PRIVATMEGLEREN

BAKKESTUBAKKEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

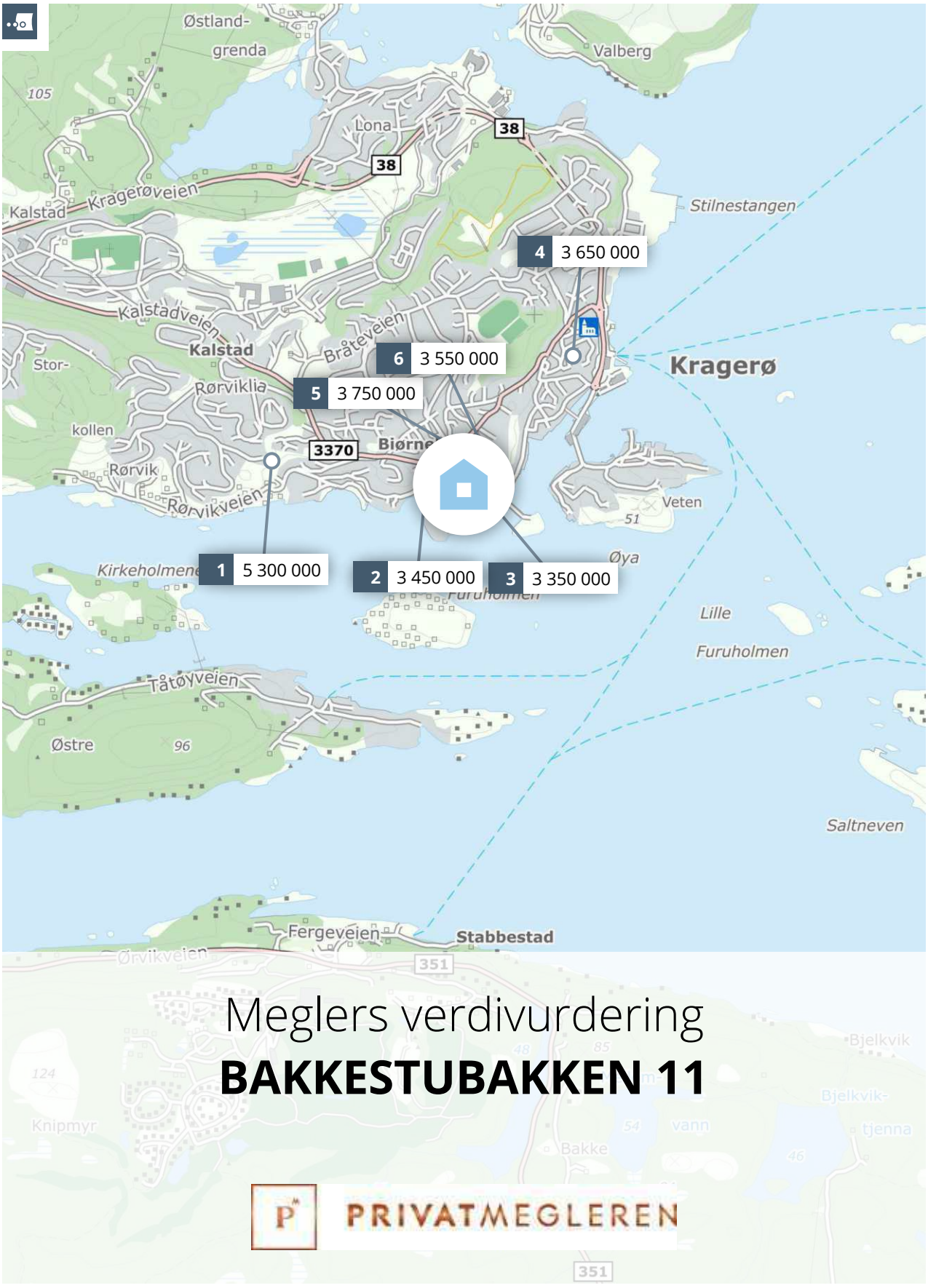
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKESTUBAKKEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 16.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers 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

Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 39 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ
GRUNNKRETS Havna-Smedsbukta

Verdivurdert til
2 990 000

-	2 990 000	22 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1850

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fregattveien 8				09.09.2026	5 790 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**38 971**
	136 m²	1979	499 m²	3 sov						
2	Dalen 16				10.03.2026	3 400 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**35 938**
	96 m²	1895	140 m²	2 sov						
3	Thomesheiveien 3				26.06.2026	3 500 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**32 524**
	103 m²	1947	128 m²	1 sov						
4	Jøransberg 20				28.05.2026	3 800 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**28 516**
	128 m²	1840	218 m²	3 sov						
5	Solveien 1				12.06.2025	3 250 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**41 667**
	90 m²	1873	199 m²	4 sov						
6	Feierheia 1				09.01.2026	3 290 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**18 205**
	195 m²	1870	230 m²	4 sov						

Bakkestubakken 11 er en innholdsrik bolig med attraktiv og sentral beliggenhet. Her bor du med kort gangavstand til sentrum, samtidig som du har nærhet til skole, sjøen og flotte naturområder. Dette gir en perfekt kombinasjon av byliv, rekreasjon og gode oppvekstvilkår.

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 ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende 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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.07.2003	06.08.2003	08.09.2003	475 000	500 000	-	500 000	2
02.04.1996		02.04.1996	-	225 000	-	225 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3770 KRAGERØ nå

11
eneboliger til salgs

5.2M

4 927 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Eneboliger solgt i 3770 KRAGERØ siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

4 644 000 Prisantydning i snitt

4 364 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 929 KRAGERØ kommune i snitt siste 3 mnd

25 524 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

22 824 Bakkestubakken 11
Totalpris 2 990 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 39,39, bnr. 23,173, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 07.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20917-1525 **Referansenummer:** PH3421

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob U. Ramberg

Ramberg Takst
Knut Ramberg tlf. 952 49 009 knut@bjerketangen.no
Jacob Ramberg tlf. 918 89 227 jacob@bjerketangen.no
ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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.

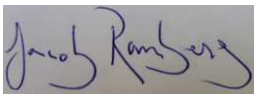
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 byggeregler

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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © 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 eksemplarfremstilling 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

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 Espen Johannessen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Bakkestubakken 11 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, bruksslitasje og stedvis manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: innvendig trapper, innvendig dører, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, grunnmur, forstøtningsmur, taktekking, veggkonstruksjon, ytterdører, utvendige trapper og gjerde.
TG: 3 er gitt til: overflater, etasjeskille, rom under terreng, pipe, baderom, kjøkken, drenering, renner, beslag, takkonstruksjon, vindu og terrasse.
Kommentar under HMS er gitt til: radon, innvendig- og utvendige trapper.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen står på støpt såle i betong, bjelkelag og grunnmur i betong, leca og teglstein.
Reisverk er tømmerkasse med stedvis reisverk i tre og stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av teglstein.
Påbygg har flatt tak med taktekking av takpapp og terrassekonstruksjon over.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av tregulv og flis.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte flater.
Himling har overflater av trepanel og synlige takbjelker.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

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

Baderom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av malt støpt såle.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 etasje:

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i stål.
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, komfyr og mikro.
Avsatt plass til kjøleskap.

Kjøkken underetasje:

Hybelkjøkken i underetasje.
Enkel innredning med noe arbeidsplass i treplater og en innredning med to platetopper og enkel vask i stål.
Overskap med folierte skrog og glatte fronter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Gulv har overflate av laminat/plater.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Stoppekran lokalisert i rom under terreng mot fjell i underetasje.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
2 varmtvannstanker lokalisert i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller sikring

Beskrivelse av eiendommen

mot radon.

Det er registrert manglende rekkverk på innvendig og utvendige trapper.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

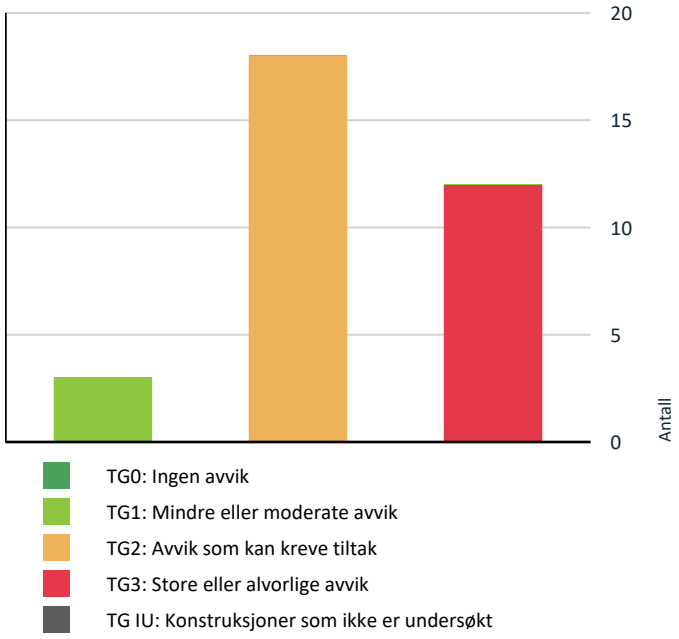
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

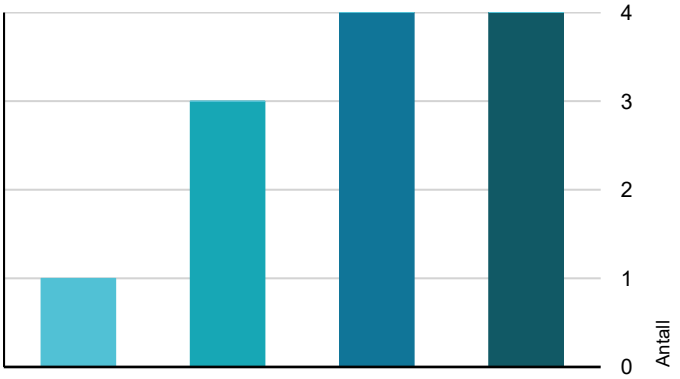
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 39 Bnr: 23 med adresse Bakkestubakken 11 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
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
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hybel/Underetasje > Hybelkjøkken/Oppholdsrom/Soverom > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hybel/Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Gjerde	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Hybel/Underetasje > Hybelkjøkken/Oppholdsrom/Soverom > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Hybel/Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Antatt rundt 1850-tallet, ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Boligen ble renovert i 2003, kledning, vinduer, ytterdører og undertak skiftet.
2003	Tilbygg	I forbindelse med utvendig renovering ble inngangsparti bygd større i 2003.
2003	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2003.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein og takpapp.
Tak på terrasse har taktekking av bølgeplast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert fuktskader på takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekking må sees i sammenheng med takkonstruksjon.

Med registrerte avvik på takkonstruksjon må det beregnes skifte av taktekking på grunn av ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og utbedringer som skal utføres.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje på beslag.
Det er registrert overflatebehandling som flasser og påbegynt rust.
Det er registrert renner med feil fall og vann samler seg i renner.
Nedløpsvann slippes på terreng ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslag og renner bør utbedres for å hindre videre rustdannelse og forringelse av materialene.
Feil fall på renner må rettes opp slik at vann ledes til nedløp og ikke blir liggende i renne.
Bortledning av vann må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og beslag.



Stedvis manglende beslag i overganger, synlig pannebord.



Vann i renne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og stedvis reisverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Kledning mot terreng må overvåkes.

Når tiden for utskiftning av kledning kommer, kan det ikke utelukkes at lufting må utbedres.

Med tanke på alder og redusert lufting, er det en fare for skjulte feil og avvik, råte i tømmerkasse.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre og taktekking av teglstein.
Terrassekonstruksjon på tak med tettesjikt av takpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe unormale fuktindikasjoner i gang 1 etasje hvor det er merker i himling, dette er rett under gradrenne i overgang til inngangsparti.
Under terrassekonstruksjon over baderom og kontor 1 etasje er det registrert råte i gesims og sperrer, det er også registrert sprekker og tegn til fukt i himling her inne.
Det er registrert maling som flasser av himling mot takkonstruksjon.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler, det er en fare for skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avflassing av maling er akrylmaling (vannbasert) som ikke klarer å binde seg ordentlig til en oljebasert overflate.

Takkonstruksjon over baderom 1 etasje står for utskiftning og utbedring, konstruksjonsdeler med råte må skiftes.
Akkurat hvor mye av takkonstruksjonen som må skiftes er vanskelig å si før destruktive inngrep.

Skadede konstruksjonsdeler må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader, som kan føre til svekket bæreevne, soppvekst og ytterligere skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt pipegjennomføring.



Registrert en fukt % som tilsier risiko for fukt og muggvekst.



Råte i takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe alder og værslitasje på vinduer.
Vindu på baderom i 1 etasje har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu på baderom står for utskiftning.

Vindu på baderom bør skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktskade på vindu.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert terrassedør som er noe hard å lukke og har åpninger mellom karm og dørblad.
Det er registrert terrassedør som flukter med terrassebord, terskel høyde er for lav, her er det også registrert tegn til fukt på foringer.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av ytterdører.
Terrassedør som flukter med terrassebord må utbedres, så vann og snø ikke lett kan trenge inn/imot terskel her.

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Tegn til fuktskader på foring, terskel flukter med terrassebord.



Utsnitt ytterdører.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert stedvis råte i terrassebord.
Det er registrert råte i takkonstruksjon over baderom 1 etasje og kontor, takkonstruksjon her må utbedres og tettesjikt må kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det kan ikke utelukkes at terrassen må fjernes og bygges opp på nytt for å utbedre tettesjikt og takkonstruksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, fuktproblemer og skader på underliggende boligrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre, belegningsstein og betong.

Vurdering av avvik:

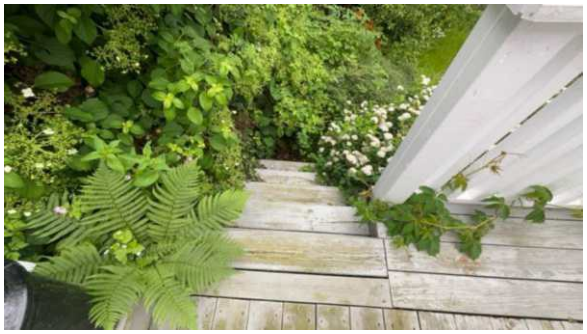
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert slitasje på trapp i tre.
Det er registrert noe bevegelse og skjevheter på belegningsstein.

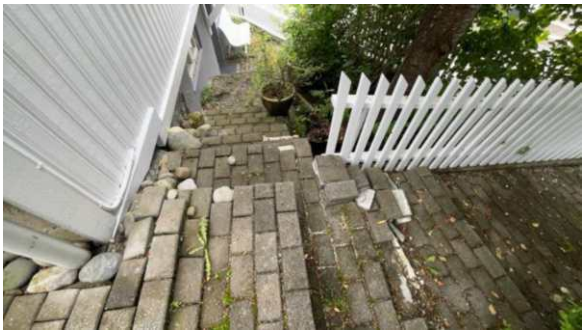
Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.

TG 2 Gjerde

Beskrivelse

Gjerde i tre rundt hagen og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe alder- og værslitasje på gjerde.
Det er registrert noe bevegelse i gjerde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer må beregnes.



Utsnitt gjerde.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av tregulv og flis.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte flater.

Tilstandsrapport

Himling har overflater av trepanel og synlige takbjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det registrert stedvis skader, små merker, slitasje og forvitring på overflater.
Spesielt på gulver er det mye slitasje og forvitring registrert.

I underetasje/hybel er det registrert fuktmerker, skader og svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av skadede og slitte overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.
Fuktmerker og svelling på innredning i underetasje/hybel bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade og forhindre utvikling av råte eller mugg.

Kostnadsestimat er gitt for utbedringer, men dersom full fornying av overflater ønskes, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nedbøyninger på bjelkelag og riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sopp- og råteskader samt fuktskader i etasjeskillet.
Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og innemiljøproblemer.
Nedbøyninger og riss/sprekker kan indikere svekkelser i konstruksjonen, og bør vurderes nærmere av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utsnitt etasjeskille.



Utsnitt etasjeskille.



Utsnitt etasjeskille.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og ildsted lokalisert i stue.
Feieluke er registrert i 2 etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Original pipe med registrert slitasje og fyringsforbud fra feier.

Konsekvens/tiltak

• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må utføres pipe fornying og anlegget må godkjennes av feier før bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for brann og helseskader, samt at ildstedet ikke kan benyttes lovlig før godkjenning foreligger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ildsted stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er oppholdsrom, baderom og bod i underetasje.

Her har gulv overflate av synlig såle og belegg.
Vegger har overflater av synlig terreng og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert høy fuktighet i rom under terreng, med merker etter kapillært oppsug på treverk og synlig svellingsskader.

Det er utført fukt målinger, og det er registrert metningspunkt i treverket. Treverket kan ikke holde på mer vann og det er vått i rom under terreng.

Det er registrert vann under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Med tanke på fukt i rom under terreng, byggemåte og posisjon av bygget mot nabo enheter og terreng er det nok vanskelig å gjøre noe med fukten i rom under terreng.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser og kontroll for å finne en løsning.

Alt skadet treverk bør fjernes, og det anbefales å åpne opp konstruksjonen for å sikre god utlufting og kontroll på fuktinntrengning.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre råteutvikling, muggsopp, dårlig inneklima og redusert bæreevne i konstruksjonen.

I dette tilfellet kan det vurderes en dreneringsbrønn under huset, med tanke på terreng, og bebyggelse rundt, kan det utføres undersøkelser på om en drensbrønn kan gjennomføres.
Denne vil da samle vannet under huset, og kan monteres med pumpe mot drensrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Svelling på møbel i rom under terreng.



Fukt og mugg på møbel i rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Fuktskade og fukt i trevegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert bruksslitasje og merker i trapp.
Det er registrert avvik rundt HMS.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av trapp.
Det er ikke gitt at det er økonomisk forsvarlig å skifte trappen som er bratt, men dette må vurderes etter ønske og bruk.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert bruksslitasje og merker på innerdører.
Det er registrert innerdører som tar i karm.
Det er registrert bruksslitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold.



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.

VÅTROM

HYBEL/UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av malt støpt såle.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

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.

TG: 3 er gitt da baderommet er oppført med synlig såle og trepanel på vegger, manglende membran og tettesjikt, men det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

HYBEL/UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

TG: 3 er gitt på grunn av alder og utgått levetid.

Det er registrert noen merker i våtromsplater.
Det er registrert skader på himlingsplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

HYBEL/UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN/OPPHOLDSROM/SOVEROM

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken i underetasje.
Enkel innredning med noe arbeidsplass i treplater og en innredning med to platetopper og enkel vask i stål.
Overskap med folierte skrog og glatte fronter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er registrert fuktskader på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svelling og fuktskader på kjøkken må skiftes.
Kjøkken har generell høy slitasje på grunn av dette står i underetasje hvor det er registrert fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt kjøkken.

HYBEL/UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN/OPPHOLDSROM/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i stål.
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, komfyr og mikro.
Avsatt plass til kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Gulv har overflate av laminat/plater.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert veggventil uten vifte.
Det er registrert slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må monteres mekanisk avtrekk.
Det må beregnes utbedringer av toalettrom.

Toalettrom brukes som bod på befaringsdagen så det er en fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Stoppekran lokalisert i rom under terreng mot fjell i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Rør-i-rør montert uten rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2 varmtvannstanker lokalisert i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannstanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap 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?
   Ukjent

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

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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 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

Tilstandsrapport

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?
Ja Det er registrert stedvis løse ledninger, stikk og slitasje på brytere.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert manglende fuktsikring.

Det er registrert vann på terreng, i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må utføres ytterligere undersøkelser rundt fuktsikring og finne en løsning på fukt på terreng og mot rom under terreng.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eneboligen står på støpt såle i betong, bjelkelag og grunnmur i betong, leca og teglstein.
Tilbygg i stue står på pilarer i tre og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert noe forvitring, riss og forvitring mot terreng.
Det er registrert noe skjevheter i tilbygg fra stue og pilarer i tre mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av grunnmur.
Tilbygg må overvåkes, utbedring av bæring og oppretting må utføres etter behov.


Utsnitt grunnmur.


Utsnitt grunnmur.


Utsnitt grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Sprekker i natursteinsmur.


Utsnitt natursteinsmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert fall mot boligen på terreng og vann renner på fjell inn mot konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fall mot boligen på terreng og vann renner på fjell inn mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med drenering, utfør ytterligere undersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør i jern.
Utvendig avløpsrør i støpejern.

Materiale på utvendig vann og avløpsrør er antatt utfra alder og synlige konstruksjonsdeler.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller sikring mot radon.

Det er registrert manglende rekkverk på innvendig og utvendige trapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

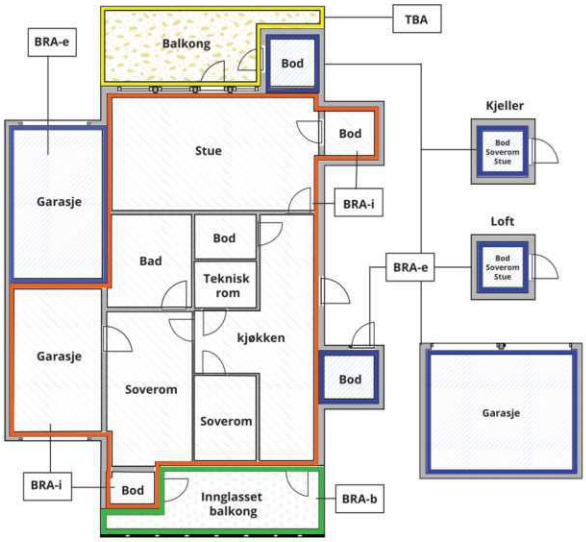
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hybel/Underetasje	24			24			24
1 etasje	75	1		76	8		76
2 etasje	32			32	21	13	45
SUM	**131**	**1**			**29**	**13**	**145**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel/Underetasje	Hybelkjøkken/oppholdsrom/soverom, bad, bod		
1 etasje	Gang, bod, toalettrom, bad, kontor, stue, spisestue, kjøkken	Bod 2	
2 etasje	Gang, loftstue, soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser i tre.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	23		0	119.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bakkestubakken 11

Hjemmelshaver
Johannessen Britt

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	173	0	0	87 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Johannessen Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 belegningsstein, gress og beplantning.

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

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 3 plan.
På befaringsdagen er underetasjen innredet som en hybel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PH3421

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Ekstern bod på terrasse.



Utsnitt hage.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260155
Addresse	Bakkestubakken 11		
Postnr.	3770	Sted	KRAGERØ
Selgers navn	Britt Johannessen		
Selgers navn	Torgeir Johannessen		

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

Navn på fullmektig:

Torgeir Johannessen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

82638

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Rehabilitering av bolig inkludert fasadeendring utført Thomas Kornrud (org 95476426) i 2003

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:

Se vedlagte dokumenter

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

Beskrivelse:

Fyrings forbud peis fra 2025. Ikke brukt etter den tid

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

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

Nye vinduer, fasade og terrasser ism full rehabilitering i 2003. Se vedlegg

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:

Se vedlegg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt hus bygget rett på fjell på en side av eiendommen.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Se dokumentasjon tidligere beskrevet rehabilitering

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Rehabilitering og fasadeendring se vedlegg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rehabilitering og fasadeendring se vedlegg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

I tidligere utleiedel (kun utleid i sommermåneder)

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 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

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 endinger 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?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av *Torgeir Johannessen*

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339374**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165359232**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **23**
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 **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **190,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 560 kWh**



Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ

Detaljering

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

Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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.Kjøl - 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: 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 5: 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 6: 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. Montér 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

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	LØKKEN OG THOMMMSHEIEN 23	Beregnet areal	119.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	122
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ 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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	39/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/23
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				39/1, 39/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525161.93	523472.42	0	Ja	119.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN BRITT F060343*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BAKKESTUBAKKEN 11 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bakkestubakken 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	503 Havna-Smedsbukta	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165359232		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	165359232	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.04.2004

1: Bygning 165359232: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkestubakken 11	H0101	39/23	130	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	31	0	31	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
K01	0	25	0	25	0	0	0

2: Bygningsendring 165359232-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.04.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
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
Rammetillatelse	27.11.2003	15.12.2003	
Igangsettingstillatelse	27.12.2003	15.12.2003	
Tatt i bruk	27.04.2004	15.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/23	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 120 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 120 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø Kommune 2026-2034
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 120 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ								

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**
Avløp	7 712,52 kr
Eiendomsskatt	5 043,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	4 104,00 kr
Vann	4 995,66 kr
Sum	**22 646,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1260900 0/00	4.00	1/1	0 %	5 044,00 kr	3 782,25 kr
Renovasjon enslig	25%	1 Stat.	4020.00	1/1	0 %	4 020,00 kr	3 015,00 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	363,60 kr
Vannavgift	15%	100 m^3	22.00	1/1	0 %	2 199,95 kr	1 665,81 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	2 124,80 kr
Kloakkavgift	15%	100 m^3	46.80	1/1	0 %	4 680,50 kr	3 544,52 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	2 595,99 kr
					Sum	**22 663,45 kr**	**17 091,97 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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

E-post: post@kragero.kommune.no

Utskriftsdato: 18.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

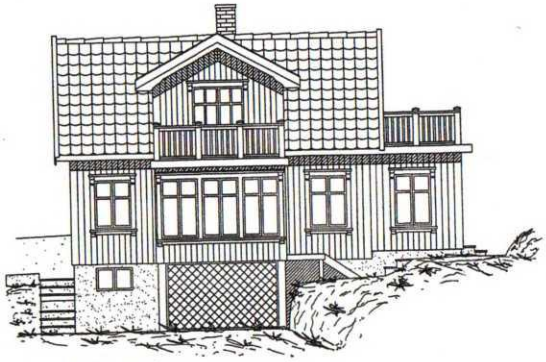
Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bakkestubakken 11, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

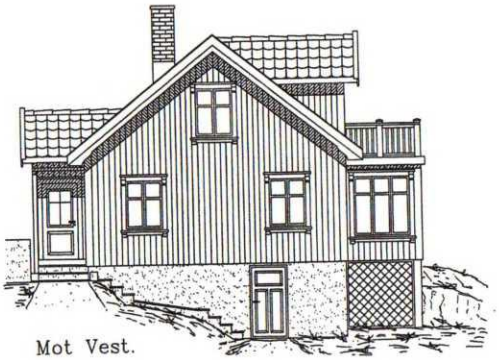
	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

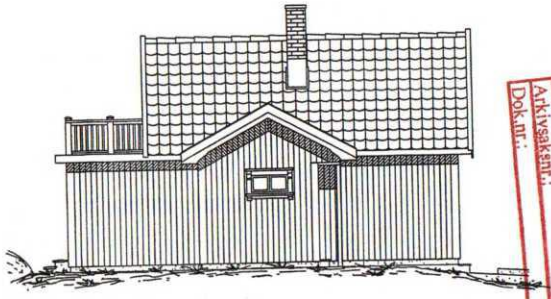
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



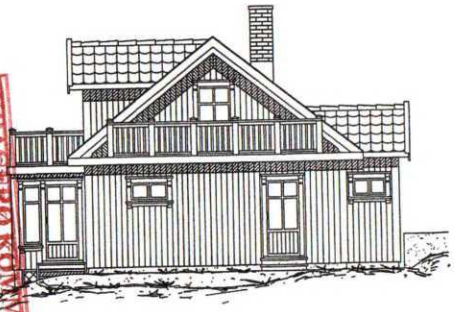
Mot Syd.



Mot Vest.



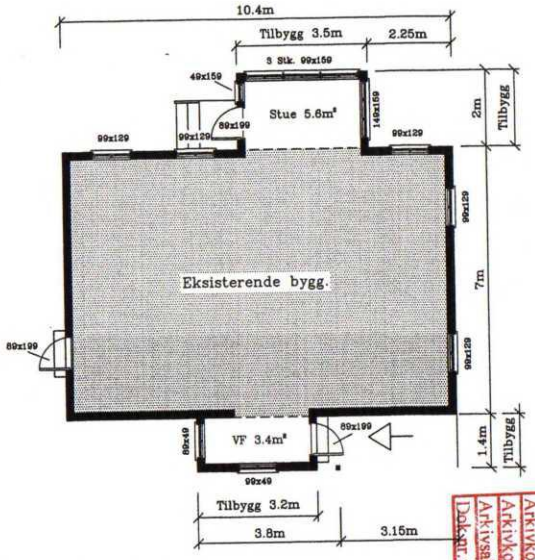
Mot Nord.



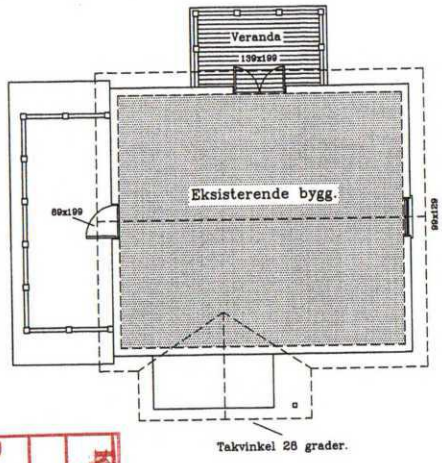
Mot Øst.

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode: U
Arkivkod. S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

Tilbygg og fasadeendringer av bolig. Britt Johannesen, Bakkestubakken 11. 3770 Kragerø. Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 23. Fasader.	DATO: 20.09.03 SIGN: Olav. H. MÅL: 1:100
OLAV HAUGHOLT. RUTILVEIEN 2. 3770 KRAGERØ.	TEGN. NR: 040-01B



Plan 1. Etg.



Plan 2. Etg.



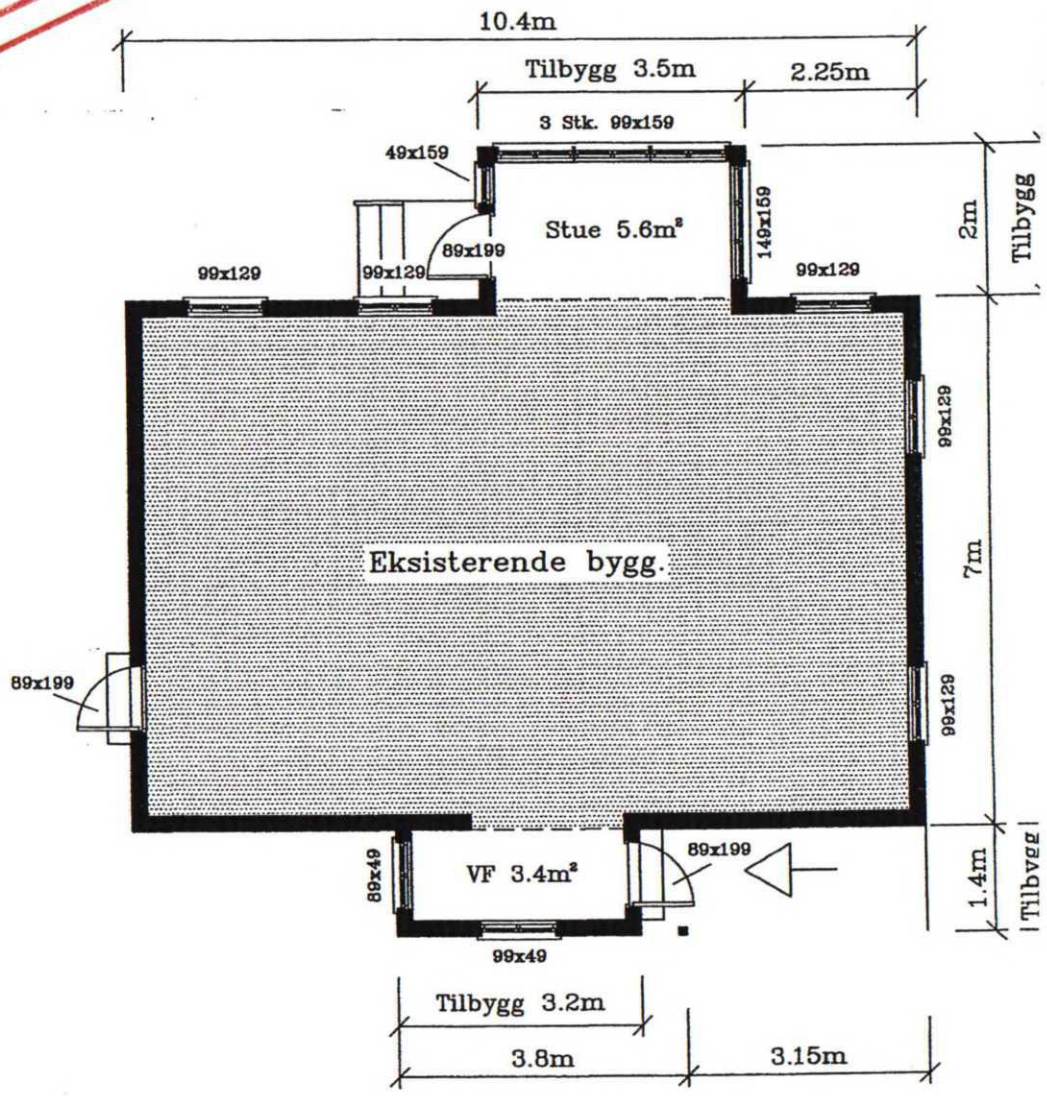
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode: P
Arkivkode: S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

Tilbygg og fasadeendringer av bolig.
Britt Johannesen, Bakkestubakken 11.
3770 Kragerø. Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 23.
Plan 1, 2. Etg.

DATO:	23.09.03
SIGN:	Olav H.
MÅL:	1:100
TEGN. NR:	040–02

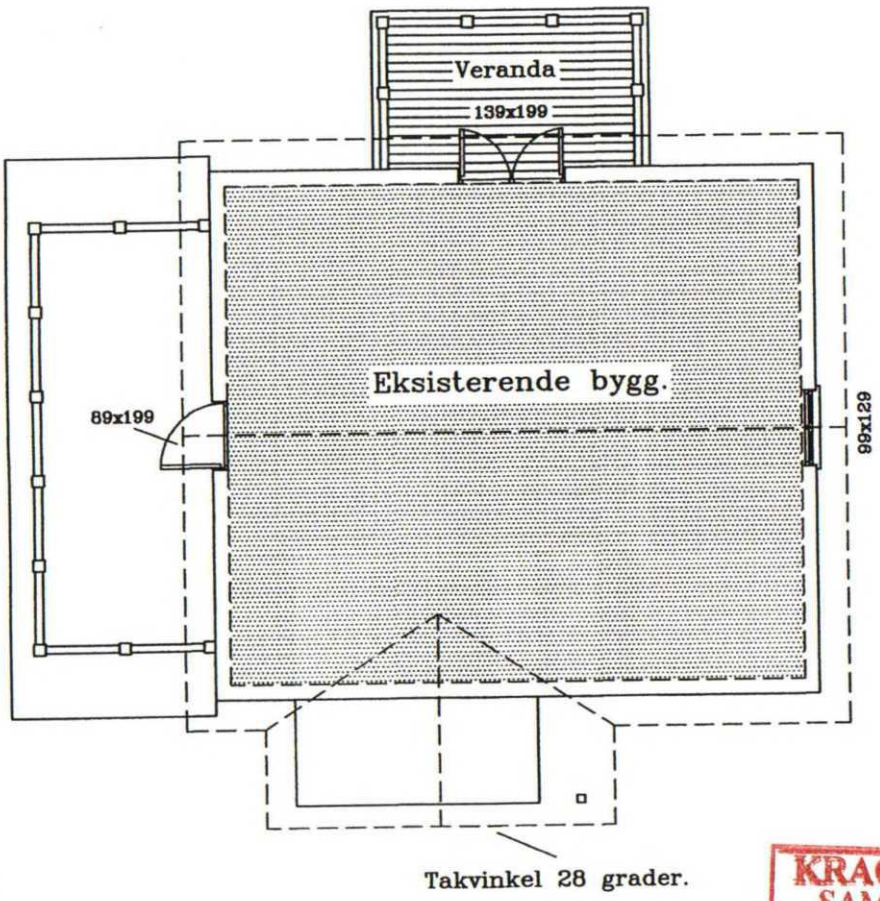
OLAV HAUGHOLT. RUTILVEIEN 2. 3770 KRAGERØ.

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode:
Arkivkode 2:
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:



Plan 1. Etg.

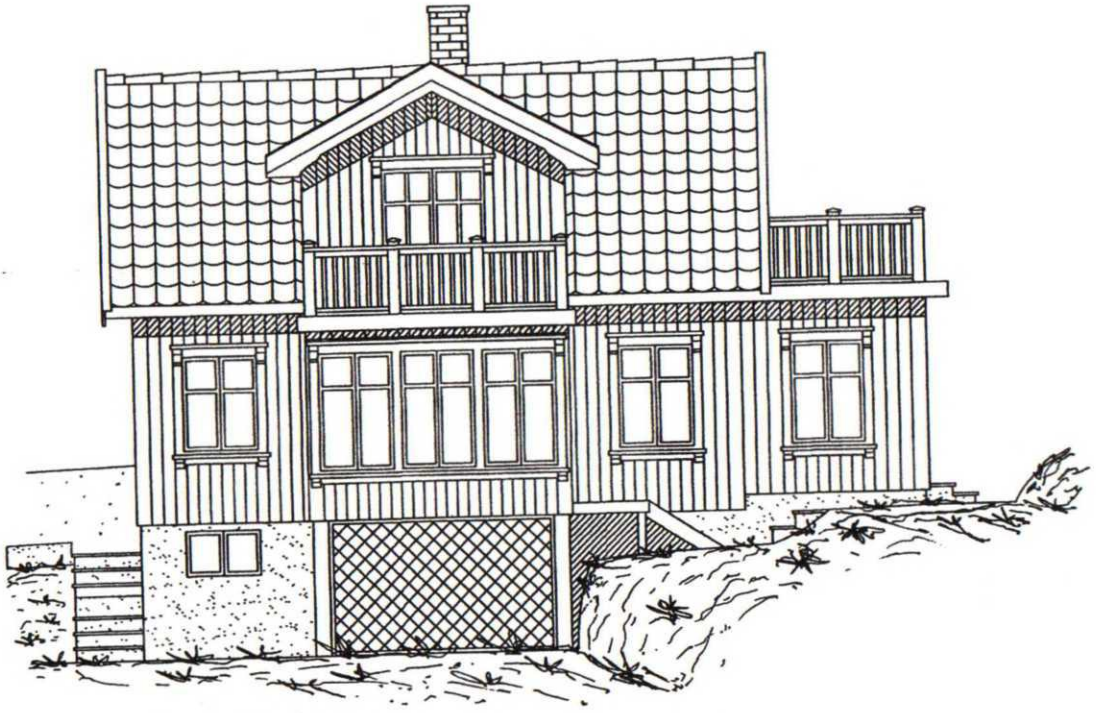




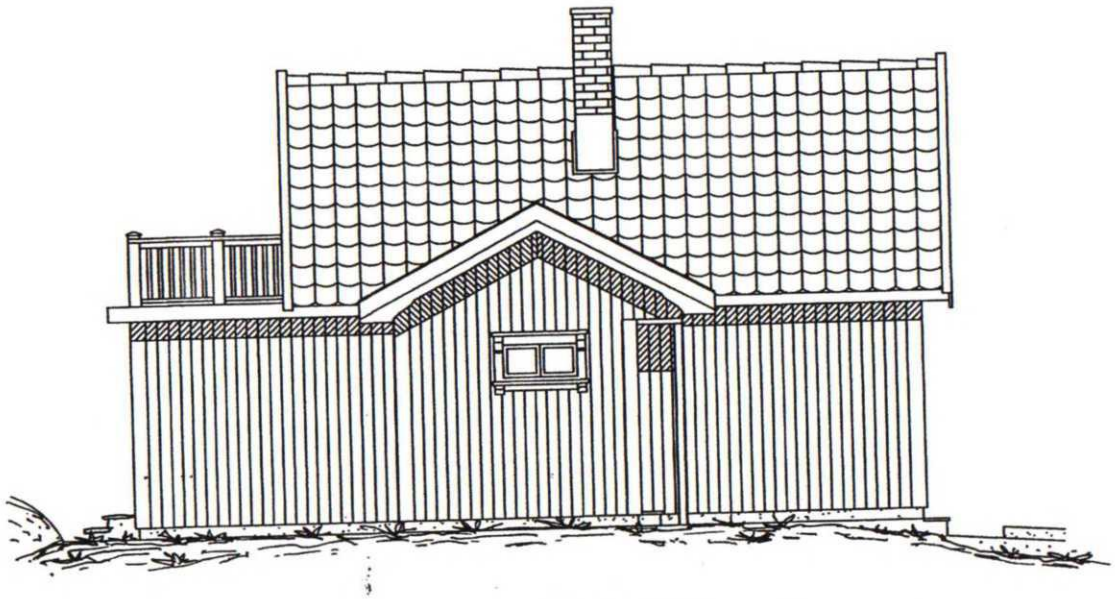
Plan 2. Etg.

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

Tilbygg og fasadeendringer av bolig. Britt Johannesen, Bakkestubakken 11. 3770 Kragerø. Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 23. Plan 1, 2. Etg.	DATO: 23.09.03 SIGN: Olav. H. MÅL: 1:100
OLAV HAUGHOLT. RUTILVEIEN 2. 3770 KRAGERØ.	TEGN. NR: 040–02

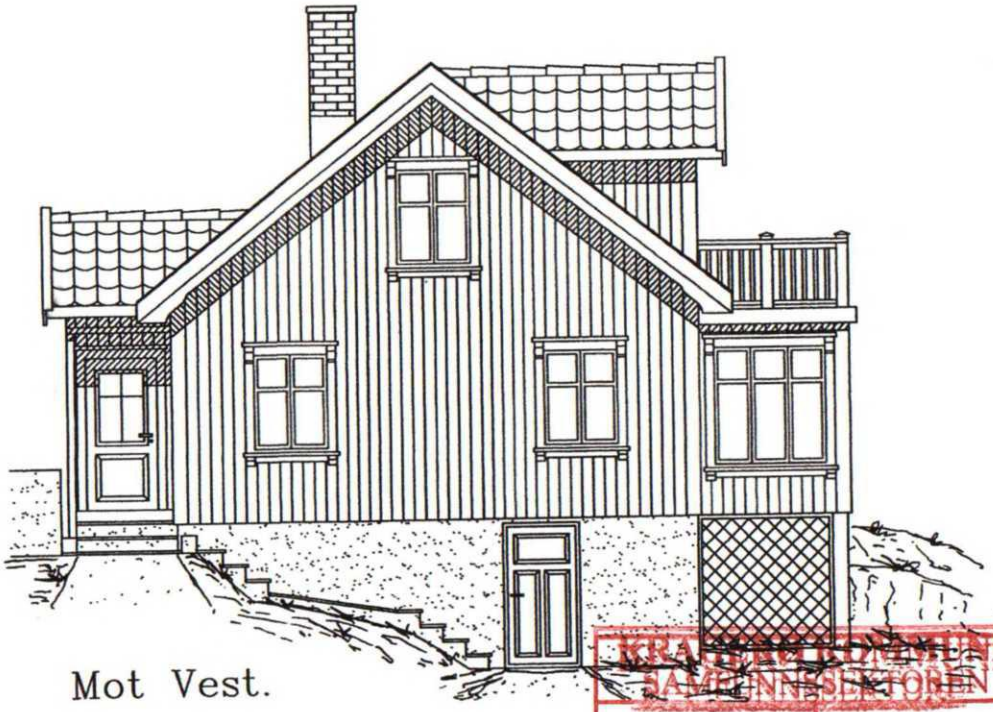


Mot Syd.



Mot Nord.

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:



Mot Vest.

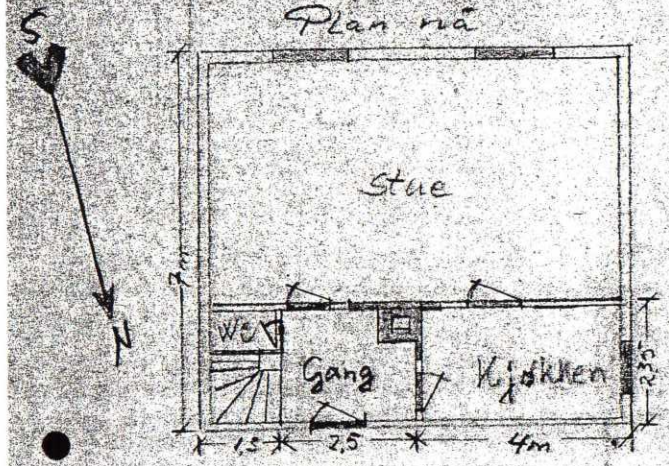
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 03 OKT 2003
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:



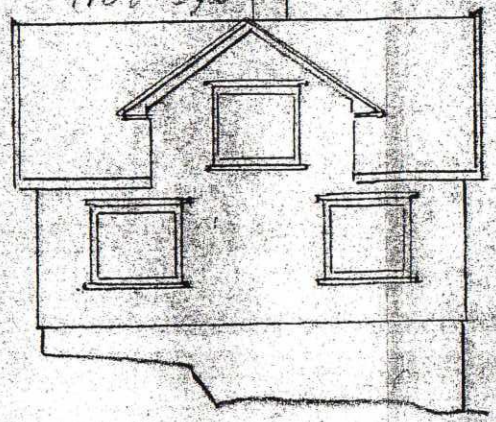
Mot Øst.

Tilbygg og fasadeendringer av bolig. Britt Johannesen, Bakkestubakken 11. 3770 Kragerø. Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 23. Fasader.	DATO: 20.09.03 SIGN: Olav. H. MÅL: 1:100
OLAV HAUGHOLT. RUTILVEIEN 2. 3770 KRAGERØ.	TEGN. NR: 040–01B

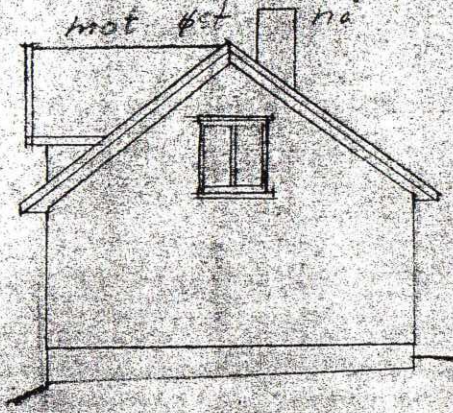
Plan nå



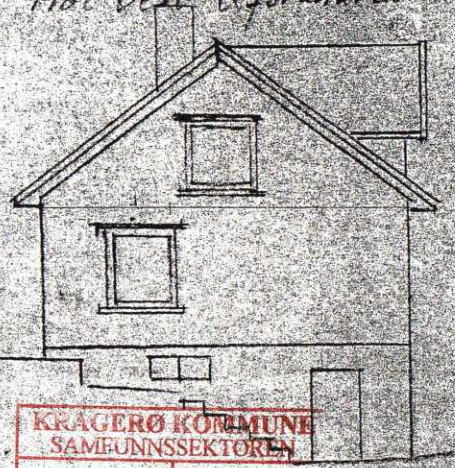
Mot syd nå



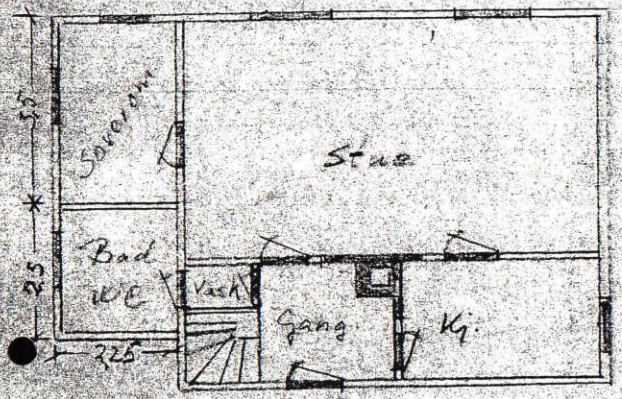
mot øst nå



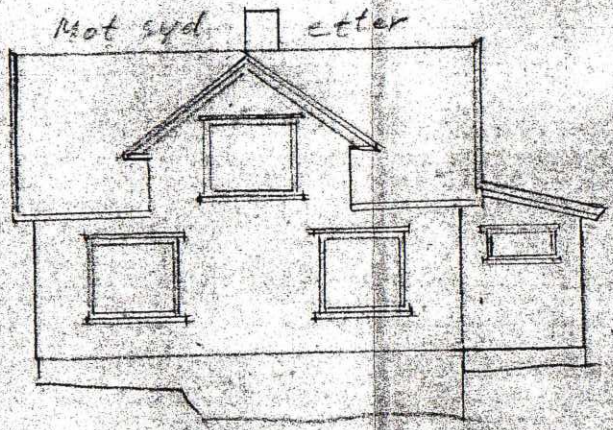
Mot vest uforandret



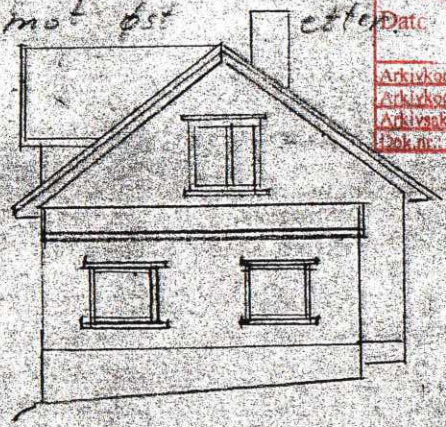
Plan etter tillbygg



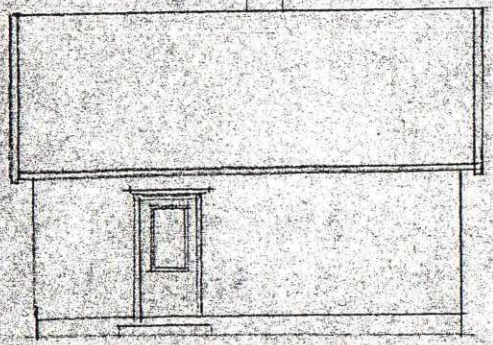
Mot syd etter



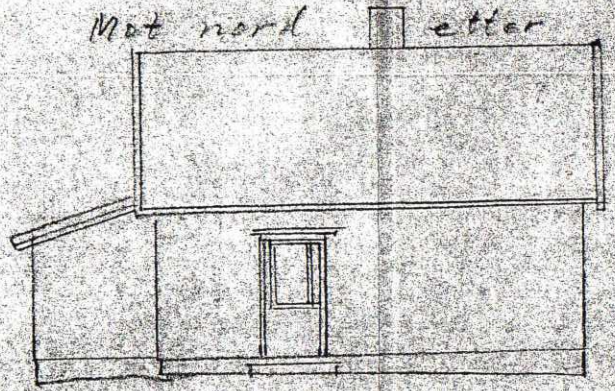
mot øst etter



Mot nord nå



Mot nord etter



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato 03 OKT 2003
Arkivkode 1
Arkivkode 2
Arkivsaksnr.
Løpenr.

KRAGERØ KOMMUNE
Teknisk etat
27. 02. 79
J.nr.
Ark.nr.

Tillbygg - Ingvald Skauen
I Kommestveia 29

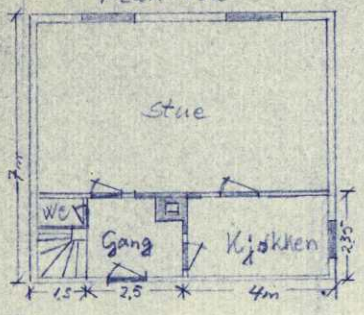
Tegnet: P. Engelsen

M. 1:100

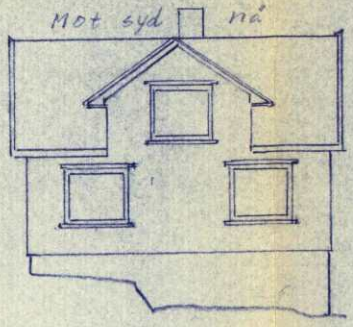
S

N

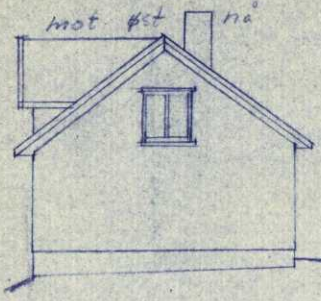
Plan nå



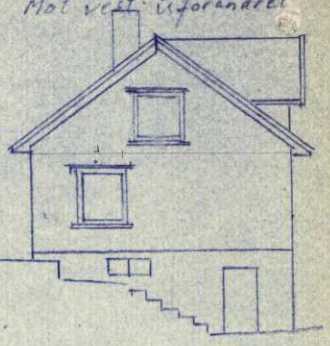
Mot syd nå



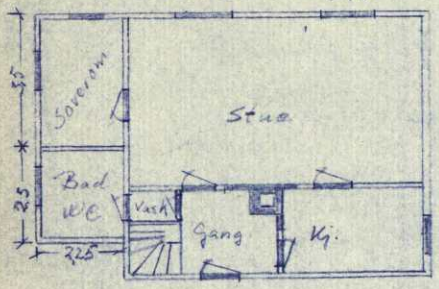
mot øst nå



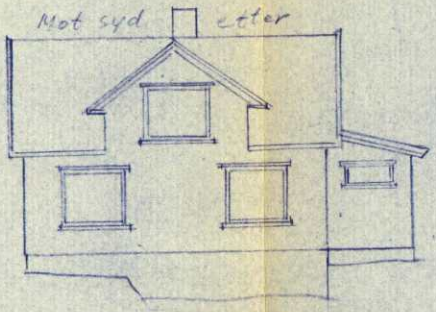
Mot vest uforandret



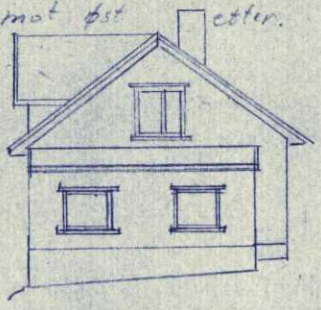
Plan etter tillbygg



Mot syd etter

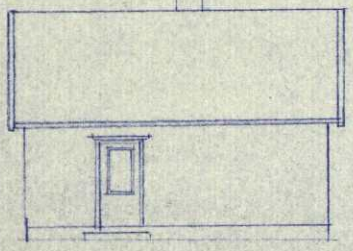


mot øst etter.

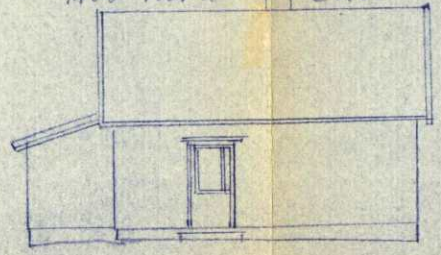


KRAGERØ KOMMUNE
Teknisk etat
27. 02. 79
J.nr. .....
Ark.nr. .....

Mot nord nå



Mot nord etter



Tillbygg - Ingvald Skåuen
Thommesheia 23

Tegnet:
P. Ingebretsen

M. 1:100

KRAGERØ KOMMUNE

MÅLEBREV

over

Matr.nr. 23, Løkka og Thomesheia

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr. 1708/56 - 10/12-56

K.nr. 10/6

Torsdag den 31. mai 1956 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over:

Matr.nr. 23, Løkka og Thomesheia i Kragerø

Forretningen er forlangt av Rolf Gundersen v/o.r. sakf. Erik Arentz

som har grunnbokshjemmel i eiendommen.

Forretningen ble administrert og utført av undertegnede

i overvær av kartvitne Erik Lund Hansen

Ved forretningen møtte:

For matr. 23 : Rolf Gundersen
" " 21 : Helge Enok Nilsen
" " 24 : Helena Andersen
" " 1, Løkka og Thomesheia: Kragerø Komm. v/Einar Andersen

Tomten som er utgått fra matr. 1, Løkka og Thomesheia måler:

I nord til matr. 1, Løkka og Th. heia : 10.20 m.
I øst til " 21, —"— : 11.20 m.
I syd " " 1, —"— : 11.80 m.
I vest " " 1, —"— : 10.00 m.
I nordvest " " 1, —"— (gate) : 1.40 + 0.70 m.

Arealet er beregnet til 122 m²

Forretningen slutt

OPPMÅLINGSSJ KRAGERØ

Kartvitne:

39/23

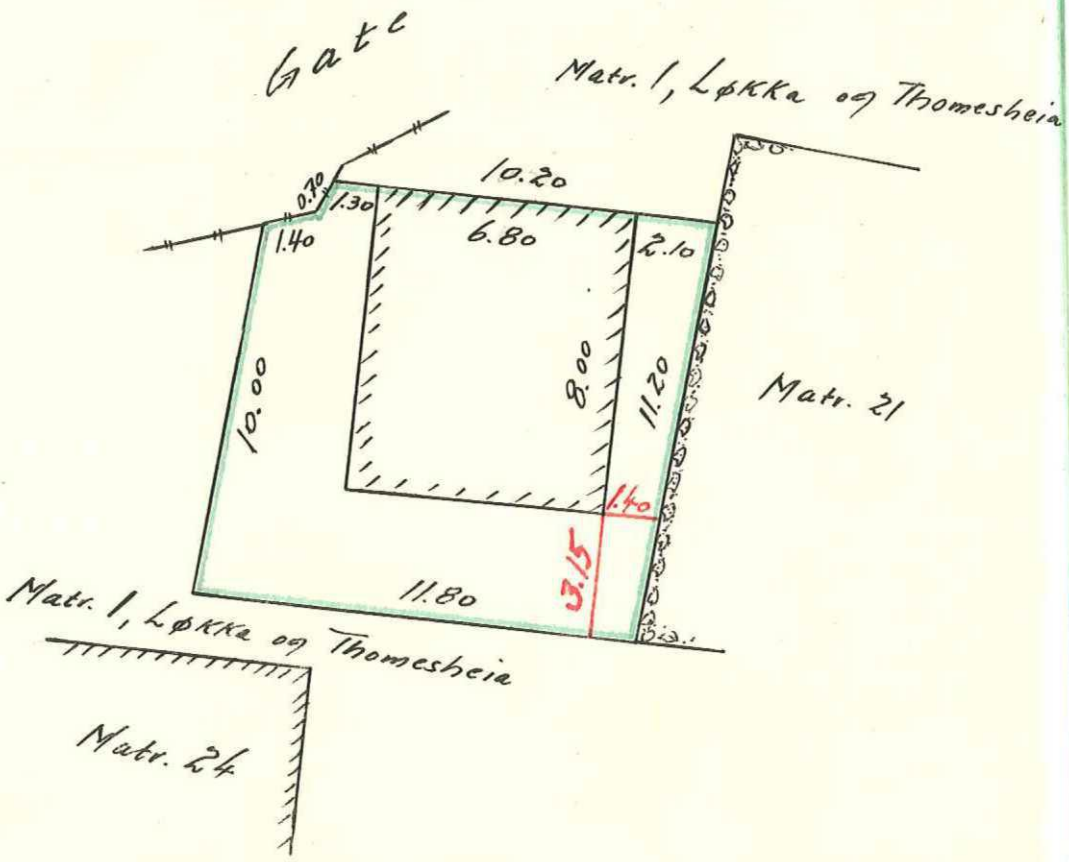
Oppmålingssjefen i Kragerø

Målebrevskart

Matr.nr. 23, Løkka og Thomesheia

M= 1:200 Areal= 122 m²

N.



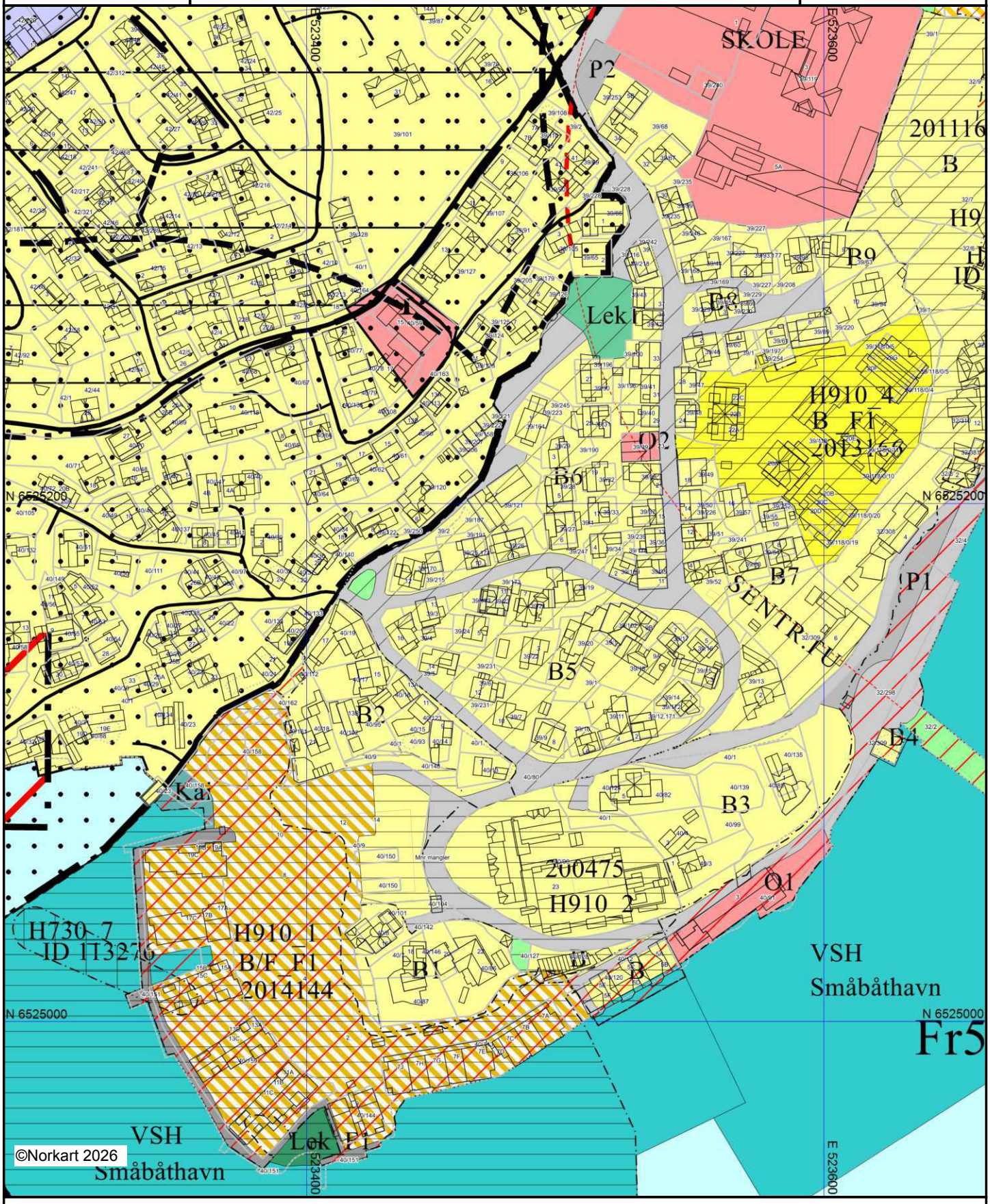
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/23
Adresse: Bakkestubakken 11
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

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-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Forretninger - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - nytt
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Havn - nytt
- Parkering - eksisterende

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

- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Småbåthavn - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

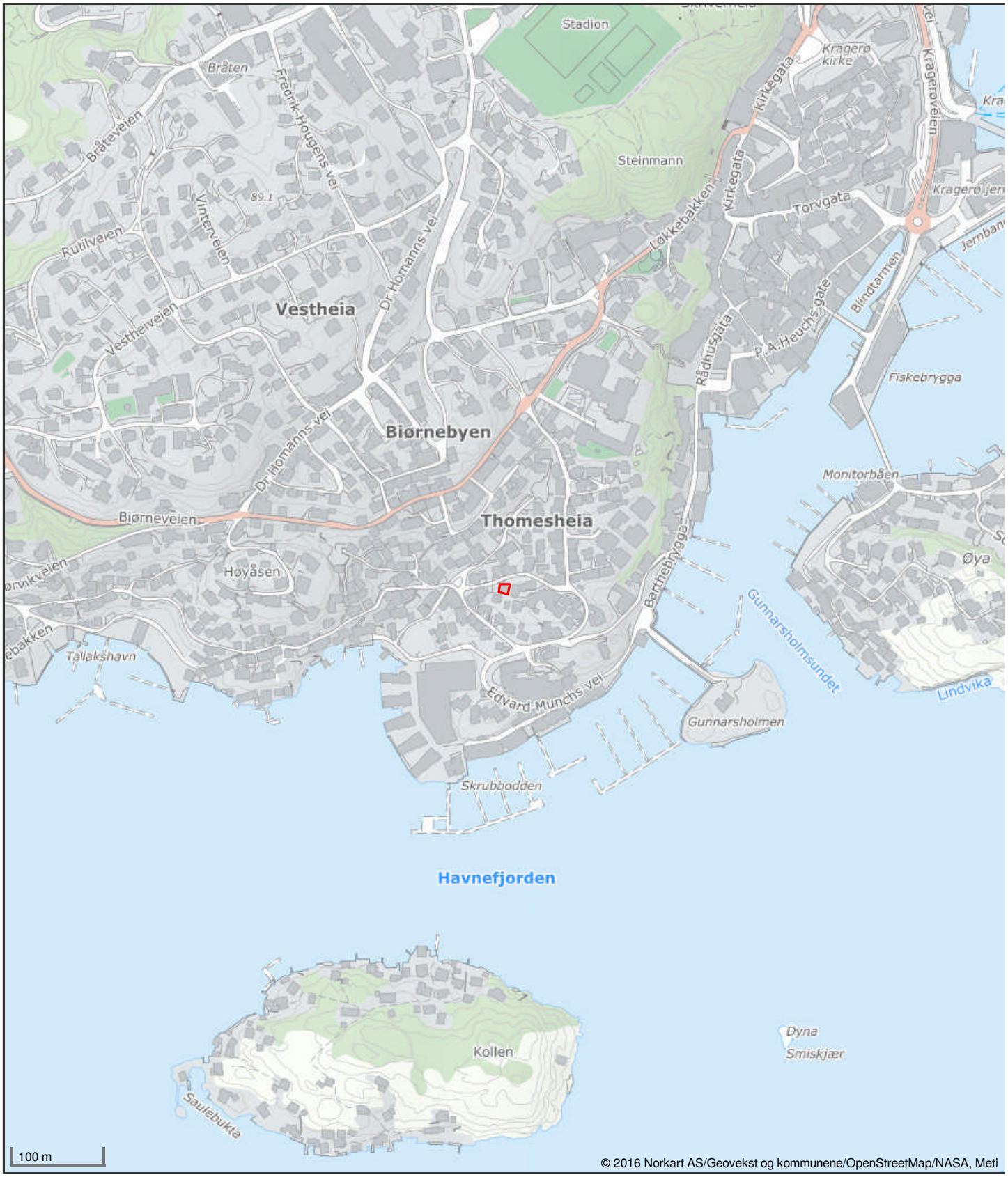
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - nytt
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 17.08.2026

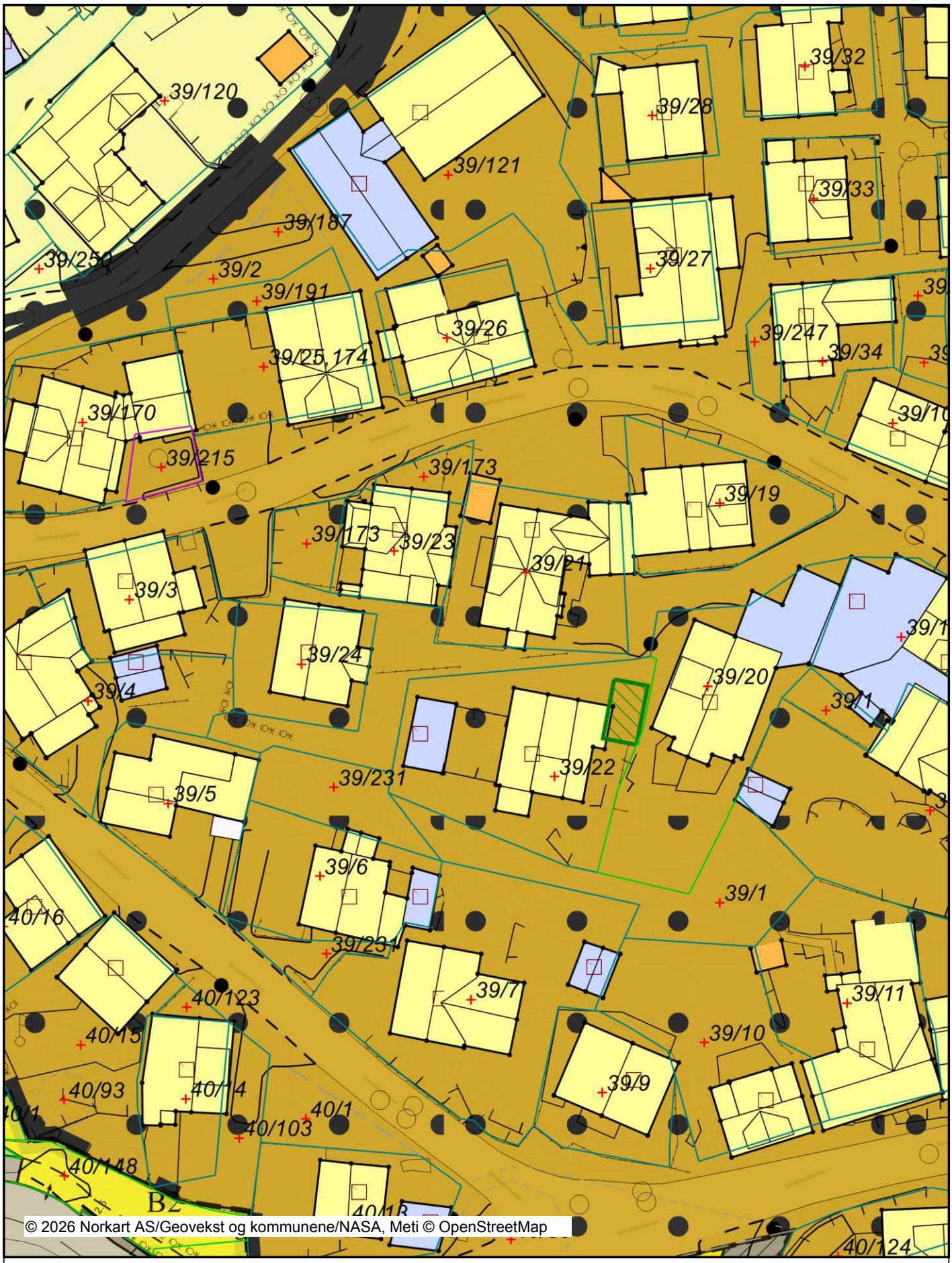
Oversiktskart for eiendom 4014 - 39/23//



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.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

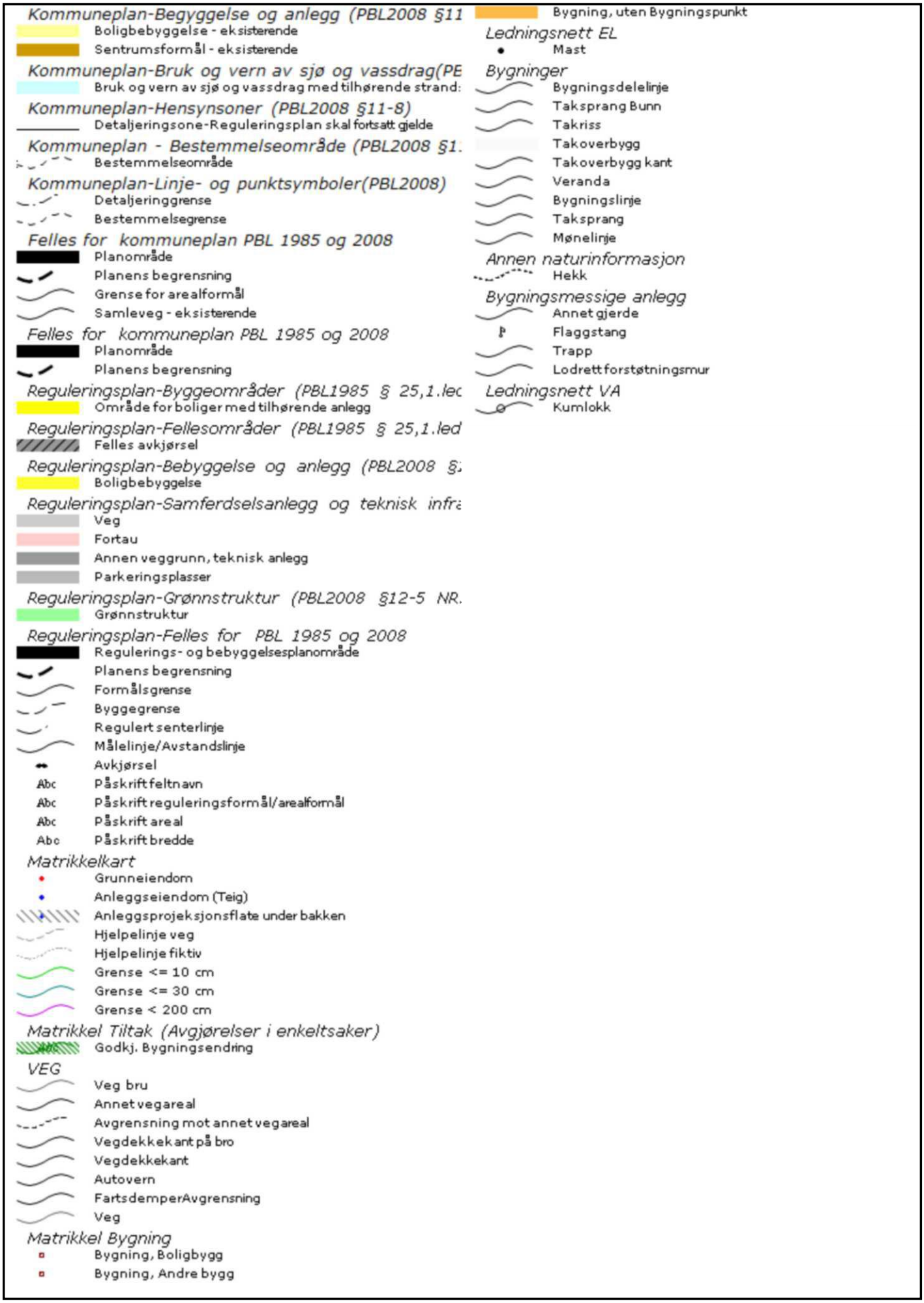
Dato: 18.08.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

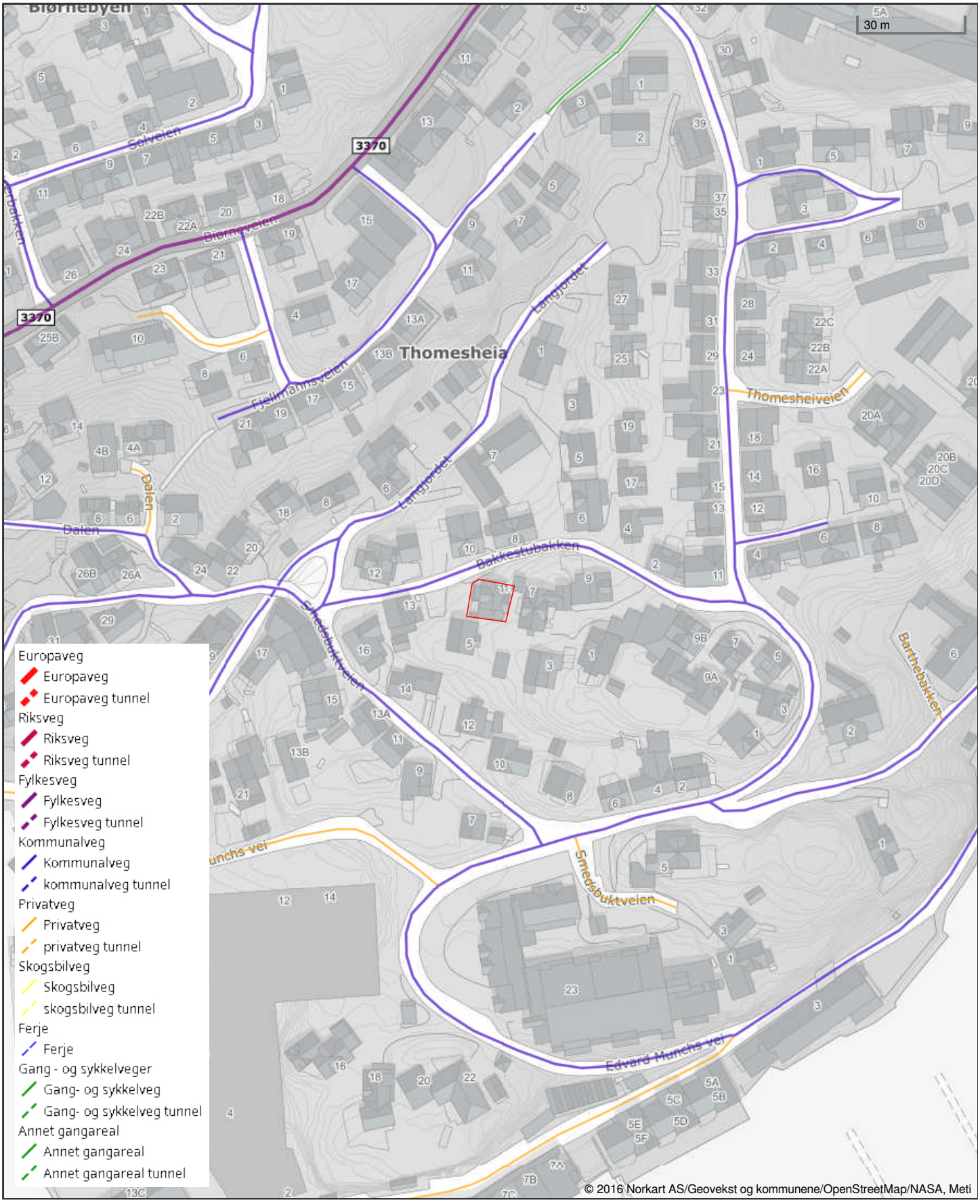
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.08.2026

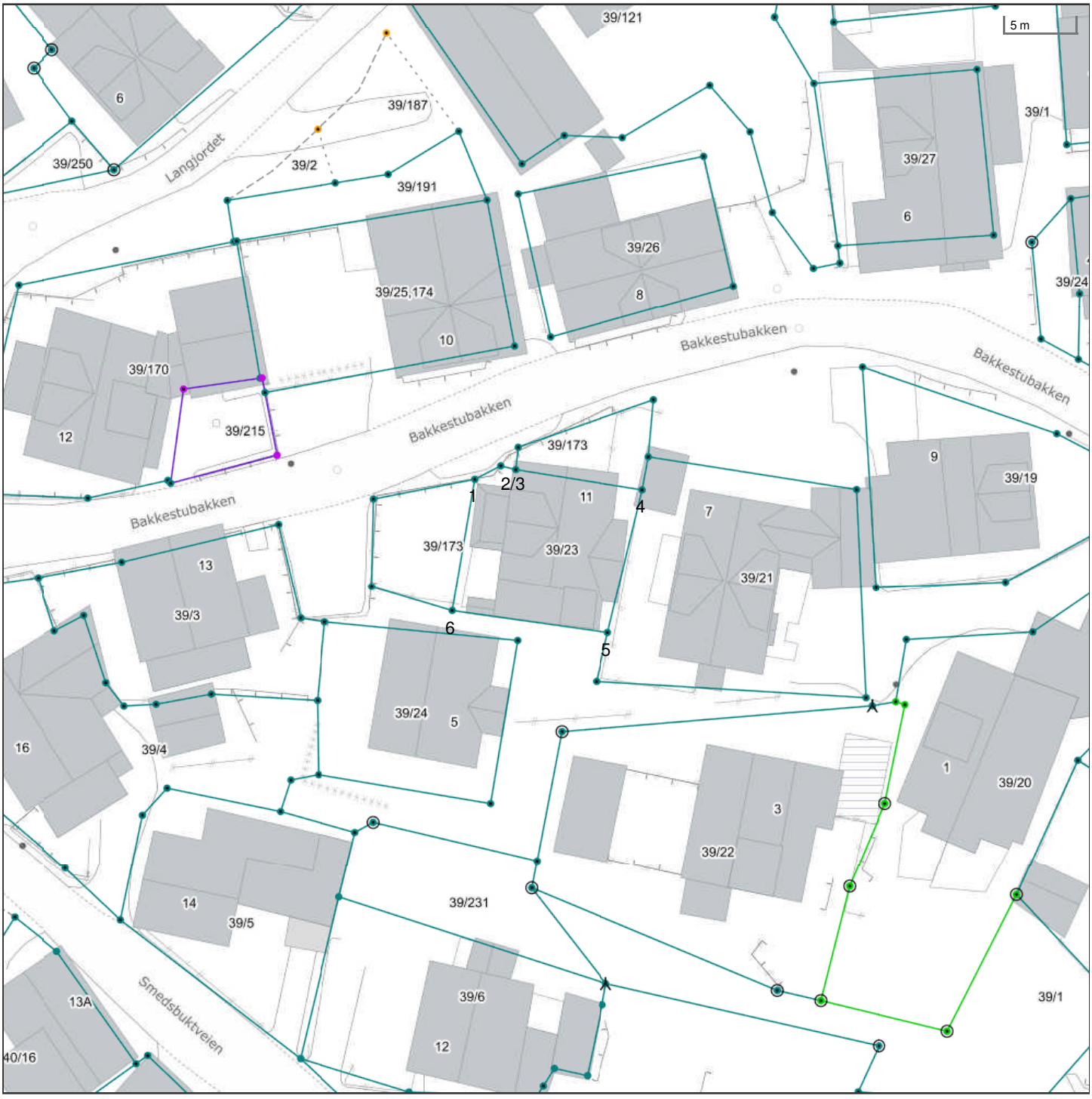
Vegstatuskart for eiendom 4014 - 39/23//



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.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 39/23//



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<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=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 - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	119,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525161,93	**Øst**	523472,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525167,18	523467,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,45	
2	6525168,14	523469,43	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,07	
3	6525167,88	523470,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,10	
4	6525166,5	523479,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,11	
5	6525156,37	523477,1	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,41	
6	6525157,86	523466,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,14	

Kragerø kommune

Ledningskart

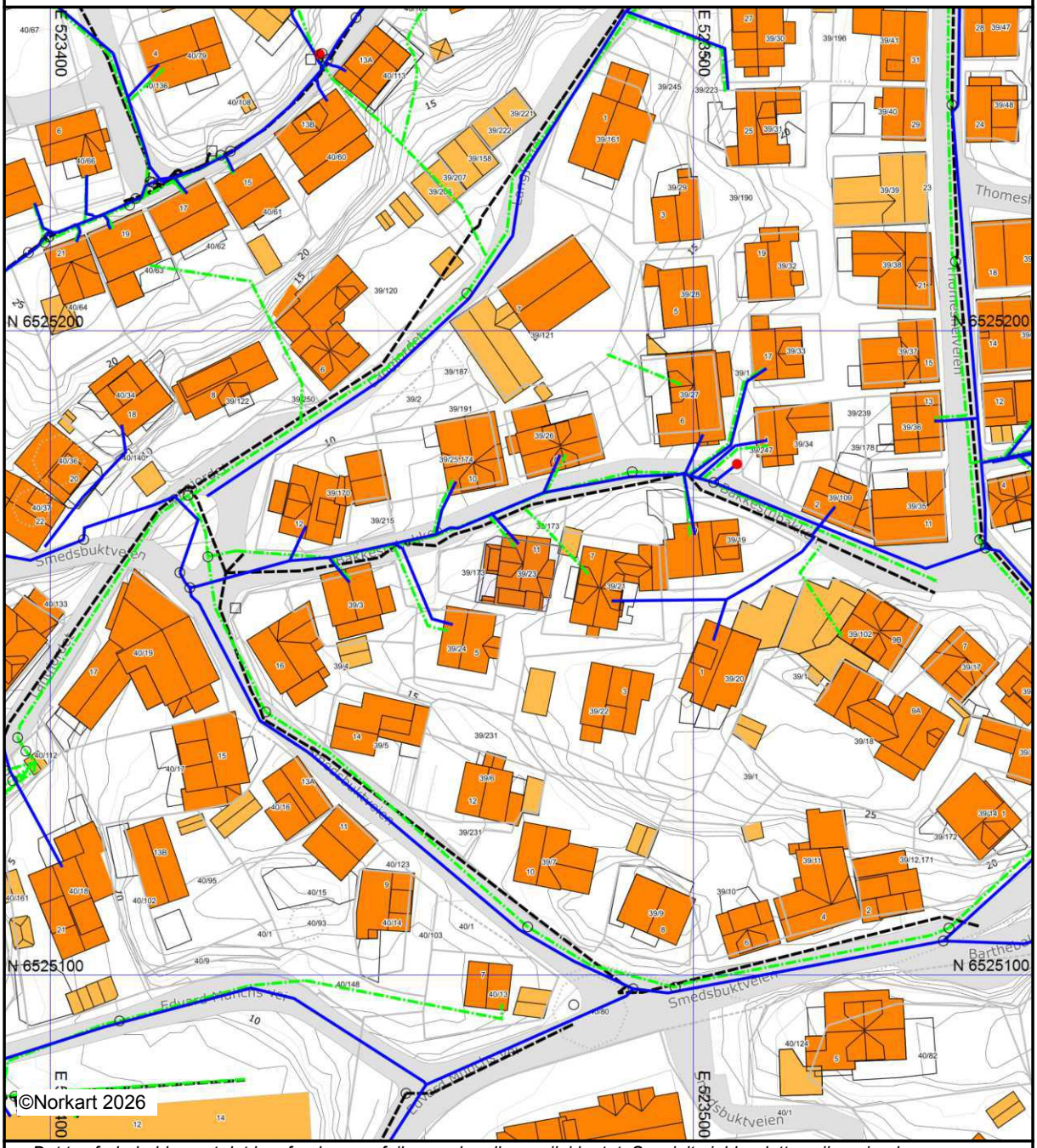
Eiendom: 39/23
Adresse: Bakkestubakken 11
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Kragerø kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/23
Adresse: Bakkestubakken 11
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

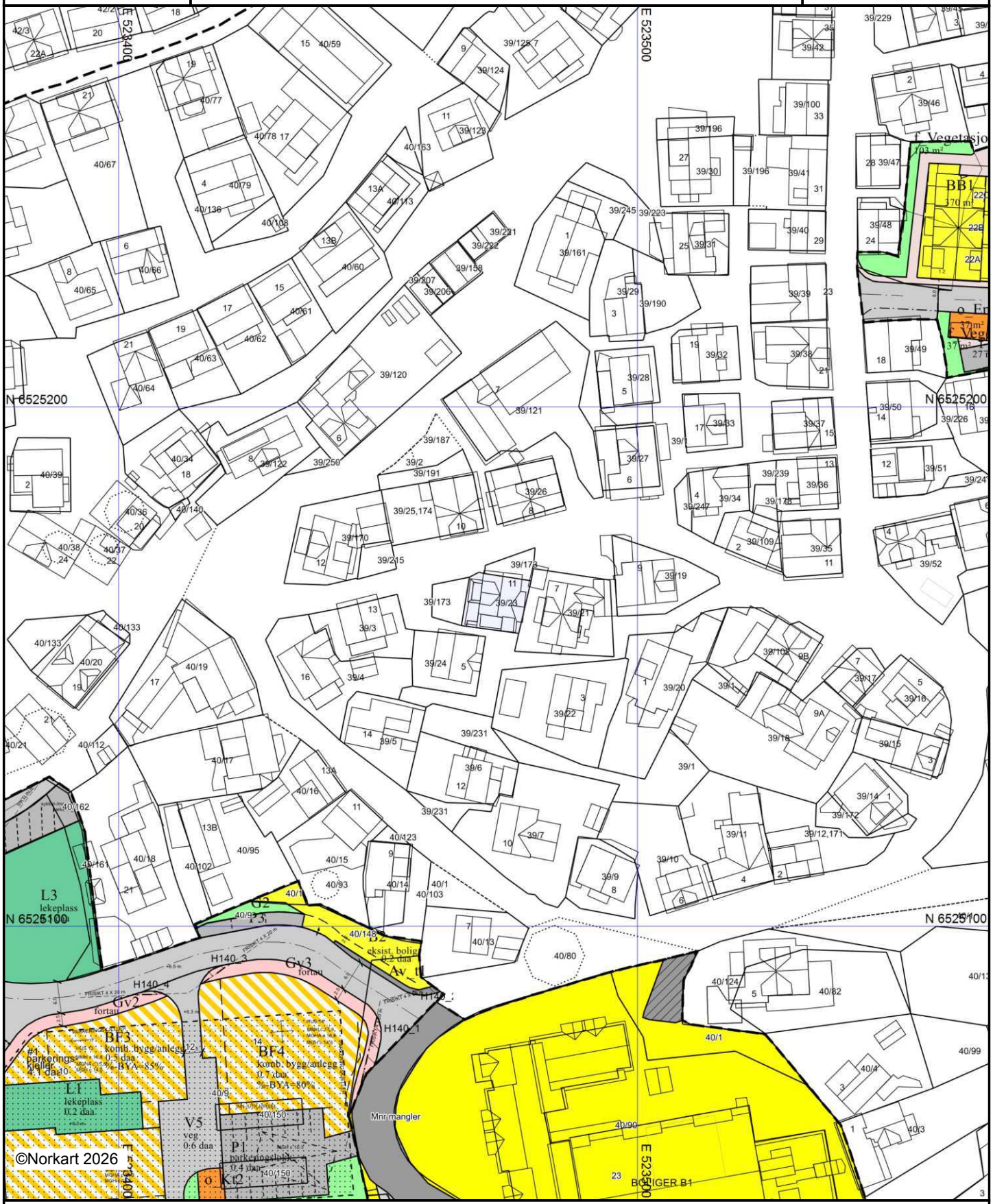
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/23
Adresse: Bakkestubakken 11
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Gate med fortau
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bakkestubakken 11

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km

SPORT

Langjordet lekeplass	2 min
Kragerø skole	5 min
Family Fitness Kragerø	7 min
MOT Kragerø	7 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	8 min
Apotek 1 Kragerø	11 min
Kragerø Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frikirken Linje 506	4 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Frydensborg Gård barnehage (1-6 år... 45 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	10 min
Spar Kirkebukta Kragerø	14 min

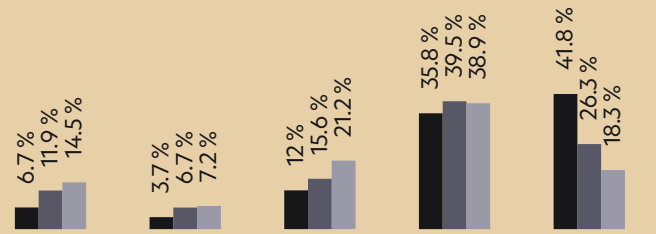
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

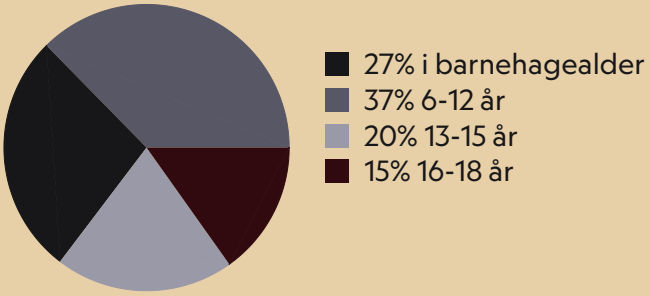
Kiwi Kragerø	10 min
Spar Kirkebukta Kragerø	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Havna-smedsbu	567	387
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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:
Bakkestubakken 11, 3770 Kragerø
Gnr. 39, Bnr. 23, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260155

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 OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.
