

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Frydensborgveien 10B , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 800

 Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20917-1497

Referansenummer: UX8310

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 I 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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Silje Beite Løken for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Frydensborgveien 10B 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.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

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

TG: 2 er gitt til: vinduer, balkong, overflater, etasjeskiller, kjøkken, vannrør, avløpsrør og ventilasjon.

TG: 3 er gitt til: baderom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av tapet, plater og malte flater.

Himling har overflate malte flater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtrom belegg.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og toalett på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre og folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplater og dobbel vask i stål.

Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken. Den er installert med watergard.

Kjøkkeninnredning varierer i alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstank ble kontrollert av rørlegger i forbindelse med kontroll av avløpsrør, denne har normal stand for alder.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er over 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er unødvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

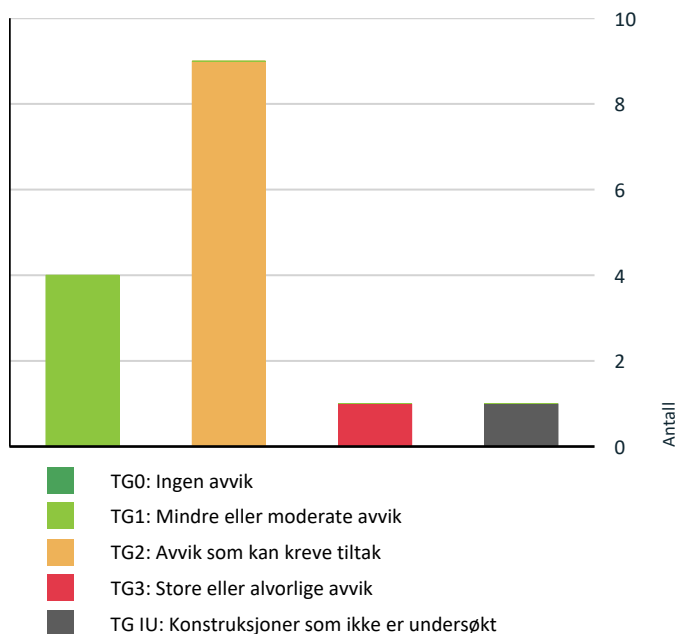
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

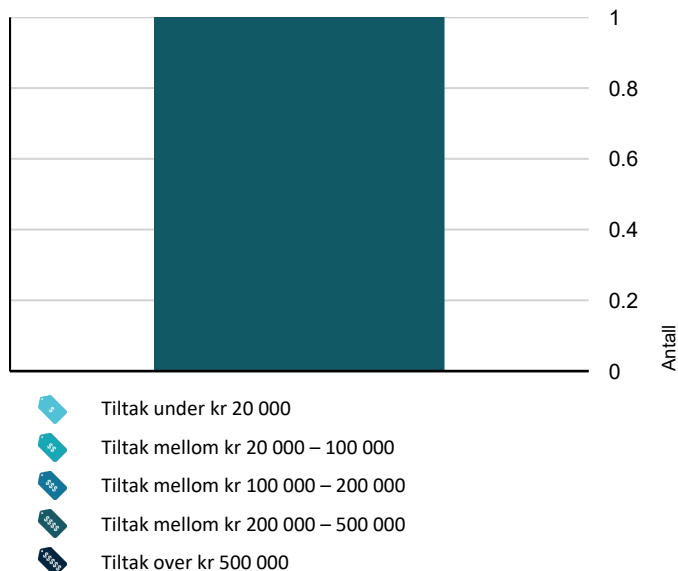
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 12 Bnr: 800 med adresse Frydensborgveien 10B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedring av vinduer må beregnes.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG.1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekke i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater og overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold av overflater.



Balkong.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av tapet, plater og malte flater.

Himling har overflate malte flater.

Vurdering av avvik:

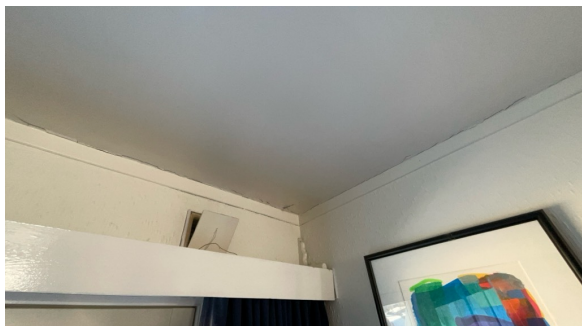
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og små skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

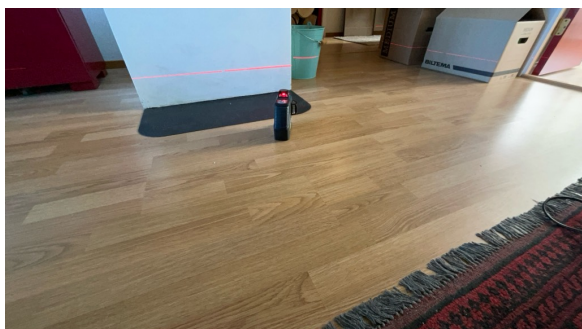
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Høydeforskjeller kontrollert.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted lokalisert i stue.

Feieluke lokalisert i kjeller.

Pipe brukes av flere enheter og er under sameiet.



Ildsted.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Innvendig dør.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av våtrom belegg.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og toalett på baderom.

Overflater på vegger fornyet i 2017.

Vurdering av avvik:

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

TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på gulv og sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg og i etasjeskille.
Ingen unormale fuktindikasjoner registrert på befaringsdagen.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrog i tre og folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater og dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken. Den er installert med watergard.

Kjøkkeninnredning varierer i alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert stedvis merker og slitasje.

Det er registrert ufagmessige utførelser, som synlig avslutning av laminat mot innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

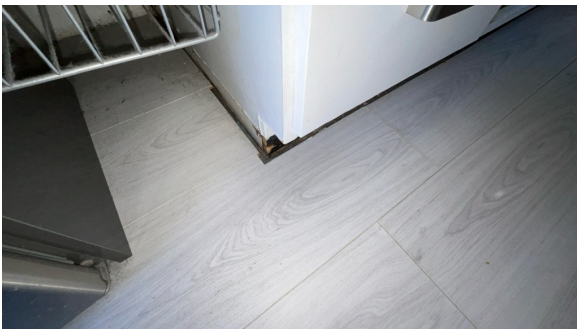
Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

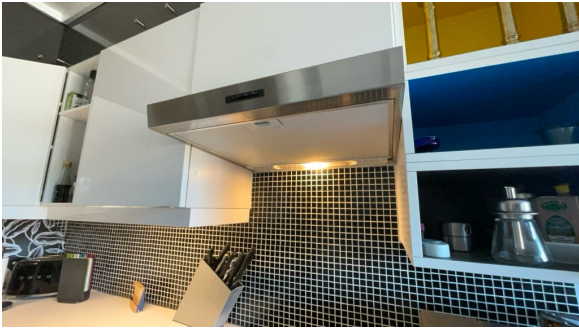
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

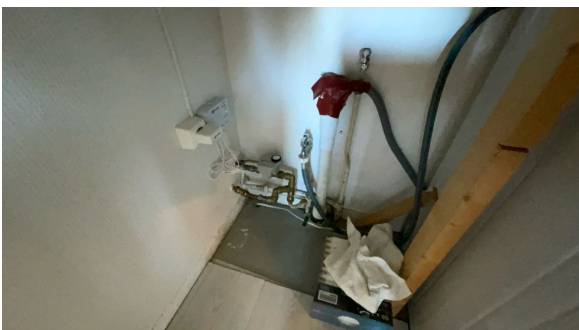
Stoppekran lokalisert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpet renner seint fra kjøkken, dette er et problem dokumentert av rørlegger og som må utbedres av sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet.

Mekanisk avtrekk er under kontroll av sameiet, aggregat er montert på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at avtrekket veldig sterkt på badet, da dette er beregnet for flere enheter og denne enheten er nærme aggregatet.

Dette gir foreksempel problemer ved fyring i peisen, da undertrykk gir lite luft for fyring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må utføres etter behov i samarbeid med sameiet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstank ble kontrollert av rørlegger i forbindelse med kontroll av avløpsrør, denne har normal stand for alder.

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.

Ukjent.

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?

Nei

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert stedvis ledninger og stikkontakt som ikke er festet ordentlig, dette må utbedres av fagkyndig.



Sikringsskap.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er over 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er unødvendig.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
3 etasje	59			59	5
SUM	59	8			5
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

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
30.3.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	800		0	13689.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frydensborgveien 10B

Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Kalstad li Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for sameiet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950715596		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Løken Silje Beite

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0	
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0	

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter. Rapporten gjelder for enhet i 3 etasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.04.2026	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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	13.04.2026	

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.

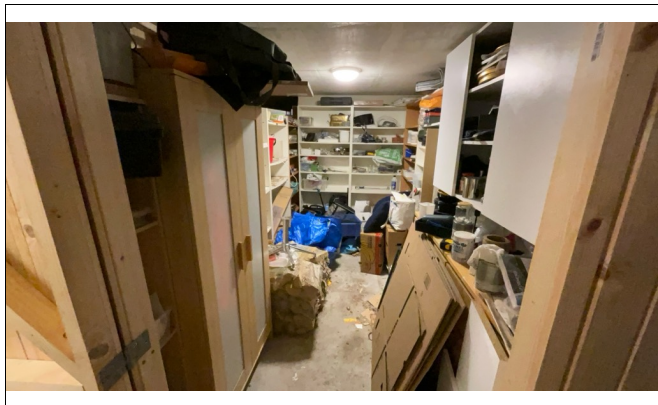
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Andre bilder



Bod tilhørende enheten i kjeller.