NORDVIK

Kittilsbuveien 6

3 soverom | 91 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Kittilsbuveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.06.2026

Nøkkelinformasjon



Meget flott og nyere (2017) halvpart av tomannshytte - solrik og idyllisk beliggenhet. Kort vei til Gautefall skisenter!

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**63 340,-**
Totalpris	**2 553 340,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Meget flott halvpart av tomannshytte (seksjon 1) med en solrik og idyllisk beliggenhet på Lia hyttegrend. Hytta fremstår i normalt god stand og er godt vedlikeholdt, og innholdsrik med to bad og tre soverom. På vinterhalvåret kan du ta på deg skiene og gå rett ut i ferdigoppkjørte løyper like i nærheten. Det er få minutter i bil til Gautefall Skisenter med alpinanlegg, Ski Lodge med restaurant, Biathlon og mange aktivitetsmuligheter. Du har også naturen rett på utsiden av hyttedøren med fint turterreng og DNT-merkede stier. På sommerhalvåret har du flere fine fiskevann i området, samt fantastiske muligheter for terrengsykling.

Dette er en sjelden mulighet hvor man kan nyte helger og ferier til alle årstider!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 60 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0197/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kittilsbuveien 6, 3750 DRANGEDAL
Gnr 44, bnr 338, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Selgere
Jørgen Austad
Anne Parul Breen

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 553 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 566 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 67 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). ALH er 6 kvm og gulvareal 49. Gulvareal 1. etasje er 50 kvm.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen med sol fra kl. 11:00 til 22:30 på sommerstid.

Innhold
1. etasje: Entrè, kjøkken, stue og bad.
2. etasje: Trappeoppgang, bad, vaskerom/tekniskrom og 3 soverom.

Utvendig og større separat bod.

Standard
Denne innholdsrike fritidsboligen består hovedsakelig av flislagte gulv og lakkert parkett i 1.etg. Laminatgulver på soverom. Vegger og himling med lakkerte, laserte og beisede paneler. Innfelte spotter i stue, kjøkken og trapperom. Hytta inneholder bla: Entré, 2 bad, 3 soverom, stue og kjøkken med spisestue.

Fritidsbolig
Fra overbygd inngangsparti kommer du inn i romslig entrè med varme i gulv. Det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra hall er det videre inngang til alle oppholdsrommene i 1. etasje. Trapp opp til 2. etasje fra stuen.

Stue
Det er romslig og koselig stue og spisestue i denne etasjen med god takhøyde. Stuene har god plass til sittegrupper. Flott peisovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming av denne etasjen. Spisestuen er praktisk plassert mellom stue og kjøkken, med god plass til langbord som innbyr til hyggelige måltider og sosiale lag. Det er utgang til uteområdet via verandadør fra stuen.

Kjøkken
Koselig, plassbygd kjøkken med laminerte skrog og benkeplater. Profilerte mdf fronter. Det er god oppbevaringsplass i underskap/skuffer og overskap, samt gode arbeidsflater. Innredning har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flott utsikt fra vinduer ved spisestuen.

Bad
Baderommene har fliser og varme i gulv, flislagte vegger og lakkert panel i himling. Badet i 1. etasje inneholder heldekkende servant med skuffer, vegghengt toalett og røropplegg klart for dusj. Baderommet i 2. etasje inneholder heldekkende servant med skuffer, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Det er 3 soverom i denne fritidsboligen. Soverommene finner du i boligens 2. etasje å er innredet med dobbeltseng og 120 cm senger.

God lagringsplass i innvendig og utvendig bod.

Parkering
Parkering på felles biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
- Montert på håndtak på alle skap og skuffer.
- Koblet på det kommunale renseanlegget for kommunen. Det var en engangssum på 13 000,-
- Nye hotellskinner og nye gardiner.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Fritidsboligen fremstår i hovedsak med normale konstruksjoner og overflater, men det er registrert enkelte forhold som bør følges opp. Taket har avvik med sprekker, mose og værslitasje , og manglende vedlikehold kan øke risikoen for fuktskader dersom tiltak ikke utføres. Svekking av taktekkingen kan føre til økt fare for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak på svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Nedløp og beslag er vurdert til behov for utbedring . Øvrige utvendige bygningsdeler som yttervegger, vinduer og dører har normal slitasje. Øvrige utvendige bygningsdeler som yttervegger, vinduer og dører har normal slitasje.

Baderommene har i hovedsak normale overflater og konstruksjoner, men enkelte forhold som gulv, ventilasjon og sanitærutstyr bør følges opp for å sikre videre funksjon . Kjøkkenet har normal tilstand på overflater og innredning, avtrekket er basert på omløpsventilator. Kjøkkenet har normal tilstand på overflater og innredning, avtrekket er med omløpsventilator.

De tekniske installasjonene er i hovedsak i normal teknisk stand, men innvendige vannledninger og fordelerskap bør følges opp og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasjer . Avløpsrør, ventilasjon og varmtvannsbereder fungerer som forventet.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2025 og gjeldende byggeforskrifter . Avvik kan skyldes forskjeller mellom byggetidens krav, dagens forskriftsnivå (TEK17) og krav til personsikkerhet. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK17

Energikilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad og vindfang
- Vedovn som supplerende og alternativ varmekilde

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Ytterdører - Ytterdør
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Våtrom > Loft > Teknisk rom/vaskerom > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Loft > Teknisk rom/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Ildfast plate skal føres minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør. Dagens avstand er under 300 mm foran ildstedet/dør, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap og komfyr

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
-Vaskemaskin og fryser (kan kjøpes etter avtale)
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming (varmekabler) og vedovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4047 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 219,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Det betales årlig kr 7 000,- for vei, brøyting, sti og løypeavgift.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6000,- pr år.
- Veiavgift/ brøyting kr. 7000,- pr år

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 825 000,- pr. 2024
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd
Hytta er ikke tilknyttet TV/internett.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet. Vedtekter ligger ved salgsoppgaven.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 088 kvm (Eiertomt)
Stor og flat tomt på 1088 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og god parkering for flere biler. Fine, solrike og lune uteplasser rundt hytta, her kan man flytte seg etter solen. Eiendommen består forøvrig av naturlig vegetasjon. Flott utsikt over områdene rundt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Følg Gautefallveien (358) til du kommer til skiltet "Lia Hyttefelt" og ta inn til venstre. Kjør inn på grusveien og følg veien til du kommer til bommen. Når du passerer bommen holder du til høyre og tar fjerde avkjørsel til venstre. Hytta er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lia Hyttefelt / Gautefall ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og ca. 2 timer i fra Kristiansand. Det finnes milevis med merkede turløyper på Gautefall, og turen starter rett utenfor døren her på Lia hyttefelt.

Så snart våren melder sin ankomst åpenbarer det seg kilometer på kilometer med oppmerkede turstier og flotte svafjell i terrenget på Gautefallheia. Gautefallheia har en helt spesiell topografi, hvor man får følelsen av å være langt inne på vidda. Når snøen smelter om våren, kan du umiddelbart ta i bruk turområdene.

På Gautefall Skisenter er det 15 nedfarter, en stolheis (6-seter ekspressheis), tre skitrekk og et rullebånd som er spesielt tilpasset de yngste alpinkjørerne, slik at også de kan få nyte barnebakkene. Snøproduksjonsanlegget er topp moderne og gir gode forhold gjennom hele sesongen. De siste årene har skisenteret satset spesielt på å bli en familievennlig destinasjon, noe både aktivitetstilbudene og omgivelsene gjenspeiler.

Drangedal og Gautefall er stedet for deg som liker å være aktiv ute i naturen. Idylliske vann og badeplasser, Via Ferrata, fine vandre- og sykkelopplevelser, samt skiaktiviteter om vinteren, gjør dette området til en drøm for friluftselskere.

I Drangedal finner du flere innsjøer som skapt for padling i kano eller kajakk, Tokevannet er den største. Det er også fisk i de fleste elver og vann. De vakre naturområdene rundt Gautefall er et eldorado for stisyklister med et bredt utvalg av stier i forskjellige vanskelighetsgrader.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsfritidsbolig datert 22.12.2017

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

Vei, vann og avløp
Privat vei. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst eller annen dokumentert veirett til eiendommen. Kjøper overtar eiendommen, med det ansvar og den risiko dette innebærer. Det gis ingen garanti for at det lar seg etablere avtale om veirett.

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsbestemmelser for Lia hyttegrend i Drangedal kommune", datert 22.06.2009, og er regulert til område for fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen datert 04.02.2021, og kommuneplanen datert 17.11.2006, er avsatt til fritidsbebyggelse nåværende.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonspliktig. Ved tinglysing av eiendomsoverdragelsen må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Seksjonering
Tinglyst 28.03.2019 - Dokumentnr: 368797
Opprettet 2 seksjoner til boligformål. Denne seksjonen har snr. 1 og sameiebrøk 1/2.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 44/4 i Drangedal kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Seksjonering
Tinglyst 28.03.2019 - Dokumentnr: 368797
Opprettet 2 seksjoner til boligformål.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging. Rabatterer 11 000 da vi har hatt dette salget tidligere. kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 350,-

Samlet skal selger betale kr. 147 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

Ansvarlig megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler 2
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kittilsbuveien 6

Høyde over havet

380 moh

Avstand til byer

Kragerø	1 t
Porsgrunn	1 t 8 min
Skien	1 t 12 min
Arendal	1 t 34 min
Oslo	2 t 50 min

Aktiviteter

Fjelltun leirskole balløkke	18 min
Bostrak skole	11 min
Bostrak sandvolleyballbane	11 min
Bostrak fotballbane	12 min
Gautefall Akebakke	5 min
Ski Logde Gautefall	5 min
Jettegrytene i Eikholm	26 min

Sport

Fjelltun leirskole balløkke	18 min
Bostrak skole	11 min

Dagligvare

Joker Tørdal	17 min
Coop Prix Treungen	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km
- 66 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

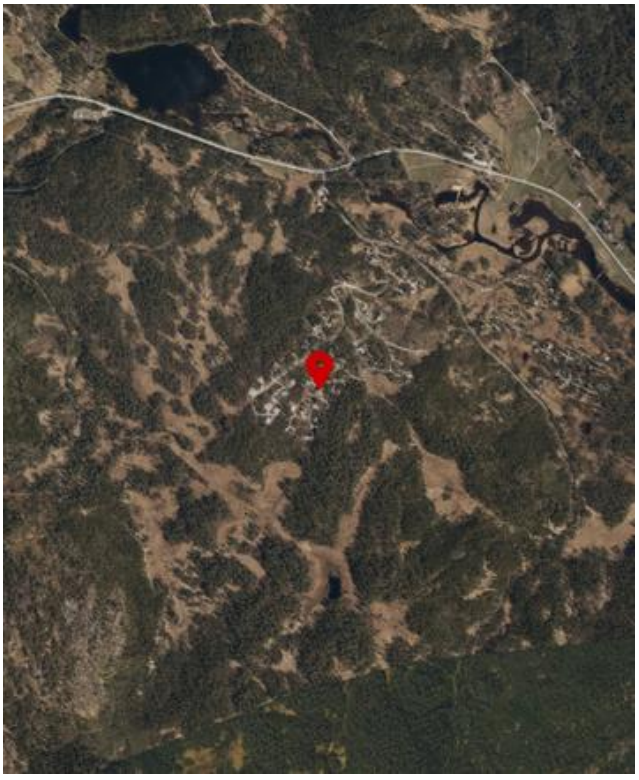
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6

Offentlig transport

Drangedal stasjon Linje F5	22 min 23.8 km
Gautefallbrua Linje 602	12 min 1.2 km
Fjelltun Linje 602	17 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 52 min

Varer/Tjenester

Apotek 1 Drangedal	22 min





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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kittilsbuveien 6, 3750 DRANGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jørgen Austad, Anne Parul Breen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7369036
Forsikret i: Tryg Vesta

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av varmekabler på gulv i 1.etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vaskerom i 2.etg mangler membran for at det skal være et godkjent våtrom. Brukes som vaskerom med vaskemaskin. Bruker stoppekran dersom vaskemaskinen ikke er i bruk.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Den er koblet på det offentlige avløpssystemet. Ble installert høst 2025.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten er ikke gammel ble gjort våren 2025.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Parul Breen	**2026-06-25**	**Jørgen Austad**	**2026-06-25**

Identifikasjon

Anne Parul Breen

Identifikasjon

Jørgen Austad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kittilsbuveien 6 , 3750 DRANGEDAL
DRANGEDAL kommune
gnr. 44, bnr. 338, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1213 **Eiendomsverdi ref nr:** FY1316

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

HONESTA TAKST AS

C
ENERGIMERKE

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.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår i hovedsak med normale konstruksjoner og overflater, men det er registrert enkelte forhold som bør følges opp. Taket har avvik med sprekker, mose og værslitasje , og manglende vedlikehold kan øke risikoen for fuktskader dersom tiltak ikke utføres. Svekking av taktekkingen kan føre til økt fare for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak på svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Nedløp og beslag er vurdert til behov for utbedring . Øvrige utvendige bygningsdeler som yttervegger, vinduer og dører har normal slitasje. Øvrige utvendige bygningsdeler som yttervegger, vinduer og dører har normal slitasje.

Baderommene har i hovedsak normale overflater og konstruksjoner, men enkelte forhold som gulv, ventilasjon og sanitærutstyr bør følges opp for å sikre videre funksjon .
Kjøkkenet har normal tilstand på overflater og innredning, avtrekket er basert på omløpsventilator. Kjøkkenet har normal tilstand på overflater og innredning, avtrekket er med omløpsventilator.

De tekniske installasjonene er i hovedsak i normal teknisk stand, men innvendige vannledninger og fordelerskap bør følges opp og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasjer . Avløpsrør, ventilasjon og varmtvannsbereder fungerer som forventet. Avløpsrør, ventilasjon og varmtvannsbereder fungerer som forventet..

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2025 og gjeldende byggeforskrifter . Avvik kan skyldes forskjeller mellom byggetidens krav, dagens forskriftsnivå (TEK17) og krav til personsikkerhet. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK17

Energikilder: elektrisk oppvarming med panelovner, elektrisk gulvvarme på bad og vindfang, samt vedovn som supplerende og alternativ varmekilde

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket har tretak og tettesjikt av takpapp. Undertaket består av rupanel og tettesjikt av asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er av metall. Skorstein over tak er av isolert stålpipe.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Det ble ikke observert luke for kontroll av konstruksjonen over hanebjelker.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har utvendig stående bordkledning. Arken mot gårdsplass er besiktiget fra taket.
Vinduene er av PVC og har 2-lags glass med innvendige sprosser.
PVC-balkongdør med sprosser i 1. etasje og på loftet, samt enkel bod dør i tre med 2-lags glass.
Balkong fra soverom i loftet mot nord. Balkongen er uten tettesjikt.
Rekkverk i tre med stående rekkverkspiler.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, understøttet av pilarer og såleblokker.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det parkettgulv i stue, laminatgulv på soverom og i trapperom til loft, samt fliser på gulv i vindfang. Det er elektrisk gulvvarme i vindfanget. Normal bruksslitasje.
Veggene har overflatebehandlet trepanel, og himlingene er utført med overflatebehandlet trepanel. Det er innfelt downlights i himlingen på stue/kjøkken og trapperom på loft. Normal bruksslitasje.
Etasjeskiller i fritidsboligen er av betong mot grunn og trebjelkelag på loft.
Etasjeskiller i fritidsboligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det er montert stålpipe og vedovn med glass i stuen.
Innvendig lakkert åpen og delvis lukket trapp av furu.
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom vindfang og stue/kjøkken er det en dør med glass og sprosser.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Det er ikke krav til uavhengig kontroll av fritidsboliger.
- Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, ikke funksjonstestet
- Våtrommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt innebygd sisterne med vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for montering av dusj.
- Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Loft › Bad
- Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikre god tilføring av luft.

Våtrom › Loft › Teknisk rom/vaskerom
Rommet fungerer i dag som et teknisk rom, bod og vaskerom på loftet. I følge eier og siste salgs tilstandsrapport er det ikke utført endringer på dette rommet.
Fuktmåling er ikke foretatt da rommet ligger mot våtrom og brannskiller, noe som begrenser muligheten for hulltaking. Det er derfor ikke utført destruktive undersøkelser av tilliggende konstruksjoner. Rommets funksjon bør være teknisk rom og bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum av stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.

Beskrivelse av eiendommen

Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Omlufts ventilator er funksjonstestet og funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via v entiler i yttervegg.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på teknisk rom på loftet.
Anlegg på 400V er fra byggetid, og sikringsskapet er plassert i vindfanget. Det er varmekabler på bad i 1. etasje, bad på loftet samt i vindfanget.
Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale, komprimerte løsmasser av pukk og grus.
Tomten har fuktsikring med drenerende masser, og det er brukt grusmasser.
Grunnmuren er oppført med ringmur av isolerte elementer og støpt plate som fundament.
Fritidsboligen har støpt plate på mark. Ringmuren består av isolerte ringmurselementer, vanligvis etablert direkte på magring (tynn støp) eller komprimerte løsmasser av pukk og/eller singel.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt og opparbeidet med gårdsplass, fjell, trær og naturlig vegetasjon. Det er en stor terrasse på tre sider av fritidsboligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

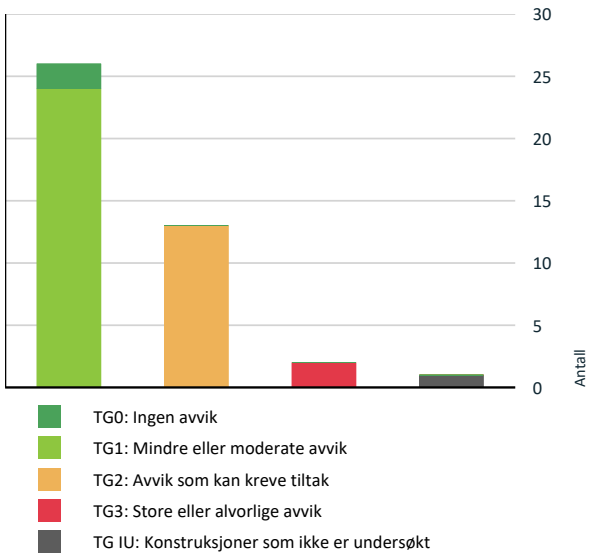
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt 22.12.2017.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

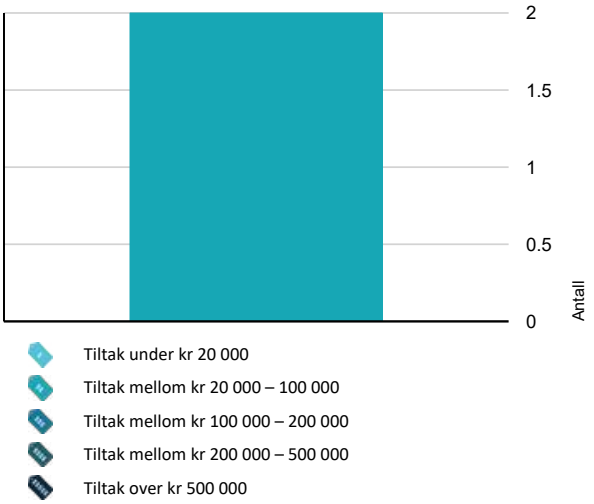
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, selv om dette var et krav på byggesøknadstidspunktet.
I tillegg mangler det taknedløp ved inngangspartiet. Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav. Tettesjiktet mellom tak og pipe er slitt og bør utbedres og dokumenteres av fagperson. Manglende utbedring kan medføre fare for lekkasje. Det ble ikke observert fukt rundt pipe på loftet ved befaringen (se bilde). Utførelsen og materialvalg er fra byggeår og vil naturlig slites av ytre påkjenninger som snø, is og sol.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Teknisk rom/vaskerom > Generell Gå til side

Rommet benyttes i dag som teknisk rom og vaskerom. På grunn av manglende tettesjikt på gulv under fliser, bak sokkelfliser og på vegger, anbefales det at rommet kun brukes som teknisk rom eller bod, selv om det er sluk i rommet. Rommet tilfredsstille ikke kravet for våtrom, selv om det har sluk. Vaskemaskin bør plasseres på et av fritidsboligens baderom. Det bør monteres automatisk vannstopper på bereder og eventuelt vaskemaskin, som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > Teknisk rom/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker og mose på taket, noe som skyldes naturlig slitasje og luftforurensning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Ytterdører - Ytterdør Gå til side
Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke vil ledes til sluk pågrunn av hull uten tilstrekkelig sikring i fordlerskapets bunn, og det er heller ikke montert automatisk lekkasjestopper. Eventuelt lekasjevann vil renne ned i veggkonstruksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Avtrekksventilatoren er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon, vibrasjoner og støy. Det anbefales å etterfeste ventilatoren for å sikre stabil og sikker drift.
Forholdene er tilsvarende og kommentert ved tidligere salg (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Det ble ikke registrert slukmansjett eller membran i sluk klemt under klemring. Sammen med manglende dokumentasjon medfører dette at løsningen vurderes som en usikker konstruksjonsdel.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
Avtrekksventilatoren er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon, vibrasjoner og støy. Det anbefales å etterfeste ventilatoren for å sikre stabil og sikker drift.

Forholdene er tilsvarende og kommentert ved tidligere salg (kilde: tidligere tilstandsrapport).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Ildfast plate skal føres minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør. Dagens avstand er under 300 mm foran ildstedet/dør, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 11.09.2024 og er gyldig til 11.09.2034. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine sider. Energimerkingen er utført av ekstern aktør/eier.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tretak og tettesjikt av takpapp. Det er besiktiget fra taket. Undertaket består av rupanel og tettesjikt av asfaltpapp.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og mose på taket, noe som skyldes naturlig slitasje og luftforurensning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres vedlikehold av tretaket som inkludert fjerning av mose/alger samt utbedring av sprekker og overflatebehandling. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taket og øker risiko for lekkasje med slitasje på undertak, med fare for lekkasjer inn i konstruksjonen.



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Skorstein over tak er av isolert stålpipe fra byggeår.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, selv om dette var et krav på byggesøknadstidspunktet.
I tillegg mangler det taknedløp ved inngangspartiet.
• Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.

• Tettesjiktet mellom tak og pipe er slitt og bør utbedres og dokumenteres av fagperson. Manglende utbedring kan medføre fare for lekkasje. Det ble ikke observert fukt rundt pipe på loftet ved befaringen (se bilde). Utførelsen og materialvalg er fra byggeår og vil naturlig slites av ytre påkjenninger som snø, is og sol.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt på byggesøknadstidspunktet og for å ivareta personsikkerheten. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Taknedløp må monteres ved inngangspartiet for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risikoen for slitasje og vannskader på terrasse og omkringliggende konstruksjoner.
• For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare. Skorstein skal være ført 0,80 meter over møne

• Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

• Tettesjiktet mellom tak og pipe bør utbedres/kontrolleres, arbeidet bør dokumenteres av fagperson, for å redusere risikoen for lekkasje og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Usikkert tettesjikt rundt pipe på tak



Mangler taknedløp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Det ble ikke observert luke for kontroll av konstruksjonen over hanebjelker (flat himling på loft). Konstruksjonen er luftet over tak og ved takraft (overgang tak og vegg).

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet, samt fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon gir økt usikkerhet om tilstanden, og risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader.

Tilstandsrapport





Ark

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har utvendig stående bordkledning. Arken mot gårdsplass er besiktiget fra taket. Det er utført tilfeldige stikkprøver for å avdekke eventuelle fuktskader.

Årstall: 2017

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 2-lags glass med innvendige sprosser.

Årstall: 2017



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

PVC-balkongdør med sprosser i 1. etasje og på loftet, samt enkel bod dør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører - Ytterdør

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong fra soverom i loftet mot nord. Balkongen er uten tettesjikt. Rekkverk i tre med stående rekkverkspiler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, understøttet av pilarer og såleblokker.
I forhold til målte høyder på terreng og terrasse på befaringsdagen, er det ikke krav om rekkverk.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det parkettgulv i stue, laminatgulv på soverom og i trapperom til loft, samt fliser på gulv i vindfang. Det er elektrisk gulvvarme i vindfanget.
Normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2017

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflatebehandlet trepanel, og himlingene er utført med overflatebehandlet trepanel. Det er innfelt downlights i himlingen på stue/kjøkken og trapperom på loft. Normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2017

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i fritidsboligen er av betong mot grunn og trebjelkelag på loft.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Loft med trebjelkelag:
Ved enkel nivellering av gjesterommet ble det registrert et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utbedring av høydeforskjellene i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av gulvoverflatene. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at det kan oppleves som sjenerende, eller utfordringer med møblering, men det har ingen umiddelbar konstruksjonsmessig betydning.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at bygget er oppført med radonsperre mot grunn (kilde: tidligere selgers egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsperrens utførelse og funksjon, noe som øker risikoen for at radon kan trenge inn i bygningen og utgjøre en helserisiko for beboere. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre langtidsmåling av radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert stålpipe og vedovn med glass i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate skal føres minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør. Dagens avstand er under 300 mm foran ildstedet/dør, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate som strekker seg minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann i brennbart gulv.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og utgjøre fare for liv og helse.



Ubrennbar plate foran ileggsdør til ildsted bør føres noe lengre ut på gulvet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lakkert åpen og delvis lukket trapp av furu fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





Mangler håndløper mot vegg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom vindfang og stue/kjøkken er det en dør med glass og sprosser.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Det er ikke krav til uavhengig kontroll av fritidsboliger.
- Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, ikke funksjonstestet
- Våtrommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt innebygd sisterne med vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for montering av dusj.
- Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, ikke funksjonstestet (tidligere opplyst at det er avvik på termostat gulv. opplysninger fra tidligere tilstandsrapport). Fallet mot sluk er 6 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller tett sluk. Manglende høydeforskjell øker faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, en løsning som har vært i handelen siden midten av 1980-tallet.

Årstall: 2017

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.
Det er generelt vanskelig å konstatere mansjetter og membran rundt gjennomføringer i vegg under servant, på grunn av innredning, smale spalter og dekkelokk.

Årstall: 2017





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt innebygd sisterne med vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for montering av dusj.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og gir en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventilatoren er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon, vibrasjoner og støy. Det anbefales å etterfeste ventilatoren for å sikre stabil og sikker drift. Forholdene er tilsvarende og kommentert ved tidligere salg (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksventilatoren bør etterfestes til yttervegg for å sikre stabil og sikker drift, og for å unngå redusert funksjon, vibrasjoner og økt støy. Manglende feste kan føre til at ventilasjonen ikke fungerer optimalt og kan forårsake unødvendig slitasje på anlegget.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor på tilstøtende vegg fra under trapp til dusjsone.
Ved hulltaking måles trevirkets fuktinnhold i vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 10,4 %, noe som indikerer at trevirket er tørt.

LOFT > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Det er ikke krav til uavhengig kontroll av fritidsboliger.
- Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikre god tilføring av luft.

Årstall: 2017

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

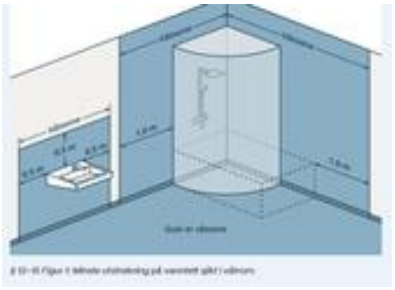
Våtrommet har fliser på vegg (30x45 cm) og panel i himlingen med innfelte downlights.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres et fysisk skille, som dusjkabinett eller tilsvarende, for å hindre at ikke-fuktbestandige materialer utsettes for vannsprut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 11 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2017

LOFT > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2017

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.
Det er generelt vanskelig å konstatere mansjetter og membran rundt gjennomføringer i vegg under servant, på grunn av innredning, smale spalter og dekkelokk.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert slukmansjett eller membran i sluk klemt under klemring. Sammen med manglende dokumentasjon medfører dette at løsningen vurderes som en usikker konstruksjonsdel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og slukmansjett. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for at membran og slukmansjett ikke er korrekt montert, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Videre undersøkelser anbefales for å avklare utførelsen.

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Årstall: 2017

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikre god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Avtrekksventilatoren er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon, vibrasjoner og støy. Det anbefales å etterfeste ventilatoren for å sikre stabil og sikker drift.

Forholdene er tilsvarende og kommentert ved tidligere salg (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksventilatoren bør etterfestes til yttervegg for å sikre stabil og sikker drift, og for å unngå redusert funksjon, vibrasjoner og økt støy. Manglende feste kan føre til at ventilasjonen ikke fungerer optimalt og kan forårsake unødvendig slitasje på anlegget.



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg på soverom til dusjnisje.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Tilstandsrapport



LOFT > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet fungerer i dag som et teknisk rom, bod og vaskerom på loftet. I følge eier og siste salgs tilstandsrapport er det ikke utført endringer på dette rommet.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Rommet benyttes i dag som teknisk rom og vaskerom. På grunn av manglende tettesjikt på gulv under fliser, bak sokkelfliser og på vegger, anbefales det at rommet kun brukes som teknisk rom eller bod, selv om det er sluk i rommet. Rommet tilfredsstille ikke kravet for våtrom, selv om det har sluk. Vaskemaskin bør plasseres på et av fritidsboligens baderom. Det bør monteres automatisk vannstopper på bereder og eventuelt vaskemaskin, som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Rommet bør ikke benyttes som vaskerom før det er etablert tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger, da manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes slik at det tilfredsstiller tekniske krav til våtrom i henhold til gjeldende forskrifter (§13-15 i byggeforskriften), for å unngå fremtidige vannskader og følgeskader på bygningen. Det anbefales å flytte vaskemaskin til et baderom med godkjent våtromsløsning, samt å montere automatisk vannstopper på bereder og vaskemaskin (som i dag), for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





LOFT > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er ikke foretatt da rommet ligger mot våtrom og brannskiller, noe som begrenser muligheten for hulltaking. Det er derfor ikke utført destruktive undersøkelser av tilliggende konstruksjoner. Rommets funksjon bør være teknisk rom og bod.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum av stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2017

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Omlufts ventilator er funksjonstestet og funksjon på befaringsdagen.
Omluft ventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon derfor blir angitt TG satt etter krav i NS 3600:2025.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke vil ledes til sluk pågrunn av hull uten tilstrekkelig sikring i fordlerskapets bunn, og det er heller ikke montert automatisk lekkasjestopper. Eventuelt lekasjevann vil renne ned i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende sikring i fordelerskapets bunn slik at lekkasjevann ledes til sluk, samt vurdere montering av automatisk lekkasjestopper. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i veggkonstruksjonen ved lekkasje, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2017

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Årstall: 2017



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på teknisk rom på loftet.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



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

Anlegg på 400V er fra byggetid, og sikringsskapet er plassert i vindfanget.
Det er varmekabler på bad i 1. etasje, bad på loftet samt i vindfanget.
El-anlegget med automatsikringer er ved visuell observasjon vurdert som godt fungerende.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale, komprimerte løsmasser av pukk og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten har fuktsikring med drenerende masser, og det er brukt grusmasser. Oppgitt fra årstall er 2017.

Årstall: 2017

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført med ringmur av isolerte elementer og støpt plate som fundament.

Fritidsboligen har støpt plate på mark. Ringmuren består av isolerte ringmurselementer, vanligvis etablert direkte på magring (tynn støp) eller komprimerte løsmasser av pukk og/eller singel. Dette er en vanlig og anerkjent løsning for denne typen bygg.

Normalt benyttes det ikke fuktsikring eller drenering rundt ringmur ved støpt plate på mark, da innvendig gulvnivå ligger over utvendig bakkenivå.

Årstall: 2017

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt og opparbeidet med gårdsplass, fjell, trær og naturlig vegetasjon. Det er en stor terrasse på tre sider av fritidsboligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, samt offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Via eiers egenerklæring blir det opplyst at avløpet ble koblet til offentlig nett i 2025 (kilde: egenerklæring).

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Ildfast plate skal føres minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør. Dagens avstand er under 300 mm foran ildstedet/dør, noe som øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsperrens utførelse og funksjon, noe som øker risikoen for at radon kan trenge inn i bygningen og utgjøre en helserisiko for beboere. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre langtidsmåling av radon i boligen.

• Det må monteres ildfast plate som strekker seg minimum 300 mm ut fra ildstedets ileggsdør for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann i brennbart gulv.

Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Den frittstående lagerboden er oppført over terreng og fundamentert på såleblokker. Bygget har bjelkelag med innvendig gulv av platekonstruksjon, tekket med systemfiler av plast.

Vegger:
Veggene består av bindingsverk som utvendig er kledd med overflatebehandlet tømmermannspanel. Det er ikke montert vindsperre i veggkonstruksjonen. I vestvendt vegg er det installert et vindu med 2-lags glass, og i sørvendt vegg er det montert en malt boddør.

Tak:
Takkonstruksjonen er et pulttak med fall til én side. Taket består av fritt opplagte taksperrer, undertak av OSB-plater, tettesjikt av papp og taktekking av bakbord av tre. Det er ikke montert beslag over frontbord, og takrenner eller nedløp er heller ikke installert.

Platting:
Foran inngangsdøren er det etablert en mindre platting som strekker seg langs hele bodens lengde.
Utførelsen bærer preg av egeninnsats.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	48	2		50	64		50
Loft	43			43	3	6	49
SUM	**91**	**2**			**67**	**6**	**99**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken	Bod	
Loft	Teknisk rom, bad, soverom, soverom 2, soverom m/balkong, teknisk rom/vaskerom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 22.12.2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	338		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kittilsbuveien 6

Hjemmelshaver

Breen Anne Parul, Austad Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kittilsbuveien 6 i 3750 Drangedal, ligger i et rolig og landlig område et stykke utenfor Drangedal sentrum. Eiendommen ligger langs en mindre lokalvei omgitt av skog, åser og spredt bebyggelse, noe som gir en tydelig følelse av natur og god avstand til trafikk og støy. Området preges av typisk sørnorsk innlandslandskap med korte avstander til både turterreng, vann og friluftsmuligheter. Samtidig er det grei kjøretid inn til servicetilbudene i Drangedal sentrum, hvor man finner butikker, skole, togstasjon og andre nødvendige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt som er gruset, lokalt fjell og naturlig vegetasjon med furutrær, lyng og mose. Opparbeidet felles gruset gårdsplass for parkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7369036			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.09.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	29.06.2026	
3	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Kittilsbuveien 6, GBnr. 44/338, Drangedal kommune

1. Formål
Sameiets navn er Kittilsbuveien 6, og består av 2 seksjoner.

Eiendommen Gnr. 44, Bnr. 338 i Drangedal kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene 1 og 2, som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, skal den, til enhver tid gjeldende "Lov om eierseksjoner", gjelde.

2. Forholdet mellom sameierne
Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon, og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader på eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom en eller begge sameierne i fremtiden oppfører bygninger, herunder garasjer etc., skal dette dekkes av den som har oppført og benytter bygningen.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameier.

3. Sameiemøte
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Det er ikke krav til revisjon i sameie.

Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiemøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret
Styret består av en representant fra hvert sameie, hvorav 1 formann og 1 nestformann. Gjenvalg kan skje.

Formannen og nestformannen i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

5. Driftsutgifter
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, forsikringer etc. Det avsette midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne, alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett, fastsetter styret månedlige á konto beløp, som sameierne innbetaler forskuddsvis, kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden
Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening, med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

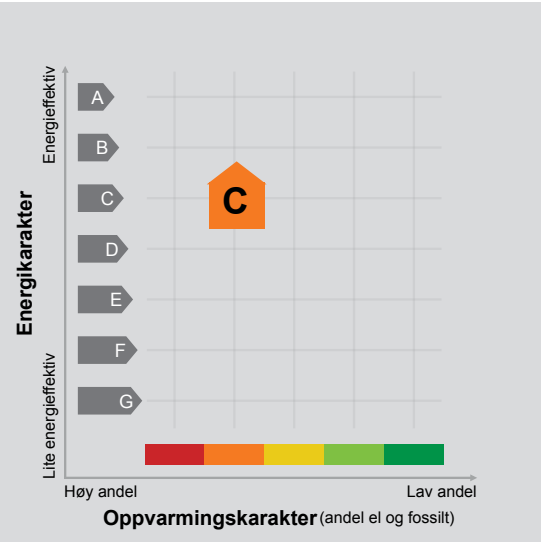
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold
Dersom sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage/sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonslovens § 28.

ENERGIATTEST

Adresse	Kittilsbuveien 6
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300618095
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23437
Dato	11.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Drangedal kommune

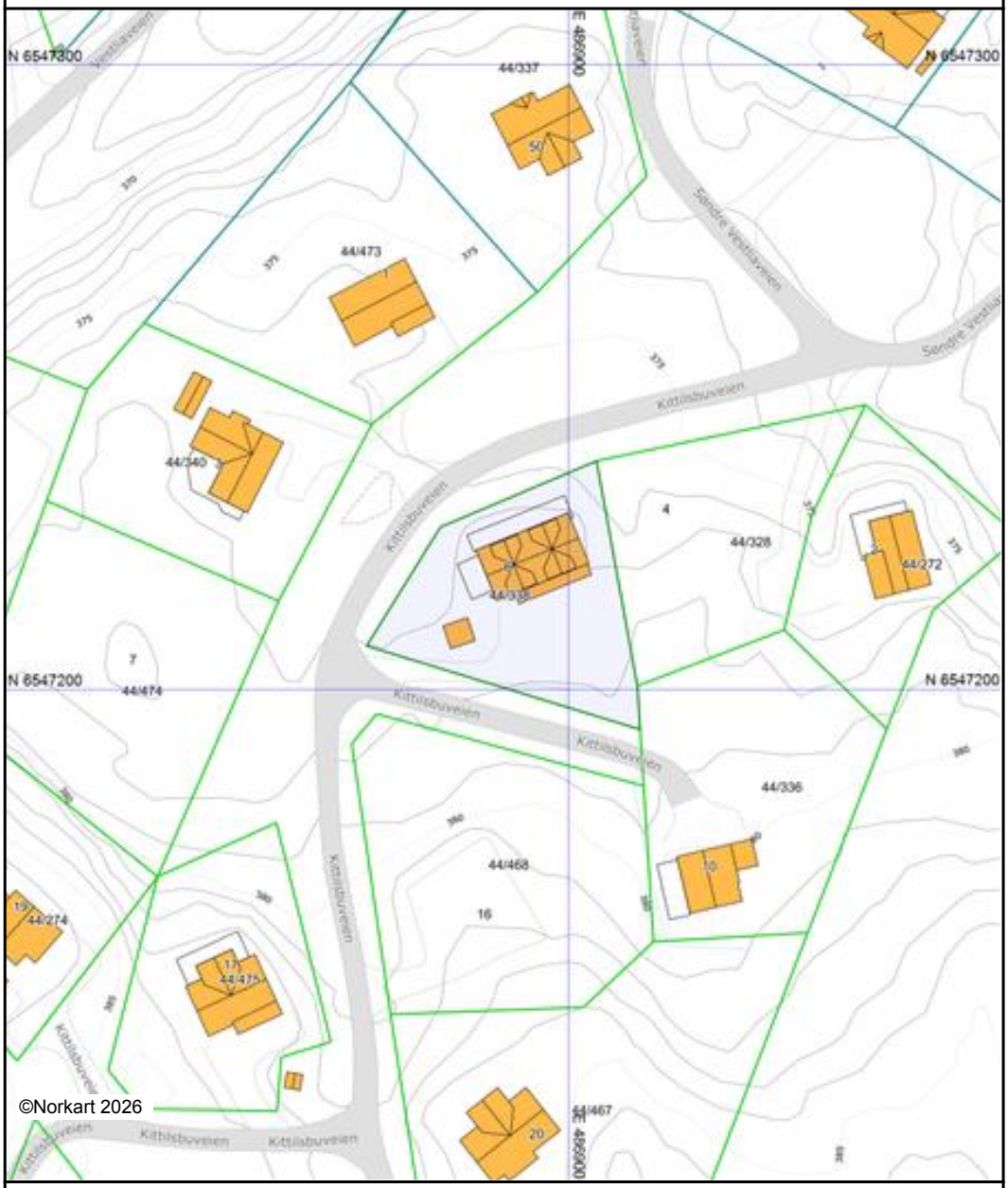
Grunnkart

Eiendom: 44/338/0/1
Adresse: Kittilsbuveien 6
Dato: 16.06.2026
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



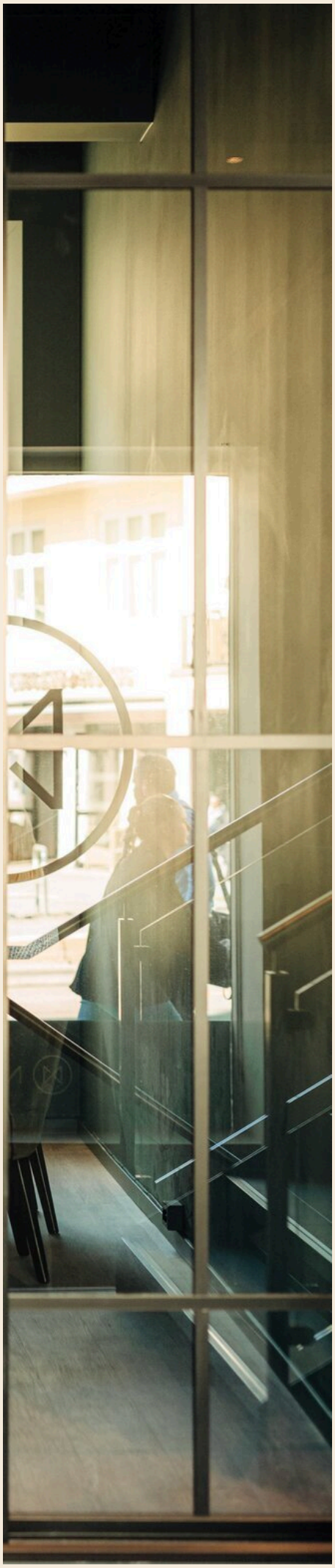
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

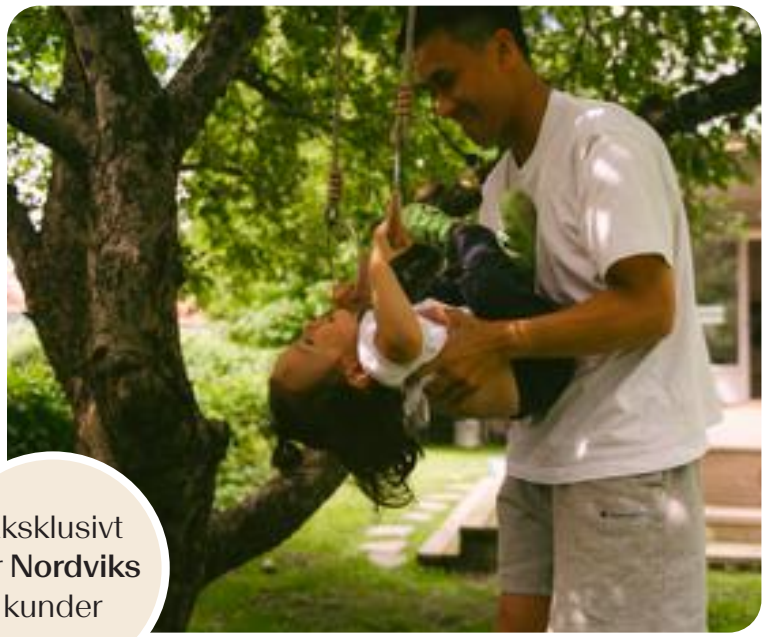


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kittilsbuveien 6 3750 DRANGEDAL
Matrikkel: Gnr 44, bnr 338, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Pettersen
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071



Morten Saubrekka
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: