


# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grosplasseveien 12 , 3783 KRAGERØ  
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 25, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20917-1495

Referansenummer: PN7042

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



**Ramberg Taks** 

Knut Ramberg    Jacob Ramberg  
tlf. 952 49 009    tlf. 918 89 227  
knut@tjerketangen.no    jacob@tjerketangen.no

ALT | TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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



## Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Håvard Lurås for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Grosplasseveien 12 i Kragerø kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: terrasse, manglende spalte i dør mot badrom og forstøtningsmur.

Kommentar under HMS er gitt til: forstøtningsmur.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer. Resiverk i tre med stående bordkledning og plater stedvis på fasade. Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrasseskyvedør i tre med aluminiumsbeslag.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og laminat.

Vegger har overflater av tre panel.

Himling har overflater av tre panel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran lokalisert i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Fjernavleser sitter i skap på yttervegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er fremvist dokumentasjon på radonsperre, radon ok.

Kommentar gitt til forstøtningsmur, da det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

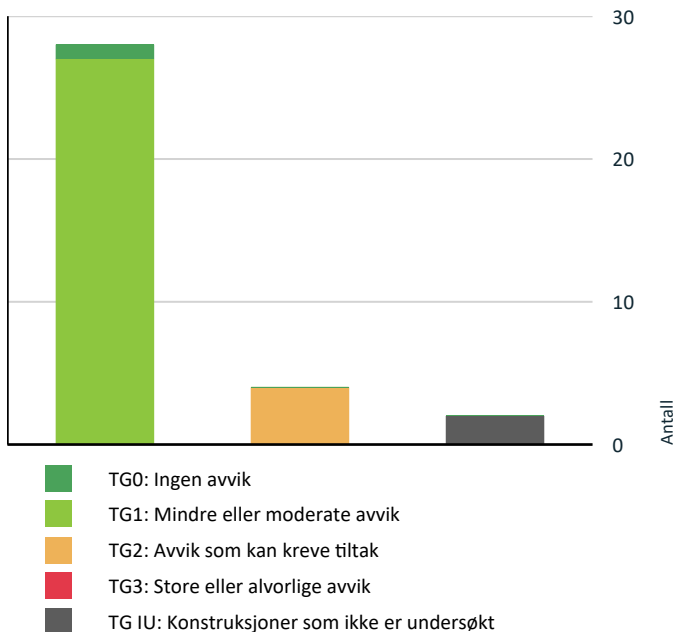
### Bod

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

Det er satt en skillevegg, så det er 2 bodrom i bod på befaringsdagen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 25 Bnr: 274 med adresse Grosplasseveien 12 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ⚠ TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av takpapp.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Utsnitt takteking.

### ⚠ TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp i stål.

# Tilstandsrapport



Utsnitt beslag.



Utsnitt renner og nedløp.

## **TG 1** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning og plater.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## **TG 1** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

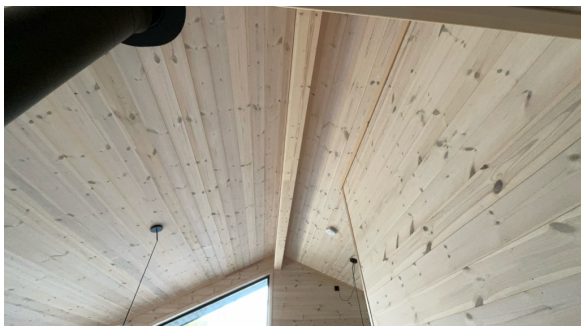
Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.  
Det er ikke registrert nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det ønskes kan det utføres ytterligere undersøkesler.

# Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.



Utsnitt vinduer.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Skyvedør i tre med glassfelt og aluminiumsbeslag.



Terrassedør.



Inngangsdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i tre og plattning av betongstein på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis endaved ført mot terreng, her er det registrert misfarge og mykt treverk.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Endaved ført mot terreng vil ha redusert levetid.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Platting av belegningstein.



Utsnitt terrasse.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv har overflater av flis og laminat.

Vegger har overflater av tre panel.

Himling har overflater av tre panel.

TG: 1 gitt da det ikke er registrert skader utover normal slitasje på overflater, men husk at det er utfra stikkontroller og synlige konstruksjonsdeler. Alt inventar er ikke flyttet på, så det er en fare for skjulte feil og avvik på overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv mot grunn ligger på støpt såle.

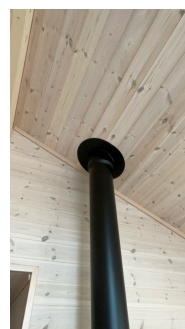
## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpip og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.



Utsnitt pipegjennomføring.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

# Tilstandsrapport



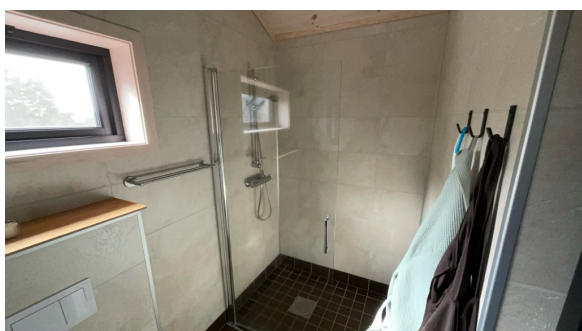
Utsnitt baderom.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.  
Himling har overflate av tre panel.



Utsnitt vegg og himling.

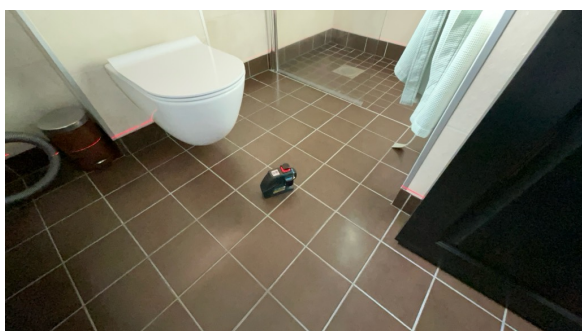
## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

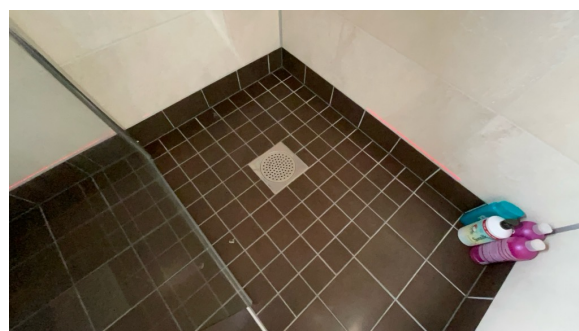
#### Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Veggmontert tolaett er en dokumentert tece ramme med åpning for eventuelt lekkasjevann.



Vask med baderomsinnredning.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

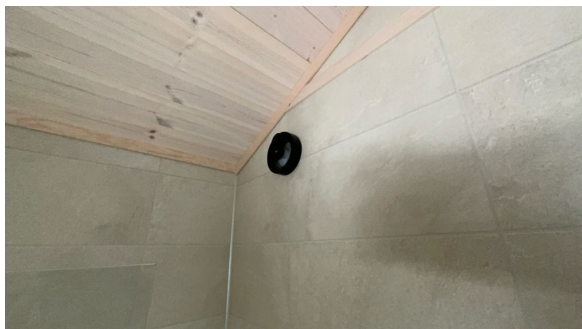
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kalde luften bare skape kondensering og lite tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Elektrisk vifte.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## 1 ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG I Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.

# Tilstandsrapport

Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg.

## 1 ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

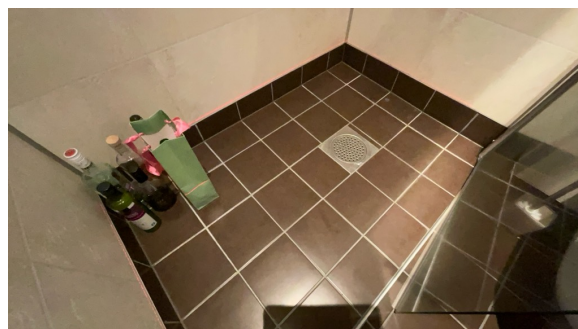
#### Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

## 1 ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Veggmontert tolaett er en dokumentert tece ramme med åpning for eventuelt lekkasjevann.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderomsinnredning.



Opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

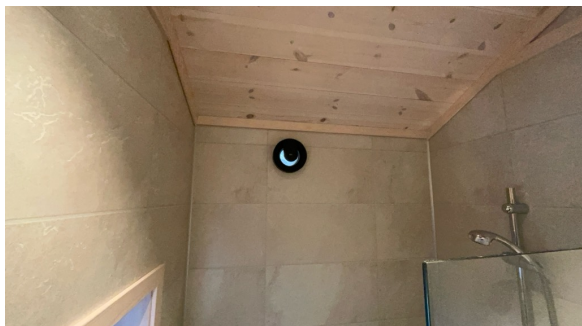
Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kalde luften bare skape kondensering og lite tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



Elektrisk vifte.

## 1 ETASJE > BAD 2

### **TG 10** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### **TG 1** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.  
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### **TG 1** Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran lokalisert i rørskap.

Det er registrert siklemikk mot badersgulv, så eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk.

Vannet er på befaringsdagen stengt utvendig i kummen på feltet, så anlegget er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.  
Etter informasjon innhentet fra eier og alder er det gitt TG:1.

Husk at det er en fare for skjulte feil og avvik.



Rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Fjernavleser sitter i skap på yttervegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

El-anlegg kontrollert med en visuell kontroll, stikk kontroll av synlige deler og dokumentasjon.

Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.

Det er registrert åpne ledninger i bod, dette må utbedres.



Utvendig skap.



Sikringskap.



Åpne ledninger i bod som må utbedres.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering naturlig på terreng.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.



Utsnitt såle.



Utsnitt såle.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis løse stein med noe bevegelse.

Natursteinen er lagt her for å etablere tomten og drenere, men dette er ikke en ordentlig stablet forstøtningsmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse stein må utbedres, forstøtningsmur skal stå støtt uten fare for bevegelse om noen går mot/langs stein.

Forstøtningsmur må overvåkes og utbedres ved behov.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.

# Tilstandsrapport

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

## 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 befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på radonsperre, radon ok.

Kommentar gitt til forstøtningsmur, da det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Fall på over 0.5m og 2 over 2m, forstøtningsmur.

# 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

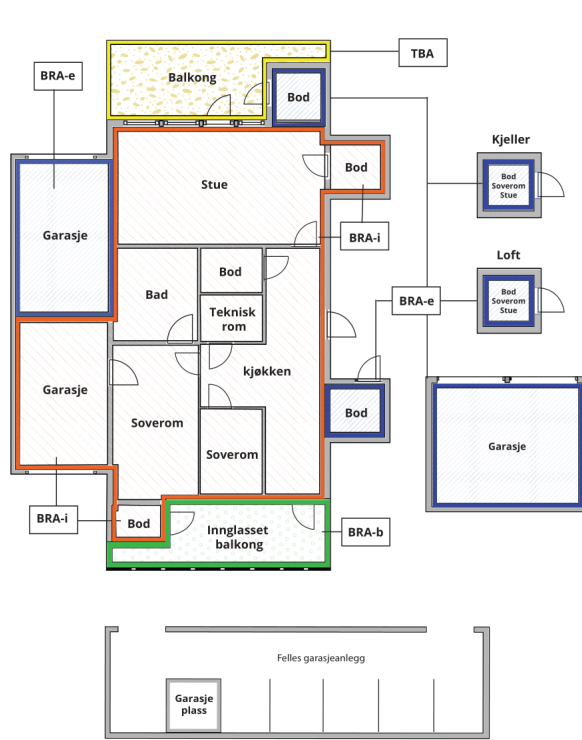
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	72			72	92
<b>SUM</b>	<b>72</b>				<b>92</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, stue, kjøkken		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og platting av belegningsstein.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er satt en skillevegg, så det er 2 bodrom i bod på befaringsdagen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	274		0	622.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Grosplasseveien 12

### Hjemmelshaver

Lurås Håvard, Rø Karin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø skjærgården, Gumøy.

### Adkomstvei

Ferje eller båt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Tjennane del av Østre Gumøy.

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og bod.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2023

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod står på støpt såle i betong og ringmurselementer.  
Reisverk i tre med stående bordkledning.  
Saltak med sperre i tre og taktekking av takpapp.

Innvendig er det innredet bodrom med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling, og et mindre bodrom med synlig støpt såle, trepanel på vegger og himling.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.  
Ytterdører i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.  
Normal vedlikehold må beregnes.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	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		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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