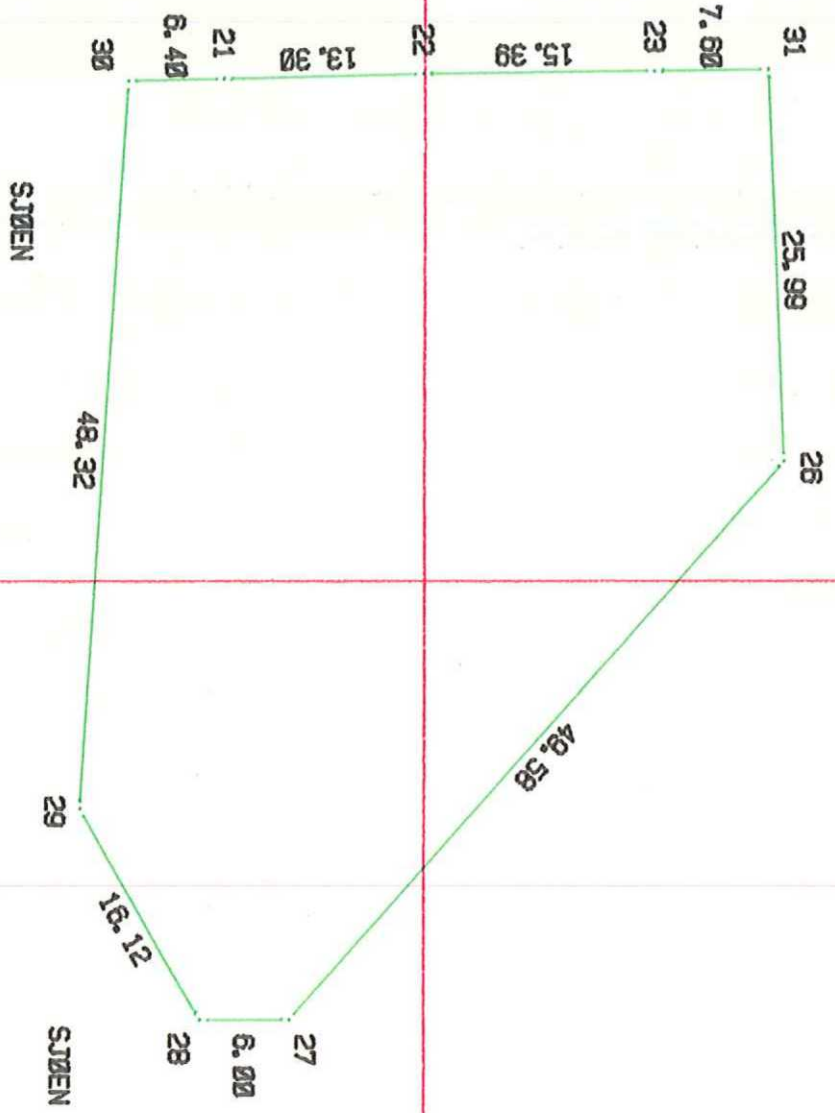
AREAL 2185.2 M2



X=102850

GNR. 21
BNR. 6

Y=63850
AKSER, NGD



PUNKT	X	Y
1 30	102830.22	63866.79
2 21	102836.62	63866.64
3 22	102849.91	63866.32
4 23	102865.30	63866.13
5 31	102872.90	63866.04
6 26	102874.00	63892.00
7 27	102841.00	63929.00
8 28	102835.00	63929.00
9 29	102827.00	63915.00
REPRESENTASJONSPUNKT		
	102851	63898

MÅLESTOKK 1:500
KRAGERØ KOMMUNE



Kragerø kommune

20.04.2026

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: post@kragero.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 21 Bnr. 41 Fnr. Snr.

Adresse: Stavnesveien 28, 3790 HELLE

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		X
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. er:		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.

Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.

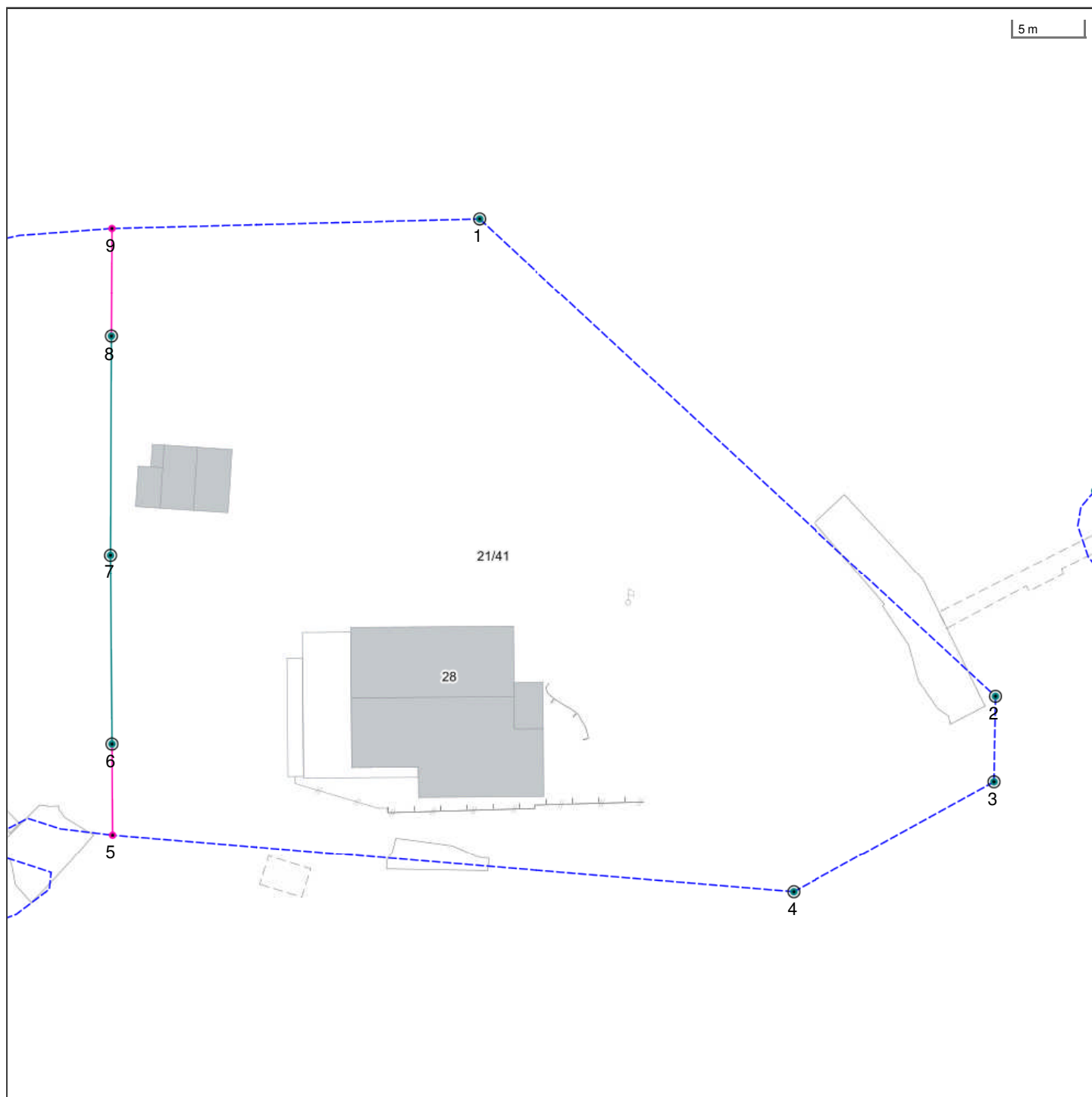
Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.

Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no



Eiendomskart for eiendom 4014 - 21/41//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 184,00 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6531198,48	Øst	528462,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6531222,52	528457,52	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,97	
2	6531189,19	528494,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,57	
3	6531183,19	528494,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,00	
4	6531175,32	528480,08	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,12	
5	6531178,98	528431,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	48,30	
6	6531185,38	528431,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,40	
7	6531198,67	528431,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,29	
8	6531214,06	528431,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,39	
9	6531221,66	528431,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,60	



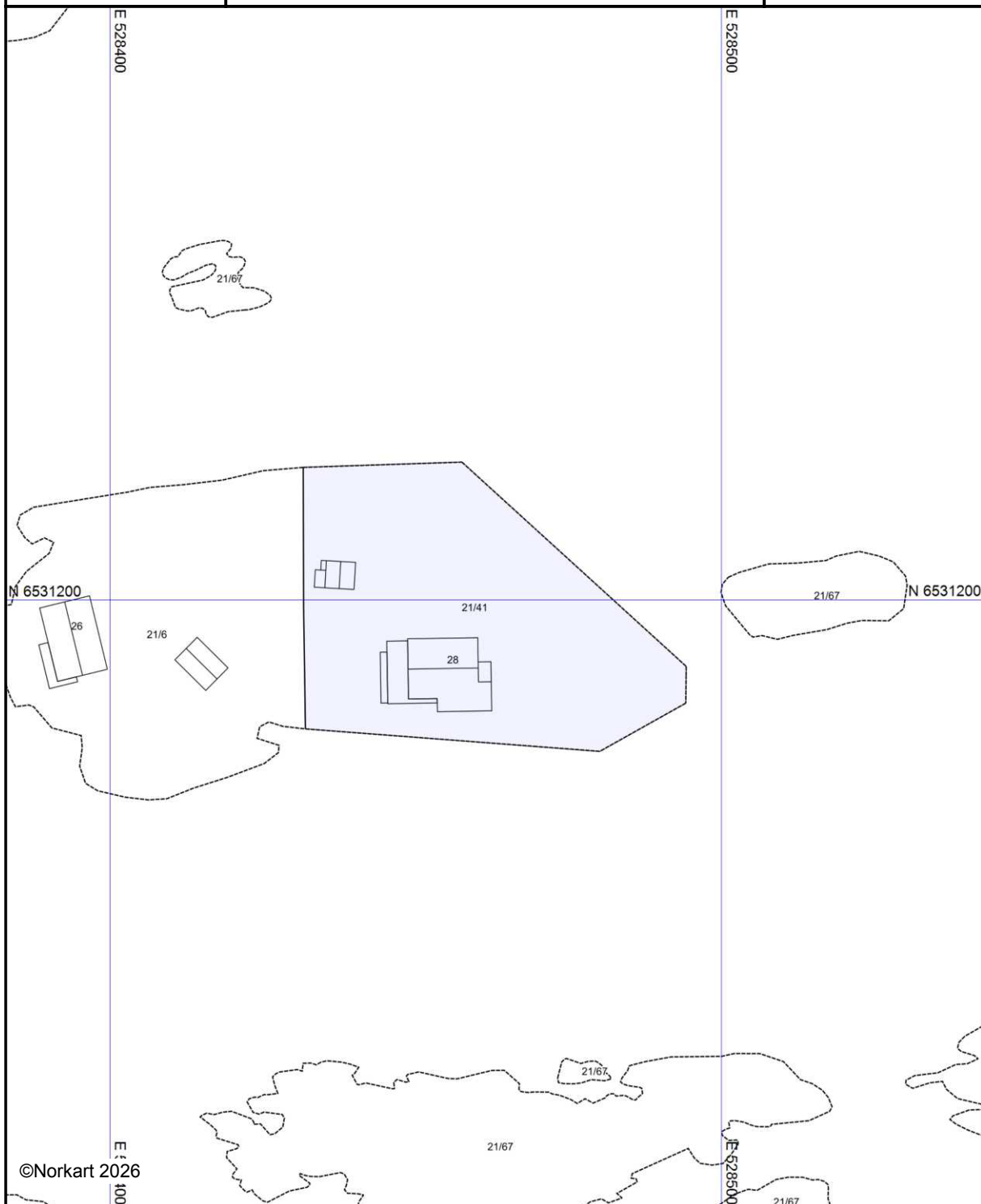
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/41
Adresse: Stavnesveien 28
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Juridiske linjer og punkt
—
Planens begrensning



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stavnesveien 28, 3790 HELLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stavnesveien 26, 3790 HELLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	17 400,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Sum	21 269,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	0%	4350000 0/00	4.00	1/1	0 %	17 400,00 kr	5 800,00 kr
Renovasjon - Fritid	25%	1 Stat.	3015.00	1/1	0 %	3 015,00 kr	1 005,00 kr
Feieavgift fritid	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	161,60 kr
					Sum	20 899,80 kr	6 966,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kragerø kommune

Ledningskart

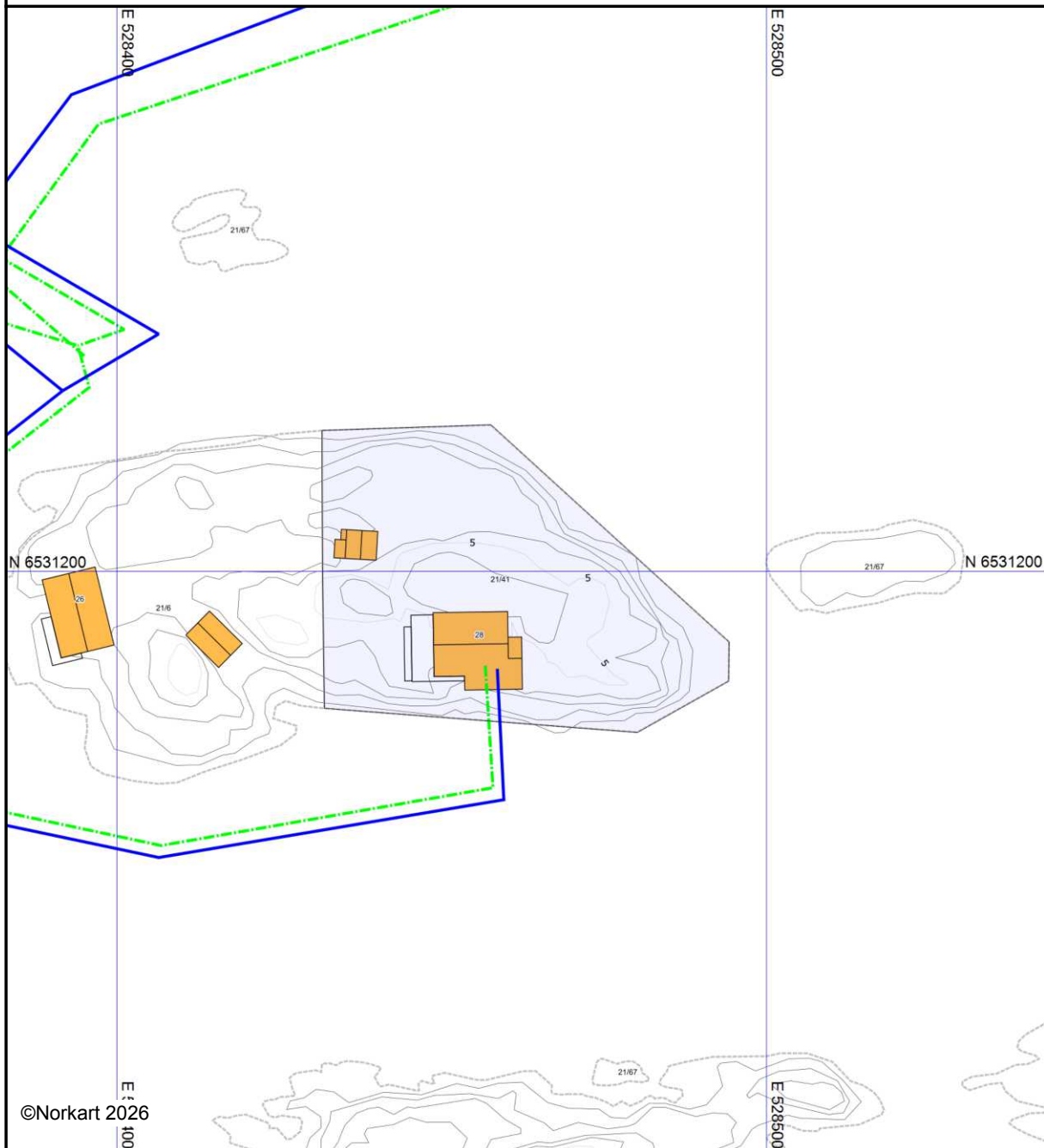
Eiendom: 21/41
Adresse: Stavnesveien 28
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stavnesveien 28, 3790 HELLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 56 m ²
	Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Områdenavn V

	Delareal 2 126 m ²
	Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Dybwad-Olsen Ola

Heyerdahls Vei 7a

0777 Oslo

Adresse: Stavnesveien 28 Dato: 17.04.2026

Eiendom: 21 / 41 / 0 / 0 Saksreferanse: 2019/12334

Antall røykløp: 1 (bes oppgitt ved svar)

Antall ildsted: 1 Vår referanse: Ådne Bigseth

Antall avvik: 0 Avtale nr: 2617

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
-------	------------	---------------	-----------	-------------

Stavnesveien 28	(- 0 - 0)	Hytter, sommerhus, fritidsbygg	28.08.2019	Utført Hvert 3.år
-----------------	------------	--------------------------------	------------	-------------------

1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00 •

E-post: post@kragero.kommune.no • www.kragero.kommune.no



KYSTVERKET

1. DISTRIKT

27. 05. 82

Kystdirektoratets distriktskontor for Østlandet og Sørlandet.

Havne-, fyr- og lostjeneste.

Engedahl og Lunø ark. MNAL
Hovedbyen 17,

3770 Kragerø

Vår saksbehandler: Otto Synnes

Vår dato:

26.5.82

Deres dato:

— referanse:

1053/82 OtS/SiR 021.8

— referanse:

BJERKHOLMEN, KRAGERØ, TELEMAR.
SØKNAD PÅ VEGNE AV OLA DYBWAD-OLSEN OM BYGGETILLATELSE
FOR OPPFØRING AV BRYGGE FOR SMÅBÅTER TIL EGET BRUK.

Saken er mottatt gjennom Kragerø havnestyre.

På grunnlag av befaring, samt bilag til søknaden uttaler havne-
fogden at småbåtbryggen ikke vil være til hinder for den
maritime trafikk i området.

Havnefogdens innstilling:

"Byggetillatelse for oppføring av småbåtbrygge ved
Bjerkholmen gis på følgende betingelser:

1. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.
2. Arbeidstilsynets krav etterkommes.
3. Det tas ikke stilling til eiendomsforholdet.
4. Vedtaket oversendes Kystverket, 1. distrikt til
endelig godkjennelse i h.h. til havnelovens
§ 20, jfr. § 19."

Innstillingen ble enstemmig vedtatt av havnestyret i sak nr. 28/82.

Kystverket, 1. distrikt innvilger søknaden på de betingelser som
./.. fremgår av vedlagte byggetillatelse.

Med hilsen

Otto Synnes
(e.f.)

Gjenpart av brev og byggetillatelse:

Kragerø havnestyre, Postboks 158, 3771 Kragerø
Kragerø bygningsråd, 3770 Kragerø
Kystdirektoratet (med 1 sett av saksdok.)

KONTORADRESSE

Bendiksklev 2
Arendal

POSTADRESSE:

Postboks 545
4801 Arendal

TELEFON

(041) 26074

BANKGIRO

0615.05.70156

POSTGIRO

5 94 37 82

Byggetillatelse

Ola Dybwad-Olsen, Ivar Åsensvei 28,

Oslo 3

gis herved i henhold til lov om havnevesenet av 24. juni 1933 § 20, jfr. § 19, tillatelse til å oppføre:

brygge for småbåter

Ved: Bjerkholmen

Herred: Kragerø

Fylke: Telemark

i Kragerø

~~havnefogddistrikt~~
havnedistrikt

Sjøkart nr. 6 Beliggenhet: Bjerkholmen, Stavnesfjorden

Bredde N.: Lengde Ø.:

Materiale: Steinfylling og impregnert trevirke

Lengde: ca. 8 - 12 m

Bredde: 1,5 - 2,0 m

Vanndybde ved tilleggssiden ved spring lavvann:

Byggetillatelsen gis for øvrig på følgende betingelser:

1. Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.
2. Havnedirektøren holdes underrettet om mulige forandringer.
3. Konstruksjonen forutsettes utført i samsvar med gjeldende standardforskrifter. Steinfylling må ha tilstrekkelig sikkerhet mot utglidning.
4. Melding gis Kragerø bygningsråd, jfr. § 84.1 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold, og forhindrer ikke at utbygninger på andre eiendommer ved havnen blir tillatt etter gjeldende regler.

Kystverket, 1.distrikt

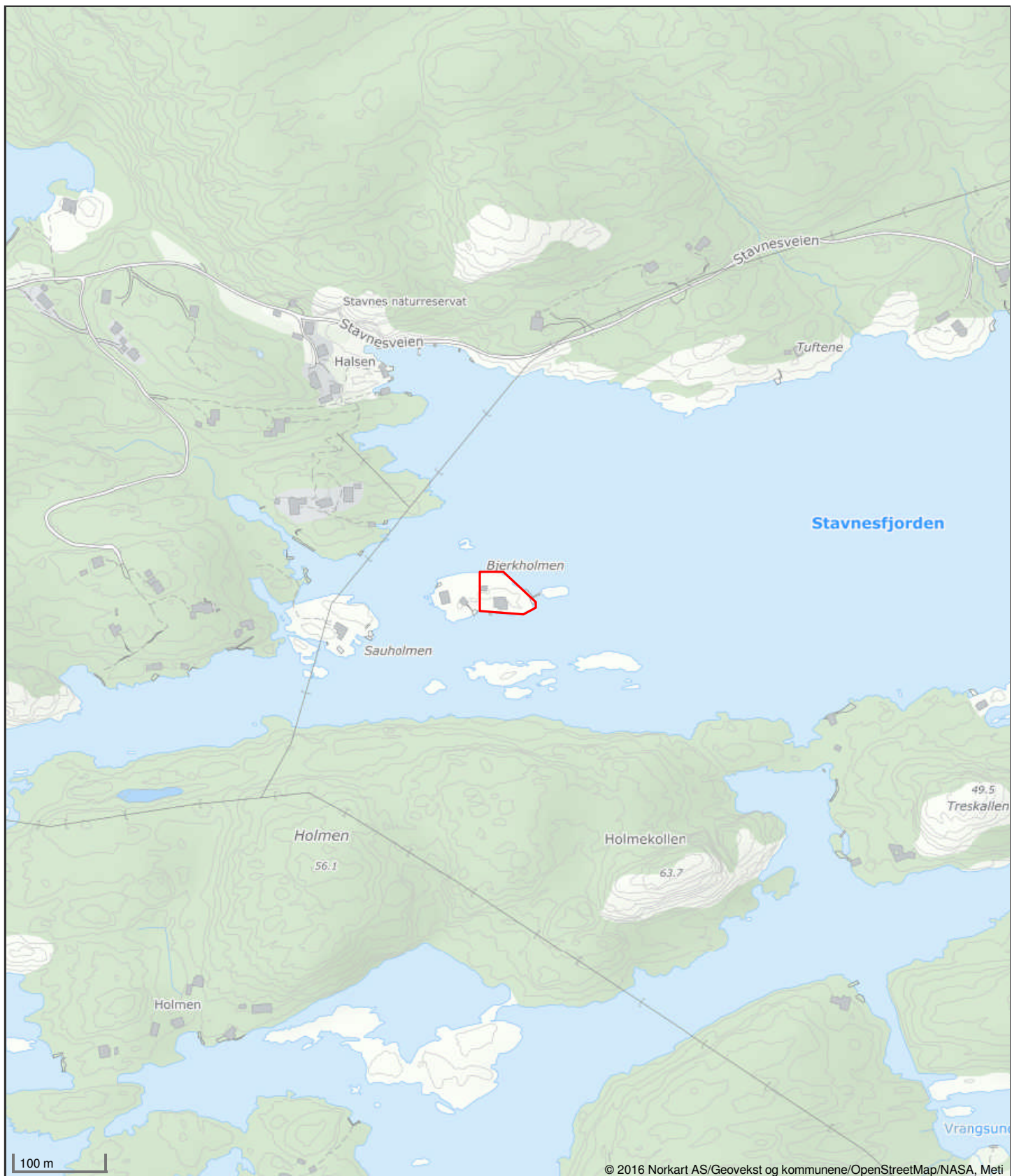
Arendal

ØØØ, den 26.5.82

Etter fullmakt

Otto Synnes

Oversiktskart for eiendom 4014 - 21/41//



Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.



Kragerø kommune

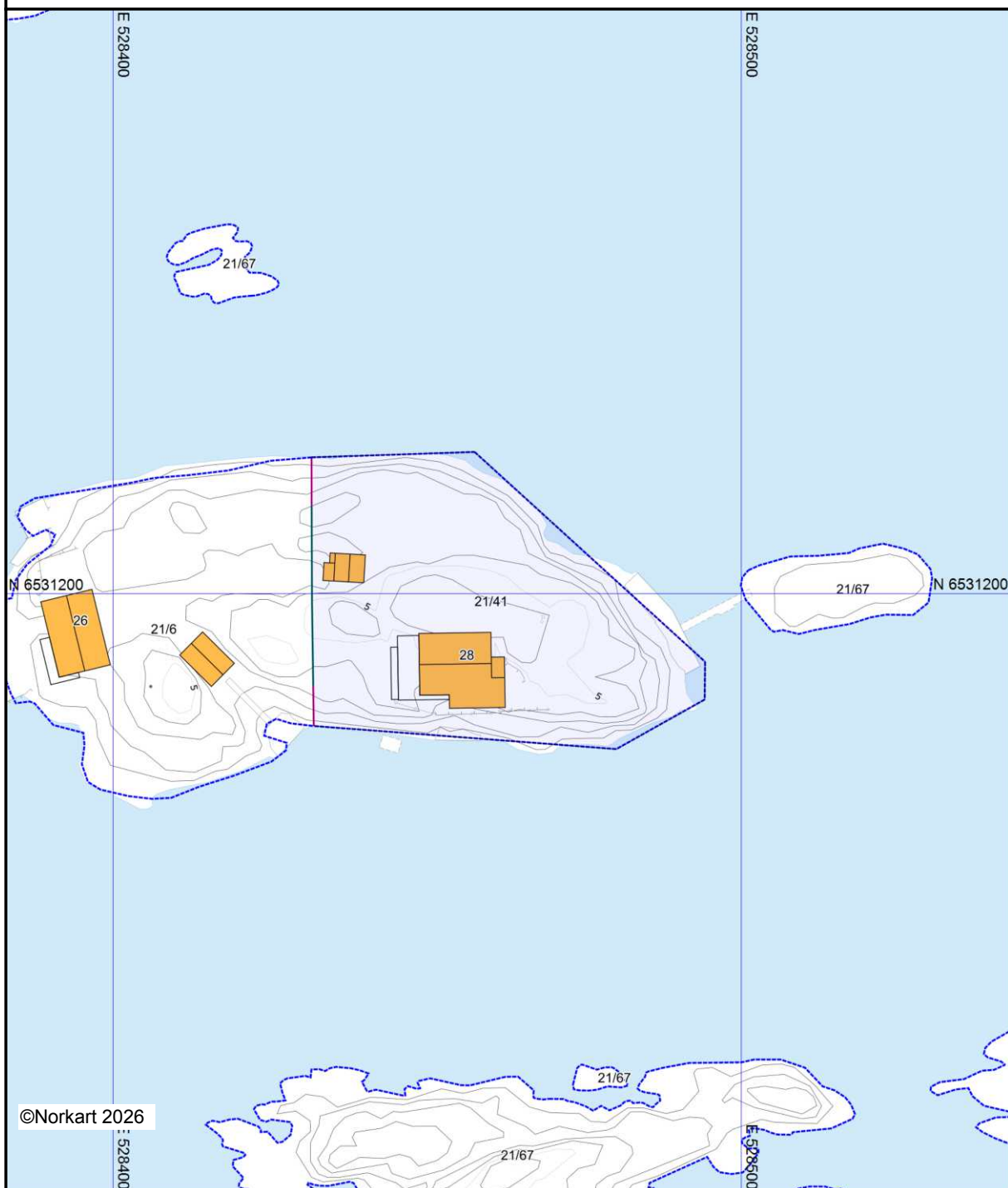
Grunnkart

Eiendom: 21/41
Adresse: Stavnesveien 28
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Stavnesveien 26 og 28, 3790 Helle
Gnr. 21, Bnr. 41 og Gnr. 21, Bnr. 6, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322260063

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Kent Andersen

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 488 55 551

E-post:

kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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