

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 11: Bnr 293**
Kommune: **4014 KRAGERØ KOMMUNE**
Betegnelse: **Stabbestad Barnehage**
Adresse: **Gevirveien 6, 3788 STABBESTAD**



Dato befaring: 18.12.2025
Utskriftsdato: 19.02.2026
Oppdrag nr: 2025126

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10, 4950 RISØR
Telefon: 410 46 178

Sertifisert takstingeniør:

Thomas Kildahl Takstmann MNTF
Telefon: 410 46 178
E-post: post@sortakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/bf88b2da-80c7-40fe-98e3-5855f86e36eb>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

I denne rapporten er ikke tekniske installasjoner som vann- avløpsrør, ventilasjon, fyringsanlegg og el-anlegg gjennomgått, da dette krever egen kompetanse og utstyr. Hvis slikt utstyr er nevnt, er det kun på generelt grunnlag på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Vedrørende arealene og bruken av disse: Rommenes bruk blir beskrevet, men dette medfører ikke at de nødvendigvis oppfyller byggeforskriftenes eller NS 3940 krav. Som eksempel kan det i rapporten stå oppført soverom og kjellerstue uten at disse oppfyller forskriftenes krav til dagslys, takhøyde, rømningsvei, etc.

Konklusjon tilstand

Barnehage oppført i 2010, i trekonstruksjon på betongplate.
Det ble funnet råte i kledningen på "tårnet" og i yttervggene på uteboden.
Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Tekniske installasjoner, som vann, avløp, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg og el-anlegget, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det til rapportens enkelte punkter.

RISØR, 19.02.2026

Thomas Kildahl Takstmann MNTF
Telefon: 410 46 178

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kragerø kommune Tomteforvaltning v Heidi Howatson.
Takstingeniør:	Thomas Kildahl
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.12.2025. - Thomas Kildahl. Tlf. 410 46 178

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Stabbestad Barnehage
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Stabbestad, med gangavstand til Kragerø Resort og fergeleiet. Det er ca. 30 minutter med bil til Tangen ved E 18. Til Kragerø sentrum tar det ca. 45 minutter med bil. Med planende båt tar det ca. 10 minutter.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygd med en barnehage, oppført i 2010. I tillegg er det en utebod.
Om tomten:	Tomten rundt bygningen er planert. Det er asfaltert parkeringsplass. Øvrig tomt med belegningsstein, grus og naturtomt.
Regulering:	Hvis bruken skal endres fra barnehage, må det søkes om bruksendring eller dispensasjon.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4014 KRAGERØ Gnr: 11 Bnr: 293
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 451 m² Arealkilde: Arealet er hentet fra Infoland/ Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Kragerø kommune
Adresse:	Gevirveien 6, 3788 Stabbestad

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet		
Infoland.no			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Barnehage

Bygningsdata

Byggeår: 2010 Kilde: Matrikkelen. Brukstillatelse ble gitt i 2010 og ferdigattest i 2012.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	394	352		352	
Sum bygning:	394	352	0	352	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er hentet fra matrikkelen og er ikke kontrollmålt på stedet.

Bruttoarealet er teoretisk utregnet på bakgrunn av bruksarealet, og kan derfor avvike noe fra oppmålt bruttoareal.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Byggeår er ikke oppgitt

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	14	12		12	
Sum bygning:	14	12	0	12	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Barnehage

Bygning, generelt - Barnehage		
Beskrivelse:	Bygning i en etasje, oppført i trekonstruksjon på såle av betong.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle tilstandsvurderingene ligger under punktet "Utendørs"	

Tilstandsvurdering for Utebod

Bygning, generelt - Utebod		
Beskrivelse:	Bygning i bindingsverk med trekledning, fundamentert med betongplate. Det er pulltak tekket med asfaltapp.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er feilkonstruert, slik at bindingsverket står rett på betongplaten og fuktbelastes fra denne. Det er stedvis råte i nedre deler av veggene. Ytterdørene er fuktsvellet. Material/symptom: Det må påregnes å rive boden og bygge den opp på nytt, for å lukke avvik.	TG: 3 

Tilstandsvurdering for Utendørs

Direkte fundamentering - Utendørs		
Beskrivelse:	Fundamenter og gulv på grunn i betong på antatt fjell og sprengsteinsfylling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det ble ikke observert tegn på vesentlige svekkelser av fundamentering/byggegrunn.	TG: 1 

Yttervegger - Utendørs		
Beskrivelse:	Isolert bindingsverk med trekledning.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Tilstandsgrad satt med hensyn til alder.	TG: 1 

Utvendige overflater - Utendørs

Beskrivelse:	Det er stående kledning på det "runde tårnet".		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Her ble det funnet råte og hull i kledningen. Mellom ytterdøren og utvendig persienne, ble det funnet løs isolasjon. Det kan se ut som et fugle- eller musereier. Isolasjonen stammer sannsynligvis fra veggen. Material/symptom: Det er påregnelig med råte-/fuktskader også inne i veggen. Kledning og isolasjon må påregnes å skiftes. Omfanget kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep (riving av kledning).		
			TG: 3 

Beskrivelse:	Yttervegger med trekledning.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning med varierende alder og slitasjegrad. Det er stedvis oppsprukket og malingsslitt kledning.		
			TG: 2 

Vinduer - Utendørs

Beskrivelse:	Det er vinduer med isolerglass.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert løse beslag over ette vindu. Tilstandsgraden er satt mht. alder.		
			TG: 1 

Ytterdører og porter - Utendørs

Beskrivelse:	Det er tredører med glassfelt.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er slitte karmen og dørblad. Det er stedvis redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.		
			TG: 2 

Innvendige dører - Utendørs

Beskrivelse:	Det er trefyllingsdører.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksslitasje.		
			TG: 2 

Takkonstruksjoner - Utendørs

Beskrivelse:	Det er flate tak/pulltak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er mønet himling. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.	

Taktekking og membraner - Utendørs

Beskrivelse:	Taket er tekket med asfalttakpapp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking med vær-/ aldersslitasje.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - Utendørs

Beskrivelse:	Det er kjøkkeninnredninger med folierte fronter og laminerte benkeplater.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger med alders- og bruksslitasje.	TG: 1 

Himlinger inklusive taklister - Utendørs

Beskrivelse:	Det er letthimlinger og himlinger med treullplater.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

VVS-installasjoner, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er vannrør av plast (pex) og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Da takstmannen er ikke godkjent innenfor VVS, anbefales det å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.	

Varme, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er oppvarming med vannbåren varme. Det er luft til vann, varmepumpe(r).		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurdering av tilstanden til oppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.		

Luftbehandling, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er balansert ventilasjon, med varmegjenvinning.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurdering av tilstanden til ventilasjonsanlegget krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.		

Elkraft, generelt - Utendørs

			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el-anlegg. En el- takst vil avdekke ev. feil i anlegget		