NORDVIK

Juvenesvegen 345

4 soverom | 82.1 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Juvenesvegen 345

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
23 Om boligen
32 Nabolagsprofil
34 Tilstandsrapport
62 Egenerklæringsskjema
70 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Slapp av du er på hytta! Denne fjellhytta med hele 4 soverom gir deg alt du vil ha på fjellet. Sjekk stil og standard

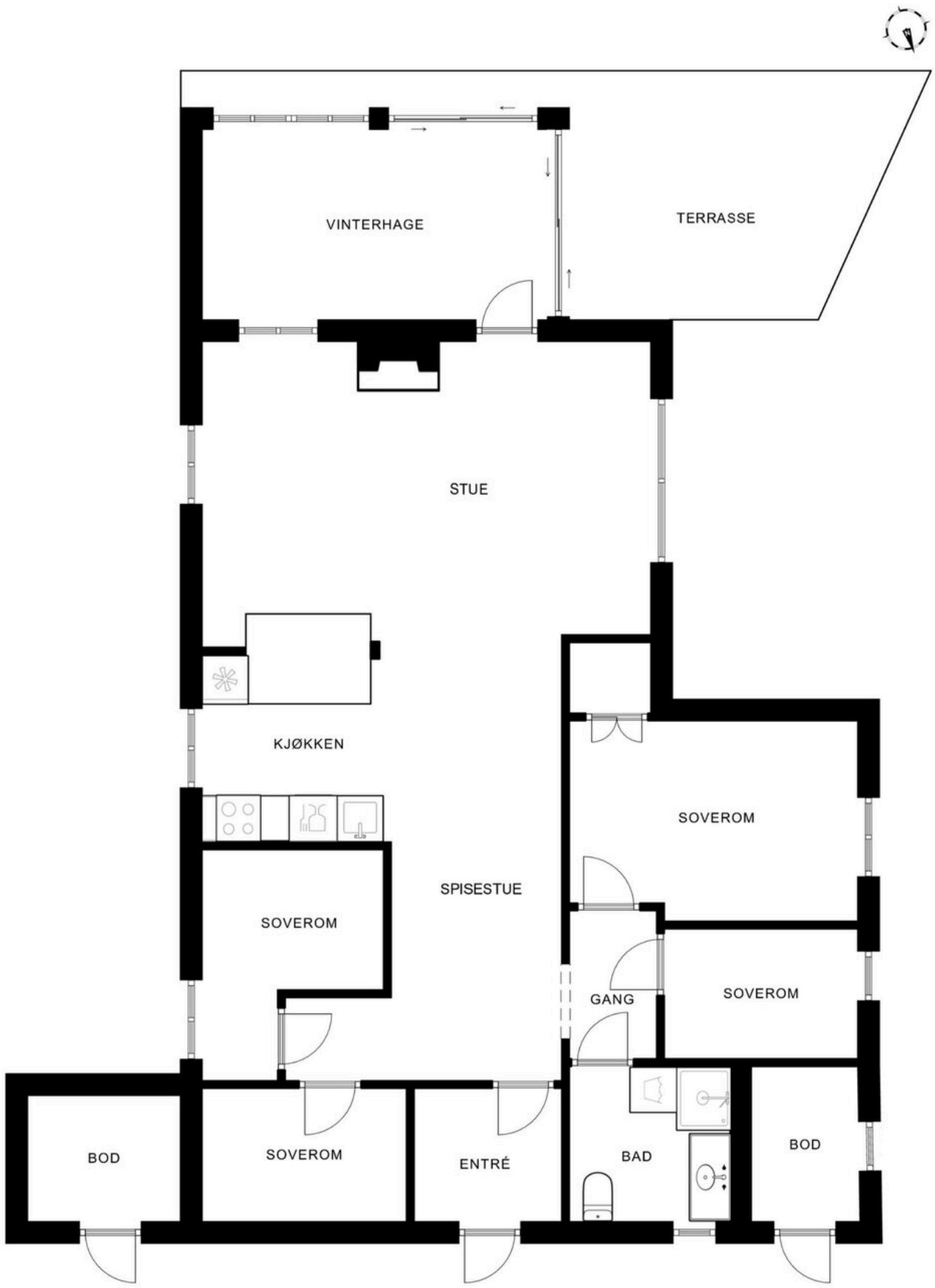
Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 090,-**
Totalpris	**3 076 090,-**
BRA-i	**82.1 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Hele 4 soverom
Stor stue med raus takhøyde
Vinterhage
En gjennomført fin hyttestandard og en meget velholdt hytte
Utebod
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en hytte som er litt mer innholdsrik enn hytter flest. For med hele 4 soverom som gjør det at hytta enkelt havner i en klasse der kjøperne ikke har så mye å velge mellom. I tillegg til alle disse soverommene så får du en meget god planløsn ing som deler opp hytta i soner, du får en raus takhøyde i stua og du får ikke minst en meget praktisk innglasset vinterhage som gjør at dårlig vær ikke blir et hinder for å få den gode følelsen av fjell og natur uansett hva værgudene måtte tilby. Hytta er godet vedlikeholdt og som en bonus får du en stor utebod med plass til alt du trenger

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82.1 kvm
Total BRA: 99.1 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.














welcome





Perfekt oppsett for brettspill med høyt konkurranse innsikt





Sentralt står det en vedovn

Sofakrok må en hytte ha




SLAPP AV
DU ER PÅ
HYTTA

Her får du samla familien og naboen til taco fredag





Søt serveringsluke til vafler og boller

Kakaoens egen "drive-through" til stua



















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
40-0043/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG
Gnr 7, bnr 60 i Flesberg kommune

Selgere
Jan Sigvard Krathe
Laila Iren Krathe

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 095 790,- (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
1964

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 16 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Juvenesvegen 345
1. etasje:
BRA-i: 82.1 kvm. Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, dusjbad, entré mellomgang,
BRA-e: 3 kvm. Utebod 1
BRA-b: 14 kvm. Innglasset del av verandaen
Total BRA: 99.1 kvm.
TBA: 20 kvm.

Frittstående utebod
1. etasje:
BRA-e: 12.7 kvm. Frittstående utebod
Total BRA: 12.7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.
Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2

1. etasje
Stue 23.6 m²
Kjøkken 12.8 m²
Innglasset del av veranda 14.0 m²
Soverom 1 6.4 m²
Soverom 2 5.4 m²
Soverom 3 9.3 m²
Soverom 4 4.3 m²
Dusjbad 5.0 m²
Gang 9.0 m²
Entrè 4.1 m²
Mellomgang 2.2 m²
Utebod 1 3.0 m²

Sidebygninger / uthus m²
Frittstående utebod 12.7 m²

Solforhold
Gode solforhold

Innhold
Nå har jeg gledet meg skikkelig til å legge ut denne hytta på markedet. Så bli med meg på en guidet tur gjennom ditt nye fjellparadis.
Vi starter med de faktum at hytta ligger godt til på en liten høyde opp fra veien. Du har bra utsyn og det er svært begrenset med innsyn her oppe.

Du har en kort liten veistump opp til selve hytta, her har du parkeringsplass til mange biler og du har en meget flott og romslig utebod her. Boden byr i tillegg på et vedskjul og redskapsbod på høyre side, samt en meget flott overbygget uteplass på venstre side. Der er hit du drar bålpanna når snøen laver ned og du tror at du skal snø bort.
Det er det som er noe av det fine med denne hytta. Den gir deg soner i fri natur, delvis overbygde soner og soner du kan lukke helt inn. Det er det som er med på å forlenge sesongene i begge ender. Og det er det som forlenger dagens mange timer ute. Denne hytta byr på det beste av alle verdener der.

Før vi gå rinn i selve hytta så ser du at både til høyre og til venstre på bygningen finnes det to boder, og akkurat fjellhytter og boder er viktig. For skal hytta brukes gjennom ale sesongene så er det nesten ubegrenset med ting du kommer til å trenge. Kun fantasien setter grenser når det kommer til friluftsliv.

La oss ta turen inn det flotte overbygde inngangspartiet og inn i en grei gang med plass til klær og sko. Skulle du ikke ha behov for 4 soverom så kan du enkelt innlemme et av de til å bli en del av gangen din.

Videre innover ser man det jeg snakker om når jeg nevner en god planløsning. Her kommer du direkte til et bad og 4 soverom. Alle soverommene er av forskjellig størrelse og utforming. Som en bonus kan jeg si at hovedsoverommet har en stige opp til en søt sovehems som kommer til å bli barn og barnebarns favoritt. En annen favoritt hos meg er at man har 2 soverom på hver side. og to av soverommene har en liten gang på utsiden. Alt for å kunne skape "stillesoner"
Selve badet har akkurat alt du kommer til å trenge. Her finner du toalett, servant, dusjkabinett og vaskemaskin. Alt du trenger for både helger og lenge ferier på hytta. En delikat steinvask gir deg en god følelse av at når er du ute i naturen.

Fortsetter man så kommer man inn i spisestue og kjøkkenavdelingen. Her er det slik at du får plass til et langt langbord som kan forlenges gjennom hele stue om du virkelig skulle ende med å be inn alt av naboer.
Selve kjøkkeninnredningen er todelt slik at du har kjøkken på begge sider. Dette gir deg massevis av skap og benkplass for alt fra turmaten til det langstekte lammelåret som skal bli søndagsmiddagen.
En liten morsom detalj her er det jeg kaller for "pølseluka" fra kjøkken til stue. Det blir nesten obligatorisk og slenge litt pappahumor om servering her. Jeg tror jeg langt på vei vil garantere nettopp dette. En fin liten detalj som også gir deg enda mer lys inn på kjøkkenet og gjør avstanden mellom stue og kjøkken mindre, rent visuelt.

Når du entrer stua så forandrer også hytta karakter. Her åpner taket seg opp og skaper en skikkelig god atmosfære med en stor vedovn som det sentrale midtpunktet som igjen skaper flere soner.
I dag står det flotte, stramme hyttemøbler her, men er du som meg så kan man jo enkelt sette inn en mer slapp sofa fra Ikea og heller sitte/ligge litt bedre etter en lang dag i naturen. Uansett hva du gjør så er det ihvertfall nok av soner her inne slik at noen kan få en godstol, mens andre tar sofaen.
Og det er også fra stua du går rett inn i det overbygde og innglassede uteområde. Her velger du selv om du vil lukke deg inn, eller åpne opp slik at natur og hytte går i ett. For oss som har en mannsalder med erfaring fra fjellet så vet jeg at slike løsninger alltid er en vinner. For eier du det ikke selv, ja da ønsker du deg det.

Noe særlig mer er det ikke å si om denne hytta, du må nesten komme deg opp og oppleve den selv. For dette her er mye hytte for pengene og du får massevis av de plassene som du kommer til å trenge. Mye bodplass, 4 soverom og mange uteplasser rundt om på eiendommen. Så her vil alle i familien få plass, enten dere vil samles, eller man ønsker seg litte "alenetid"

Vi sees på fjellet, og husk at hos meg kan du få visning akkurat når du måtte ønske det. Jeg er veldig ofte her oppe og jeg begynte å bruke Fagerfjell tidlig på 80-tallet. Så jeg er lokalkjent. Ring og spør om det skulle være noe.

Arealmåling rom for rom utført av takstmann Einar Schau
Tlf. 480 480 00

1. etasje
Stue 23.6 m²
Kjøkken 12.8 m²
Innglasset del av veranda 14.0 m²
Soverom 1 6.4 m²
Soverom 2 5.4 m²
Soverom 3 9.3 m²
Soverom 4 4.3 m²
Dusjbad 5.0 m²
Gang 9.0 m²
Entrè 4.1 m²
Mellomgang 2.2 m²
Utebod 1 3.0 m²

Sidebygninger / uthus m²
Frittstående utebod 12.7 m²

Standard
TG 3 — Avvik som må utbedres
Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt:
Årsak til forhøyet TG: Manglende vanntett tilslutning mellom gulv og sluk uten klemring/mansjett.
Konsekvens: Risiko for at bruksvann trenger ned i

underliggende konstruksjon. Oppgradering med klemringsluk må påregnes.

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på
Våtrom – Gulv: Vinylstavgulvet er ikke en dokumentert vannmembran, og silikonfuge mot sluk gir ikke optimalt tett tilslutning.
Våtrom – Innfelte installasjoner: Utette gjennomføringer i diffusjonssperre mot kald sone gir fuktvandring.
Våtrom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Konstruksjonen bak tettesjikt er ikke verifisert ved hulltaking - rommet har ikke membran.
Våtrom – Utstyr og innredning: Installasjonene har passert forventet levetid.
Våtrom – Vann- og avløpsledninger: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring.
Våtrom – Vegger og himling: Trepanel egner seg ikke i våtsone og har begrenset motstand mot fuktopptak.
Våtrom – Ventilasjon: Manglende overstrømning/tilluft gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet.
Kjøkken – Overflater – Gulv: Slitt/skadet gulvbelegg grunnet tidligere innredning
Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller: Naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid.
Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon: Konstruksjonen er fra byggeår med forventet levetid passert. Skjevheter finnes og må forventes.
Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering: Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt, og manglende takstige gir ikke tilfredsstillende sikret feietilgang til skorstein.
Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning: Manglende gnagesikring (musebånd) ved nedre avslutning gir åpen luftespalte mot konstruksjonen.
Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS): Manglende adkomst til skorstein hindrer sikker feiing og kontroll av pipen som er i bruk.
Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering: Konstruksjonen mangler
fuktsikring mot grunnen, og bar jord under bygget avgir fukt til luften rundt trebjelkelaget.
Trevirke som holdes fuktig over.

Parkering
Parkering i egen oppkjørsel helt inntil egen hytte

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Hytta har jevnkg vært påkostet gjennom 25 år. Siste oppgardering var bygging av fullisolert uthus på 15 kvm. | Det er montert varmepumpe for 4 år siden. | Billader ble montert 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Innstalert vann, bereder, toalett, dusjkabinett. Lagt nytt laminatgulv og innstalert sluk. Byggeår 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke lagt membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Selvbygd uten dokumentasjon.

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?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytttak lagt platetak 2015

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Bygget står på peler så drenering er ikke nødvendig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kongsberg elektriske 2000, hoved innstalasjon Lampeland elektriske ca 2018, nytt sikringsskap Antar at ytterligere opplysninger ligger i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Har ikke hatt besøk fra Fleberg E-verk

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Elektrokomfort 2015. Opplysninger ligger forøverig i boligmappen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært graving innstalesjon av utvendig anlegg så som pumpeledning, vannledming, kvern til toalett. Haukeli Vann og Avløpsselskap AS

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.?
- Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Arbeid som er utført: Tilbygg 2 soverom, bod og bad

2020

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Vann fra felles borrehull. Avløp til Haukeli Vann og Avløpsselskap AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Oljetank / Sentralfyr ikke innstalert. Ventilasjon med vanlige luker i vegg.

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
Eventuell kommentar: Drenering ikke påkrevd da hytta står på peler. Grunnen under hytta ble drenert 2001

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Siden hytta står på peler er det naturlig at det vil være bevegelse i forbindelse med tæle.

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.
- Ja
Beskriv: Det skal godt gjøres å ikke får besøk av mus. Vi hadde det i vinterhaven, men problemet er nå løst med stålull.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Flesberg kommune innførte eiendomskatt og i den forbindelse ble det utført oppmåling av hytta.

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Hytta er fundamentert på frittstående tre- og støpte betongsøyler mot terreng med bæredragere av tre, uten grunnmur, og står åpent til terreng i opprinnelig utførelse. Yttervegger er utført i isolert stenderverk, med utvendig stående villmarkspanel.
Takkonstruksjonen over loft består av en eldre del med sperrer på bærelinjer og en nyere
del over tilbygg med sperrer på yttervegger og mønedrager av limtre. Saltaket er tekket med taksteinimiterte stålplater. Vindskier og bordkledning i tre.

Innglasset balkong utenfor stue. Utenfor ligger en åpen terrasse i tre samt terrasseplatting ved inngangsparti.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, komfyr ny 2025 | 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.

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Lysekrone i stuetaket.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Vedovn
Varmepumpe

Ellers elektrisk oppvarming

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8870 kWh | Strømkostnad forrige år: 7058 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En hytte på denne størrelsen estimeres til ca +10.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 080,-pr. 2026

Flesberg kommune har kommet med en prognose over kommunalke avgifter for 2026. Dette er fordelt slik:

Renovasjon: Kr. 2 816,25,-
Branntilsyn, feiing: Kr 554,-
Eiendomsskatt: Kr. 6 709,-

Total sum for prognose: Kr. 10 079,25,-

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 2983 kr
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 449 kr
Andre faste kostnader: Privat avløp: kr 8200,- pr år
Snømåking av vei/gårdsplass kr 4000,- pr år.

Eiendomsskatt
Kr 6 709,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Flesberg kommune.

Formuesverdi
Kr 415 445,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 86303597

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 437 kvm (Eiertomt)
En klassisk fjellhytte tomt. En selveiertomt med gårdsplass fra veien og helt opp til hytta. Her kan du ha masse gjester eller bare beundre muligheten til det. I oppkjørselen har du en frittstående utebod. Perfekt for sommeren og vinterens aktiviteter som hyttelivet byr på. Utenfor boden har du en sittegruppe hvor du kan grille og kose deg under tak. Tomten er som er klassisk fjellhyttetomt skal være. Du har ingen naboer tett på deg. Lyng, grass og planter samt noen større trær rundt tomten. En naturtomt hvor du kan herje og leke med avstand fra veien. På den ene siden av hytta har du en liten skråning. På baksiden av hytta har du en 20 kvm terrasse.
På Fagerfjell sklir tomtene over i hverandre

Adkomst
Om du ikke finner frem ring megler Simen Smith Ringdal på telefon 920 12 680.
Fra Flesberg kjører man veien opp mot Fagerfjell og frem til Blåberg kafe...

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fagerfjell er det nærmeste høyfjellet for de fleste som bor på Østlandet, med flotte tur- og friluftsområder sommer som vinter. Med blant annet godt markerte turstier, sykkeltraséer, fiskevann, totalt ca. 170 km preparerte skiløyper, alpinsenteret og snøsikker lang vinter, ligger det til rette for mange flotte naturopplevelser.

Fagerfjell er et attraktivt og populært området på Blefjell med spredt hyttebebyggelse i flott helårs turterreng som stadig vekk får mer å by på. Maskinpreparerte skiløyper er ikke langt unna hytta, med tilkobling til det øvrige flotte løypenettet på Blefjell. Ønsker man heller stå på slalom, er bakken kun en kort kjøretur unna.
Fagerfjell Skisenter har både barnebakke, storebakke og kjelkeløyper for spesialkjelker.

Fagerfjell skisenter med den nyoppussede Fagerfjellstua har servering hele året. På Blåberg kafé kan man nyte servering og flere arrangementer, også her, hele året.

Det nevnes for øvrig at Blefjell bare ligger i underkant av 2 timer i bil fra både Oslo og Tønsberg-Sandefjord-Larvik området.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse er kun hytter.

Offentlig kommunikasjon
Sjekk de lokale rutetabellene for mer informasjon. Det går ingen offentlig kommunikasjon fra fjellet og ned til bygda.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for originalbygg.

Det foreligger byggetillatelse til tilbygg fra 25.09.2001 og byggetegninger fra samme år.
Den stemmer ikke overens med dagens romløsning. Det

ene soverommet fra eldre byggtegninger har blitt entré. Det er også kommet to andre soverom på hytta. Dagens plantegning viser vinterhage.

Det foreligger tillatelse til ytterligere tilbygg på hytta fra 19.10.2018.
Megler har ikke fått byggetegninger fra ferdig tilbygg tilsendt fra kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan
GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område?
- Ja
PLANID- Plannavn - (vedtaksdato) - Reguleringsformål - Areal
3334 2009002 Haukeli (20.9.2007) Friluftsområde (på land) 2336.25m2
3334 2009002 Haukeli (20.9.2007) Fritidsbebyggelse 1054.48m2
3334 2012006 Juvnes (26.6.2014) Kjøreveg 47.14m2
3334 2021004 Hafslia hytteområde (19.9.2024)

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

3334/7/60:
13.07.2026 - Dokumentnr: 801268 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.07.2005 - Dokumentnr: 4165 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3334 Gnr:7 Bnr:2

19.07.2005 - Dokumentnr: 4165 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0631 Gnr:7 Bnr:2 Fnr:17

20.07.2010 - Dokumentnr: 543126 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:7 Bnr:29
Med flere bestemmelser

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 2D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.
Her man kan avtale med selger om man trenger noe, for alt skal selgeren ikke ta med seg. Selv om eiendommen i utgangspunktet leveres tom og ryddet.

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.

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: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar kr. 4 000,-
Tilrettelegging kr. 22 000,-
Visningshonorar/ UANSETT ANTALL kr. 6 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 215 400,- 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. 3 000,-.

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 7. august 2026

Ansvarlig megler
Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket
Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

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). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Juvenesvegen 345

Høyde over havet

537 moh



Avstand til byer

Kongsberg	39 min
Drammen	1 t 19 min
Oslo	1 t 45 min
Skien	1 t 59 min

Aktiviteter

Flesberg Samfunnshus	13 min
Rollag skole	20 min
Skattekista	20 min
Numedal folkehøgskole	20 min
Lampeland skole	21 min
Lyngdal skole	22 min
Svene idrettsplass ballbinge	24 min
Svene badepark sandvolleybane	24 min

Sport

Flesberg Samfunnshus	13 min
Rollag skole	20 min
Flesberg svømmehall	20 min

Dagligvare

Joker Flesberg	14 min
Nærbutikken Rollag	19 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 192 m
- 33 km preparert løype innenfor 15 km

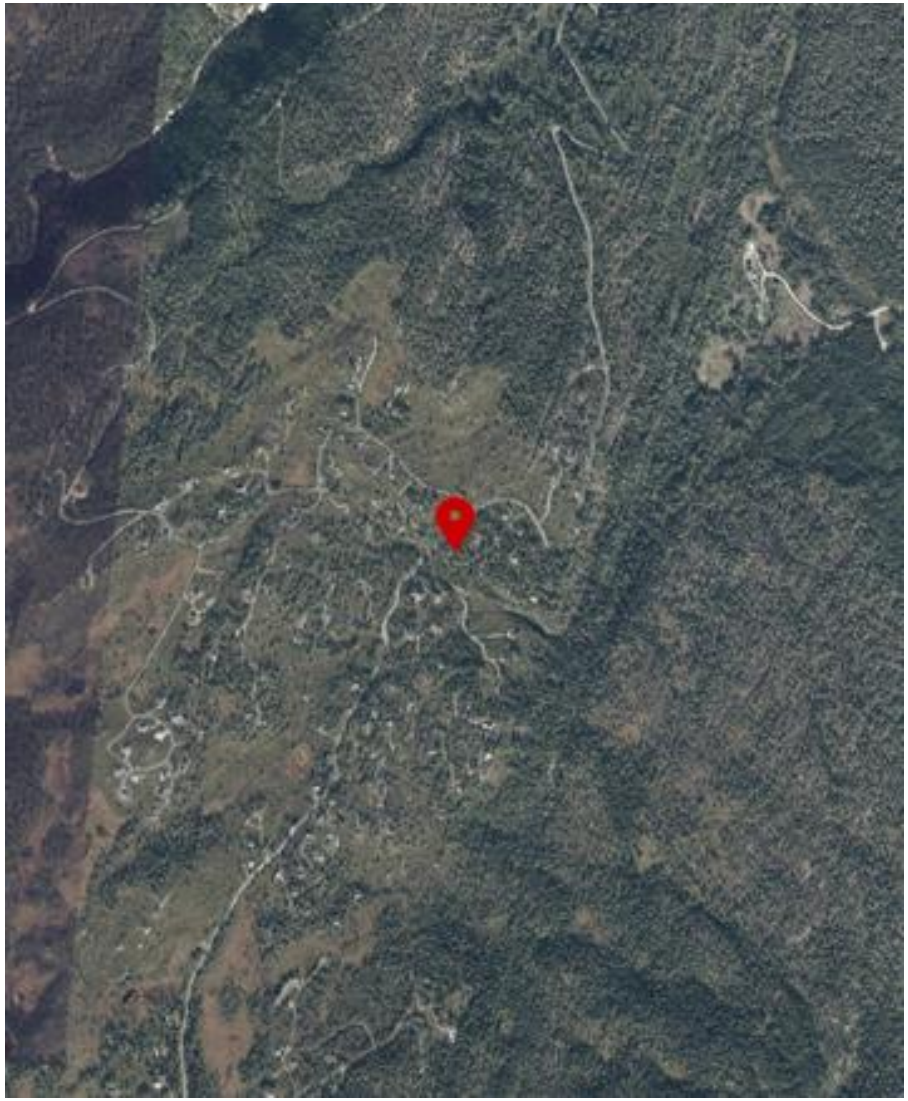
Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Offentlig transport

Rebberud	9 min	
Linje 418	5.9 km	
Rostad	10 min	
Linje 418, 428	6.9 km	





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

schau|takst as

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

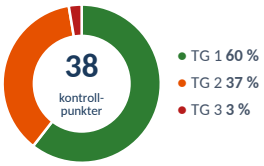
OPPDRAG 260715-001

Juvenesvegen 345, Flesberg



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Juvenesvegen 345 3620 FLESBERG Gnr: 7 Bnr: 60	Fritidsbolig	1964	99 m²	82 m²	3 m²
	Frittstående utebod	2023	13 m²	—	13 m²

Befaring / Rapport	22. juli 2026 / 22. juli 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt	Frittliggende hytte i skogsterreng på Blefjell i Flesberg, oppført i 1964, samt tilbygget ved to anledninger på 2000-tallet. Hytta bærer flere bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeår, men oppleves jevnt over godt vedlikeholdt. Som i enhver fritidsbolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes — både inn- og utvendig.
Planløsning	Planløsningen består av stue, kjøkken, gang, entré, mellomgang, 4x soverom, dusjbad, innglasset del av veranda og utebod. Vegger og himling er kledd med trepanel opplyst fornyet i 2005, mens gulv er av vinylbelegg og laminatstav. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje etter alder og bruk som fritidsbolig — oppussing er foretatt over tid.

Byggemetode

Hytta er fundamentert på frittstående tre- og støpte betongsøyler mot terreng med bæredragere av tre, uten grunnmur, og står åpent til terreng i opprinnelig utførelse. Tilkomst under bygget er begrenset, og kontrollen er utført via foto fra det mest åpne partiet – ingen skader er registrert i synlig bjelkelag underfra, men innvendig kan planavvik i gulvet registreres.
Yttervegger er utført i isolert stenderverk fra byggeår, med utvendig stående villmarkspanel som opplyses skiftet i 2005.
Vinduene ble ifølge eier skiftet i 2018, mens ett eldre vindu står igjen fra tidligere. Terrassedør er plassert i stue.
Takkonstruksjonen over loft står i opprinnelig stand fra byggeår og består av en eldre del med sperrer på bærelinjer og en nyere del over tilbygg med sperrer på yttervegger og mønedrager av limtre. Saltaket er tekket med taksteinimiterte stålplater som ifølge eier ble lagt i 2005, med vindskier og bordkledning i tre – god forventet restlevetid.
Innglasset balkong utenfor stue opplyses oppført i 2015, og utenfor ligger en åpen terrasse i tre samt terrasseplatting ved inngangsparti.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra 2005 — forventet levetid medgått, men brukstilstanden oppleves god.
Dusjbad renovert/nybygget ca. 2010 med gulv av vinyl; Badet mangler godkjent membran og har plastsluk uten klemring (TG3). Bruksvann kan trenge ned i konstruksjonen, og oppgradering av tettesjikt må påregnes — se egne kontrollpunkt.

Tekniske anlegg

Vann og avløp ble ifølge eier lagt inn i 2010, med tilførsel fra eget pumpehus som eies i fellesskap med fire hyttenaboer, og avløp håndteres via kvern- og pumpeløsning gjennom lokalt vann- og avløpsselskap.
Oppvarming skjer via luft/luft-varmepumpe, supplert med peis tilkoblet stålpipe i stue som ifølge selger ble installert i 2012.
Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, supplert med kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad.

Elektrisk anlegg med sikringsskap oppgradert i 2014 av Lampeland Elektriske AS, med kursfortegnelse, samsvarserklæring og sluttkontrollrapport iht. NEK 400:2010. Oppgraderingen ble utført i forbindelse med innlegging av vann og avløp, opplyst gjennomført i 2010, med egne kurser til varmtvannsbereder, vannledning og kvernpumpe. Anlegget fremstår teknisk oppdatert og godt dokumentert.

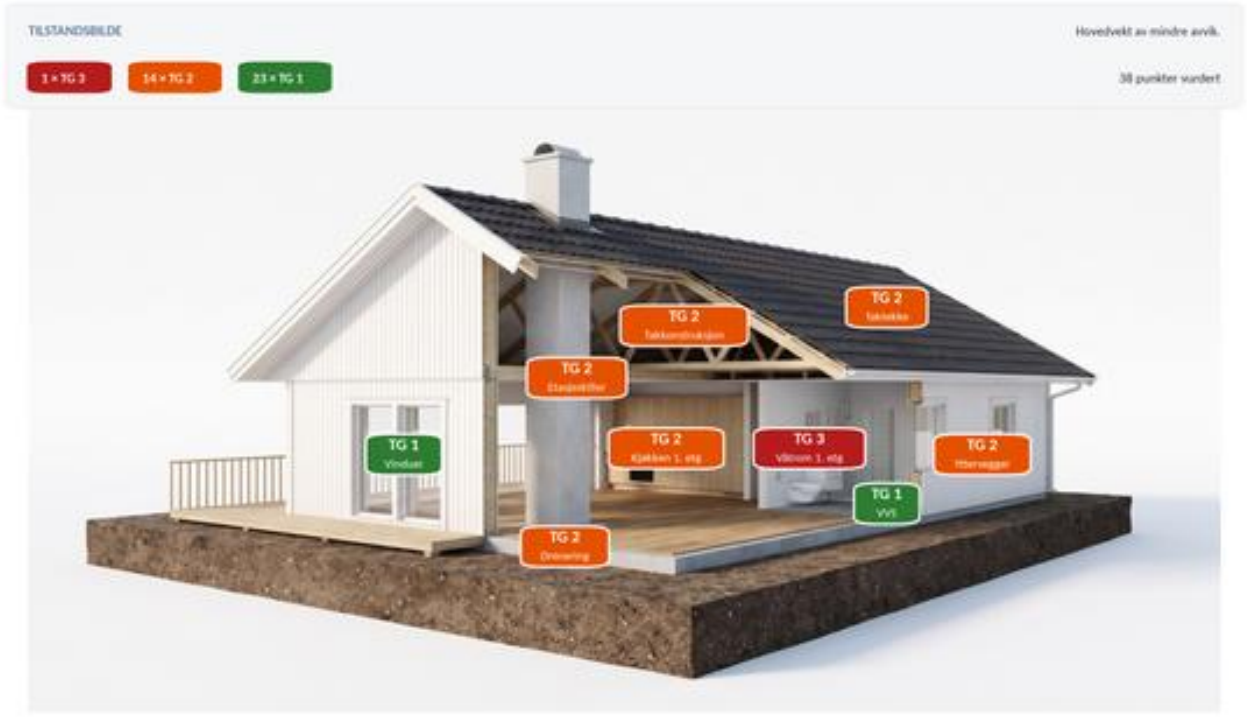
Sidebygninger

Frittstående utebod fra 2023 på 13 kvm, oppført med støpt betongdekke på mark, yttervegger av stenderverk med stående villmarkspanel og sperretak tekket med taksteinsimiterte plater som hytta, med innlagt strøm og god opplevd kvalitet — god forventet restlevetid.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

- **2005** • Innstallert peis m/stålpipe
- **2005** • Ny kjøkkeninnredning
- **2005** • Montert ny villmarkskledning over asfaltplater på yttervegger
- **2005** • Nytt taktekke lagt, taksteinimiterte stålplater
- **2010** • Lagt inn vann, avløp, vann kommer fra eget pumpehus som eies av 4 hyttenaboer, det ligger Elvetstad ledning fra pumpehuset frem til hytta, avløp styres gjennom Haukeli Vann og Avløpsselskap med kvern og pumpeløsning
- **2010** • Dusjbad oppuset
- **2012** • Peis og ildsted installer
- **2015** • Bygd innglasset utestue 15 kvm
- **2018** • Alle vinduer skiftet
- **2023** • Oppført Fullisolert uthus m/billader



Figuren viser et utvalg av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG

Gnr 7 / Bnr 60 ·

Byggeår **1964 (BF49)**	Boligtype **Fritidsbolig**	BRA **99 m²**
Tomteareal **—**	Oppvarming **Varmepumpe**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**
Vann / Avløp **Privat / Privat**	Hjemmelshaver **Jan Sigvard Krathe**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**

Byggemåte

Støpt plate på mark. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Tak tekket med stålplater.

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Ikke kartlagt** for dette området	● **Lav** ingen registrert skredfare	● **Ikke kartlagt** for dette området	● **Moderat til lav** Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 27	● **Lav trafikk** 50 km/t

Høyde over havet	550 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+2.2m), Ø (+0.6m)
Vær ved befaring	15.8 °C, delvis skyet, 1.4 m/s (SV), 65 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 40 mm (13 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Takstmannen gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Vurdering av planløsning og bygningsmessige endringer bygger derfor på observasjoner ved befaringen (byggeår 1964). Eventuelle avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig prosjektering eller senere godkjenninger har ikke kunnet kontrolleres.	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 23.07.2026.

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

99 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	99.1 m²	82.1 m²	3.0 m²	14.0 m²	20.0 m²	—
Sum	**99 m²**	**82 m²**	**3 m²**	**14 m²**	**20 m²**	**—**

__BRA__ = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · __BRA-i__ = Innvendig bruksareal · __BRA-e__ = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · __BRA-b__ = Innglasset balkong · __TBA__ = Terrasse-/balkongareal (åpent) · __GUA__ = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · __ALH__ = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Oppgitt BRA: 106 m² · Målt BRA: 99 m² · Avvik: -6.9 m² (-6.5%)

1. etasje	m²
Stue	23.6 m²
Kjøkken	12.8 m²
Innglasset del av veranda	14.0 m²
Soverom 1	6.4 m²
Soverom 2	5.4 m²
Soverom 3	9.3 m²
Soverom 4	4.3 m²
Dusjbad	5.0 m²
Gang	9.0 m²
Entrè	4.1 m²
Mellomgang	2.2 m²
Utebod 1	3.0 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Frittstående utebod	12.7 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 9	TG 2	Terrengforhold	s. 10	TG 1	Etasjeskillere	s. 12	TG 2
Yttervegger / fasade	s. 13	TG 2	Vinduer og dører	s. 14	TG 1	Takkonstruksjon/loft	s. 14	TG 2
Taktekke og beslag	s. 15	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 16	TG 1	Våtrom	s. 17	TG 3
Kjøkken	s. 19	TG 2	Andre rom – overflater	s. 20	TG 1	Skadedyr	s. 21	TG 1
Ildsteder og skorsteiner	s. 21	TG 2	Ventilasjon	s. 22	TG 1	VVS	s. 23	TG 1

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

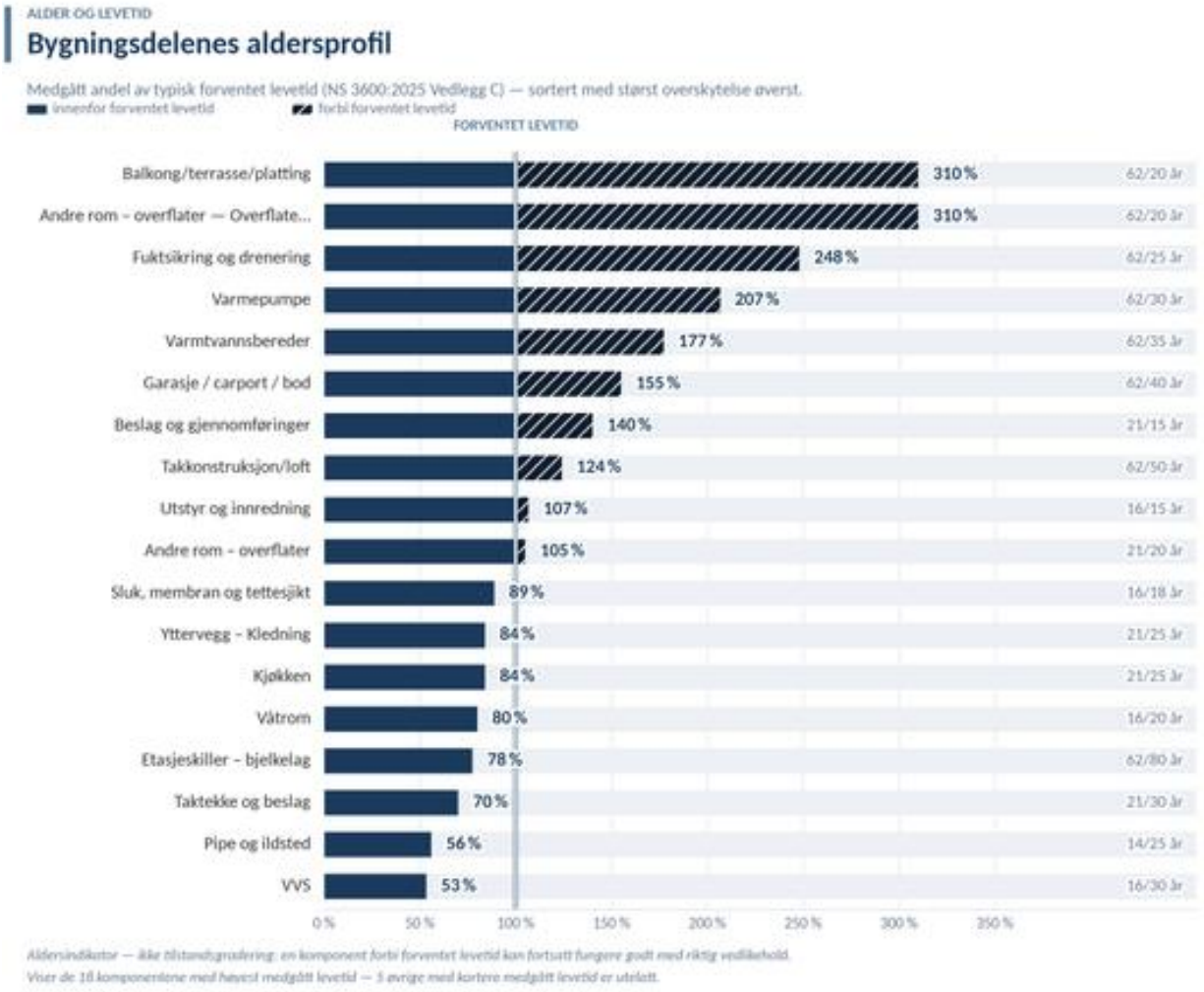
Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt:** Manglende vanntett tilslutning mellom gulv og sluk uten klemring/mansjett.	100 000 – 200 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Våtrom – Gulv:** Vinylstavgulvet er ikke en dokumentert vannmembran, og silikonfuge mot sluk gir ikke optimalt tett tilslutning.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Innfelte installasjoner:** Utette gjennomføringer i diffusjonssperre mot kald sone gir fuktvandring.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Konstruksjonen bak tettesjikt er ikke verifisert ved hulltaking - rommet har ikke membran.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Utstyr og innredning:** Installasjonene har passert forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Vegger og himling:** Trepanel egner seg ikke i våtsone og har begrenset motstand mot fuktopptak.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Ventilasjon:** Manglende overstrømning/tilluft gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Slitt/skadet gulvbelegg grunnet tidligere innredning.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Konstruksjonen er fra byggeår med forventet levetid passert. Skjevheter finnes og må forventes.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt, og manglende takstige gir ikke tilfredsstillende sikret feietilgang til skorstein.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Manglende gnagesikring (musebånd) ved nedre avslutning gir åpen luftespalte mot konstruksjonen.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Manglende adkomst til skorstein hindrer sikker feiing og kontroll av pipen som er i bruk.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Konstruksjonen mangler fuktsikring mot grunnen, og bar jord under bygget avgir fukt til luften rundt trebjelkelaget. Trevirke som holdes fuktig over …		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.



UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Hytta er fundamentert på frittstående tre- og støpte betongsøyler til terreng med bæredragere av tre - ingen grunnmur. Konstruksjonen står åpent til terreng i opprinnelig utførelse. Et sidebygg/uthus opplyses oppført i 2023 med støpt betongplate på mark som fundament. Tilkomst under bygget er begrenset, og kontrollen er utført via foto fra det mest åpne partiet.

Fundament og grunnmur TG 1	Fundamentering på støpte betongsøyler til terreng med bæredragere av tre festet med vinkelbeslag over søyle. Synlige søyler fremstår intakte uten registrerte riss eller skader. Ingen grunnmur registrert; konstruksjonen står åpent til terreng. Kontrollert via foto med begrenset tilkomst under bygget.
Fuktsikring og drenering TG 2	Ingen drenering eller fuktsikring registrert. Bakken under bygget består av naturlig skogbunn med bar jord, og bæredragere i tre står eksponert over terreng uten fuktsikrende sjikt. Kontrollert via foto med begrenset tilkomst. **Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjonen mangler fuktsikring mot grunnen, og bar jord under bygget avgir fukt til luften rundt trebjelkelaget. Trevirke som holdes fuktig over tid brytes gradvis ned i cellevev. **Konsekvens:** Fukt fra grunnen kan gi råteangrep i bæredragere og bjelkelag over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten full tilkomst under bygget. **Levetid:** **248 %** • 62/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drensrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjellerytterv egger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)



Bilde 1



Bilde 2

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Hytte fundamentert direkte mot løsmasser og fast fjell. Som naturlig er for ei naturtomt finnes det også her varierende fallforhold på tomta.

Byggteknisk forskrift: Moderne krav til fuktsikring av grunnmur med drenering og membran ble innført med TEK97. Eldre boliger kan ha mangelfull drenering. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Utvendige trapper	Ikke anlagt.
Forstøtningsmurer	Terrenget rundt bygningen består i hovedsak av fast fjell og løsmasser. Forstøtningsmurer inngår ikke som del av konstruksjonen på de tilgjengelige sidene.
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 1	Bygningen er fundamentert direkte på fast fjell i dagen. Noe fall mot bygget fra nordøst - dette kan isolert sett gi vannansamlig nær hyttebyggingen.

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

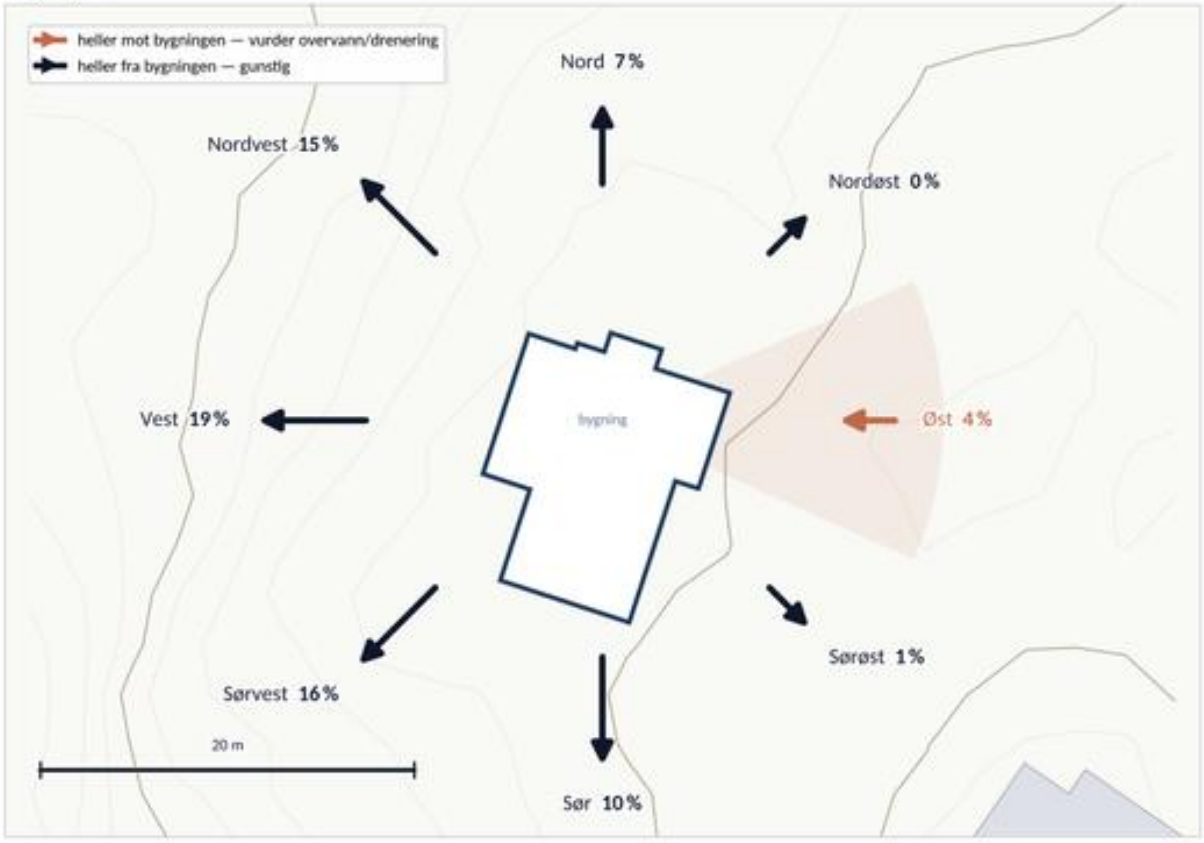
Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drensrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drensrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

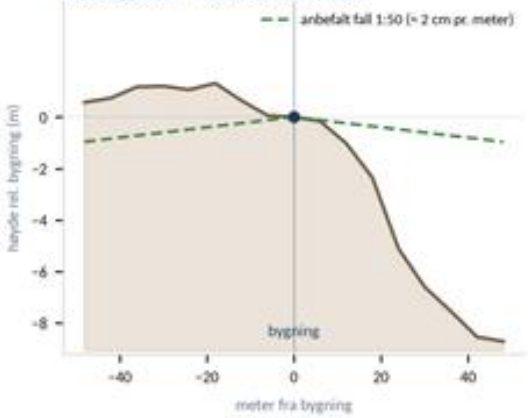
Terrenget faller mot bygningen fra øst. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 7 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Øst	3,7 %	merkbart fall, mot bygningen
Vest	18,8 %	markert fall, fra bygningen
Sørvest	16,3 %	markert fall, fra bygningen
Nordvest	15,2 %	markert fall, fra bygningen
Sør	9,9 %	markert fall, fra bygningen
Nord	7,3 %	markert fall, fra bygningen
Sørøst	1,2 %	svakt fall, fra bygningen
Nordøst	0,5 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Vest)



Veiledende prinsippskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragsytere.



Bilde 3

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag i opprinnelig stand fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering av konstruksjonen.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Trebjelkelag fra byggeåret. Planavvik over 15 mm/m registreres i flere gulv ved måling.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid.
Konsekvens: Gulvene fremstår ikke plane. Ved stabil situasjon sees ingen ytterligere konsekvenser, men knirk kan oppstå over tid.

Levetid: **78 %** • 62/80 år

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger utført i isolert stenderverk fra byggeår. Utvendig kledning av stående villmarkspanel opplyses skiftet i 2005.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for yttervegger (TEK10/17) er vesentlig strengere enn eldre forskrifter. Eldre boliger har typisk lavere isolasjonsstandard. Kravet («Energikrav til yttervegger (U≤0,22)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i isolert stenderverk. Begrenset kontrollmulighet bak kledning, men fremstår uten synlige avvik.

Levetid: **26 %** • 21/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av stående villmarkspanel, opplyst montert i 2005. Kledningen er montert med luftespalte bak panel, men uten musebånd.
Årsak til forhøyet TG: Manglende gnagesikring (musebånd) ved nedre avslutning gir åpen luftespalte mot konstruksjonen.
Konsekvens: Åpningen kan gi gnagere adkomst inn i konstruksjonen bak kledningen. Montering av musebånd bør påregnes.

Levetid: **84 %** • 21/25 år

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindsperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til trevirket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetning mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)



Bilde 4



Bilde 5

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og dører omfatter både opprinnelig og nyere del av hytta. Vinduene ble ifølge eier skiftet i 2018, mens ett eldre vindu står igjen fra tidligere. Terrassedøren er plassert i stue.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer
TG 1

Vinduene opplyses skiftet i 2018, utført med koblede rammer og rammeverk i malt treverk. Ett eldre vindu registreres i tillegg.

Levetid: **23 %** • 8/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Enkeltfløyet terrassedør i stue. Dører kontrollert for funksjon; lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Levetid: **27 %** • 8/30 år

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjon over loft, i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen består av en eldre del med sperrer på bærelinjer og en nyere del over tilbygg med sperrer på yttervegger og mønedrager av limtre. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført oppgradering av taket.

Konstruksjon
TG 2

Takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår, oppført av taksperrer på bærelinjer med mønedrager. Over tilbygd del er sperrer anlagt på yttervegger med mønedrager av limtre.
Årsak til forhøyet TG: Konstruksjonen er fra byggeår med forventet levetid passert. Skadet dampsperre gir manglende tetting mot kald sone, og eldre dimensjoneringspraksis for snølast medfører over tid nedbøyning og skjevheter.
Konsekvens: Fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen ved mønedrager og gi kondens med risiko for råteskade i treverk over tid. Utbedring av dampsperren må påregnes.

Levetid: **124 %** • 62/50 år

Lufting av takverk

Lufting av takkonstruksjonen er begrenset tilgjengelig for kontroll. Undertak av rupanel fremstår tørt uten synlig kondens eller svertesopp.

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampsperren, og hvert hull som ikke er tettet skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampsperren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)



Bilde 6



Bilde 7

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak tekket med taksteinimiterte stålplater, ifølge eier lagt i 2005. Vindskier og bordkledning i tre. Ingen dokumentasjon for taktekkearbeidet foreligger utover selgers opplysning om leggeår.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for tak ble skjerpet med TEK10. Eldre tak har typisk tynnere isolasjon og høyere varmetap. Kravet («Energikrav til tak (U≤0,18)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg TG 1	Tak tekket med taksteinimiterte stålplater, ifølge eier lagt i 2005. Platene fremstår hele uten synlige rifter eller løse plater ved kontroll fra bakkenivå, med en alder på rundt 21 år — innenfor forventet levetid. **Levetid:** **70 %** • 21/30 år
Beslag og gjennomføringer TG 1	Skorstein over tak har full beslagskappe uten synlige åpne skjøter eller løse falser. Vindskibeslag og gradrenne fremstår uten deformasjoner. **Levetid:** **140 %** • 21/15 år
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål fremstår hele og riktig tilpasset. **Levetid:** **70 %** • 21/30 år
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Stigetrinn/takstige for adkomst til skorstein er ikke montert. Snøfangere er heller ikke montert; dette var ikke et krav iht. TEK97 for aktuell bygningsstørrelse. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende adkomst til skorstein hindrer sikker feiing og kontroll av pipen som er i bruk. **Konsekvens:** Fravær av sikker takadkomst gir fallfare ved nødvendig feiing og vedlikehold. Montering av godkjent takstige bør påregnes.

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)



Bilde 8



Bilde 9

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Innglasset balkong utenfor stue, opplyst oppført i 2015. Utenfor ligger en åpen terrasse i tre. Videre finnes terrasseplatting ved inngangsparti.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Innglasset balkong på ca. 14 kvm utenfor stue, opplyst oppført i 2015. Gulv av filtteppe, fullverdig takkonstruksjon med taksperrer og vegger dels av tømmer, dels skyvbare glassfelt i aluminiumsrammer. Fremstår i god stand ved befaring. Utenfor ligger åpen terrasse i tre.

Levetid: **310 %** • 62/20 år

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)



Bilde 10



Bilde 11

INNVENDIG

Dusjbad

TG 3

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad i 1.etg som ble innredet da vann og avløp ble anlagt i 2010. Overflater med vinylstav på gulv og trepanel på vegger og himling. Dokumentasjon for utførelsen foreligger ikke.

Byggteknisk forskrift: Kravet om våtromsmembran ble innført med TEK97. Boliger bygget før dette kan mangle membran, noe som øker risikoen for fuktskader. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling
TG 2

Vegger og himling av trepanel — ikke-fuktbestandig materiale i våtsone.
Årsak til forhøyet TG: Trepanel egner seg ikke i våtsone og har begrenset motstand mot fuktopptak.
Konsekvens: Fuktopptak i panelet kan gi svelling og råte over tid.
Levetid: **80 %** • 16/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av vinylstav som fungerer som rommets vanntette sjikt. Silikonfuget mot plastsluk uten klemring.
Årsak til forhøyet TG: Vinylstavgulvet er ikke en dokumentert vannmembran, og silikonfuge mot sluk gir ikke optimalt tett tilslutning.
Konsekvens: Bruksvann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved sluket. Påregn oppgradering av tettesjikt.
Levetid: **80 %** • 16/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Plastsluk åpent eksponert i gulv uten klemring. Vinylstavgulvet fungerer som rommets tettesjikt, men er ikke godkjent membran. Dokumentasjon for utførelsen foreligger ikke.
Årsak til forhøyet TG: Manglende vanntett tilslutning mellom gulv og sluk uten klemring/mansjett.
Konsekvens: Risiko for at bruksvann trenger ned i underliggende konstruksjon. Oppgradering med klemringsluk må påregnes.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

Vegger og himling TG 2	Vegger og himling av trepanel — ikke-fuktbestandig materiale i våtsone. **Årsak til forhøyet TG:** Trepanel egner seg ikke i våtsone og har begrenset motstand mot fuktopptak. **Konsekvens:** Fuktopptak i panelet kan gi svelling og råte over tid. **Levetid:** **89 %** • 16/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra oppføringsåret. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring. **Konsekvens:** Økt risiko for lekkasje med skader på omliggende konstruksjon. Utskifting bør påregnes. **Levetid:** **32 %** • 16/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Ingen tilluftspalte under dørblad. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende overstrømning/tilluft gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet. **Konsekvens:** Fuktopphopning kan gi kondens og muggdannelse over tid.
Utstyr og innredning TG 2	Dusjkabinett, servant med skap og toalett. Utstyret har passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Installasjonene har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Utskifting bør påregnes. **Levetid:** **107 %** • 16/15 år
Innfelte installasjoner TG 2	Rørgjennomføring til yttervegg og downlights i himling uten synlig tetting mot kald sone. **Årsak til forhøyet TG:** Utette gjennomføringer i diffusjonssperre mot kald sone gir fuktvandring. **Konsekvens:** Fuktig romluft kan kondensere i konstruksjonen og gi fuktskade over tid.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført av tilgjengelighetshensyn. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling — gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. **Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjonen bak tettesjikt er ikke verifisert ved hulltaking - rommet har ikke membran. **Konsekvens:** Ved hulltaking kan det avdekkes fuktforhold som ikke lot seg påvise ved overflatemåling.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for vanntett sjikt foreligger ikke.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner.*

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)



Bilde 12



Bilde 13



Bilde 14

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken med innredning opplyst renovert i 2005. Innredning, kjøleskap og komfyr opplyses fornyet i 2025. Overflater er trepanel på vegger og himling samt vinylbelegg på gulv, og fremstår i tilfredsstillende stand. Komfyrvakt er ikke montert; slikt krav kom først med TEK10 § 13-3 og gjaldt ikke ved oppføringen, men anbefales installert.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av trepanel. Fremstår uten anmerkning ved befaring.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg. Forholdsvis høy slitasje **Årsak til forhøyet TG:** Eldre spisser i gulvbelegg grunnet tidligere innredning. **Konsekvens:** Må på sikt skiftes - dog er dette hovedsakelige estetisk.
Ventilasjon TG 1	Ventilator med utblåsning montert over komfyr. Fungerer ved befaring. Komfyrvakt ikke montert.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast under vask. Rørkoblinger fremstår tette. Vannstopper ikke montert.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med fronter og skrog av foliert spon og benkeplate av heltre, opplyst renovert i 2005. Fremstår uten synlige skader ved befaring. **Levetid:** **84 %** • 21/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)



Bilde 15



Bilde 16

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Innvendige overflater omfatter oppholdsrommene. Vegger og himling er kledd med trepanel, opplyst fornyet i 2005, mens gulv er av vinylbelegg og laminatstav. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje tilpasset boligens alder og bruk som fritidsbolig.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger og himling av trepanel, opplyst fornyet i 2005. Normal bruksslitasje ved befaringen.

Levetid: **105 %** • 21/20 år

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av vinylbelegg og laminatstav. Noe slitasje og merker i belegget på kjøkken, forøvrig normal bruksslitasje.

Levetid: **310 %** • 62/20 år



Bilde 17

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Loft og tilgjengelige konstruksjoner er visuelt vurdert for tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Noe avføring fra mus på loft - dog et begrenset omfang, sett i forhold til hva som må forventes i ei eldre hytte.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Peis med stålpipe i stue, ifølge selger installert i 2012.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Stålpipe med peisinnsats og skiferheller som ildfast underlag foran ildsted. Overflaten fremstår intakt uten synlige sprekker. Peis med stålpipe opplyses installert i 2012. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke, og takstige for feietilgang til skorstein mangler.
Årsak til forhøyet TG: Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt, og manglende takstige gir ikke tilfredsstillende sikret feietilgang til skorstein.
Konsekvens: Pipeløpets innvendige tilstand kan ikke vurderes uten tilsyn. Manglende feietilgang må påregnes utbedret slik at pipen kan feies og kontrolleres forsvarlig.
Levetid: **56 %** • 14/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)



Bilde 18

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, supplert med kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad. Ingen dokumentert oppgradering av ventilasjonsanlegget foreligger.

Byggteknisk forskrift: Krav om balansert ventilasjon med varmegjenvinning (min 70 %) ble innført med TEK07. Eldre boliger har ofte kun naturlig ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte TG 1	Hytta har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon via ventiler og utettheter. Anlegget er fra byggeår, rundt 62 år gammelt, og teknisk levetid er oppbrukt. Naturlig ventilasjon drives av termisk oppdrift og vindtrykk. I vindstille perioder og om sommeren blir luftskiftet for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs. Kan gi utilstrekkelig luftskifte og forhøyet risiko for kondens og mugg på overflater.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Avtrekk fra bad via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Vann og avløp ble ifølge eier lagt inn i 2010, med tilførsel fra eget pumpehus som eies i fellesskap med fire hyttenaboer. Avløp håndteres via kvern- og pumpeløsning gjennom lokalt vann- og avløpsselskap. Anlegget fremstår som et nyere sanitæranlegg installert i en eldre bygningskropp. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som samsvarserklæring eller FDV for de utførte arbeidene.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger TG 1	Vannledninger av plast med kobberrør ved tilkoblingspunkter, opplyst lagt inn i 2010. Fordelingsboks og koblinger fremstår tette uten synlig korrosjon. Hovedstoppekran er plassert og merket i eget "teknisk skap" på bad. **Levetid:** **53 %** • 16/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast, opplyst fra 2010 og styrt via kvern- og pumpeløsning. Normal funksjon ved befaring. **Levetid:** **53 %** • 16/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	115 liters varmtvannstank montert i skap under servant på bad, plassert i rom med sluk. Alder lar seg ikke avlese på tanken. Alderen kan ikke dokumenteres, og fremtidig funksjon kan ikke fastslås iht. NS 3600 Tabell C.8. **Levetid:** **177 %** • 62/35 år
Varmepumpe TG 1	Luft-luft varmepumpe av merke LG, veggmontert i stue. Typeskilt viser kjølemedium R32, men ikke produksjonsår. Fremstår uten synlige skader ved befaring. **Levetid:** **207 %** • 62/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Utvendig vannledning fra eget pumpehus, opplyst lagt i 2010. Ledningen er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig. Trykktank og pumpe er plassert i pumpehus som eies i fellesskap med fire hyttenaboer. **Levetid:** **40 %** • 16/40 år
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Punktet er unntatt tilstandsanalysen og bør ved behov undersøkes av fagekspert. **Levetid:** **40 %** • 16/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 19



Bilde 20



Bilde 21



Bilde 22



Bilde 23

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er merket 230V IT og består av sikringsskap i plastkabinett med automatsikringer og integrerte jordfeilautomater (30 mA) på samtlige kurser. Hovedsikring/skillebryter på 40A er montert på kurs 1, og overspenningsvern er montert på kurs 10. Alle kurser er tydelig nummerert og merket. Kursfortegnelse fra Lampeland Elektriske AS datert 23.01.2014 dokumenterer åtte aktive kurser: komfyr 20A, lys/stikk øst og vest samt soverom/wc/vindfang på 15A, varmtvannsbereder 15A, og vannledning/avløp og kvernpumpe på 10A, i tillegg til overspenningsvern. Kurs til varmekabler og opplegg til avløpsanlegget inngår i samme oppgradering, i tråd med at det ble lagt inn vann og avløp med kvern- og pumpeløsning.

For denne oppgraderingen foreligger samsvarserklæring fra Lampeland Elektriske AS datert 23.01.2014, iht. NEK 400:2006/2010, som omfatter bytte av sikringsskap til jordfeilautomater, ny kurs til varmtvannsbereder samt opplegg til avløpsanlegg og varmekabler. Tilhørende rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra samme firma foreligger for oppdraget, med bekreftet sluttkontroll og målte verdier (0,04 Ω / 200 MΩ). Synlig ledningsanlegg fremstår intakt.

I tillegg foreligger en separat samsvarserklæring fra Varme & Elektrokomfort AS datert 24.05.2025 for montering av underfordeler i utebod, med to kurser til lys/stikk samt kurs til elbillader, iht. NEK 400:2022. Denne dokumenterer elektrisk oppgradering av sidebygget. En annen samsvarserklæring

datert 24.05.2025 er registrert på annen adresse og tilhører ikke befart anlegg.

Det er ikke registrert konkrete avvik ved det elektriske anlegget. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)



Bilde 24 — sikringsskap



Bilde 25 — kursfortegnelse



Bilde 26 — samsvarserklæring



Bilde 27 — sluttkontrollrapport



Bilde 28 — samsvarserklæring

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Pulverapparat med 6 kg ABC-pulver montert. Trykkmåler viser utslag i grønn sone - apparatet står på gulv uten synlig veggfeste og servicestatus er ukjent.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører. Rømningsforhold fra alle rom er ikke nærmere kartlagt under befaringen.*
Brannceller og brannskille	*Brannskille er ikke relevant for denne hytta.*

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)



Bilde 29

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik *Ingen HMS-avvik registrert ved visuell kontroll.*

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttede hytter, men Direktoratet for strålevern anbefaler måling.

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

UTVENDIG

Utebod

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Frittstående utebod oppført i bindingsverk med utvendig trekledning og saltak. Boden er antatt fra byggeår og fungerer som lagerbod uten varig opphold.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold) Bygget benyttes som utebod uten varig opphold og vurderes samlet under eget rapportpunkt.

Levetid: **155 %** • 62/40 år

FAGSTOFF

Garasjeskillet: en brann- og gassbarriere, ikke bare en vegg

Er garasjen bygget inn i eller sammen med boligen, er skilleveggen mot oppholdsrom mer enn en vegg — den er en brann- og gassbarriere. En bilbrann utvikler kraftig røyk og giftige gasser svært raskt, og selv ved vanlig bruk kan eksos og CO trekke inn. For en innebygd garasje i samme boenhet (inntil 50 m²) er den preaksepterte løsningen et gasstett skille i godt ventilert garasje, slik at eksos og branngasser ikke trenger inn; er garasjen større enn 50 m² eller tilhører den en annen boenhet, kreves brannmotstand (typisk EI 30) og selvlukkende dør. En frittstående garasje eller carport har ikke dette kravet, men vurderes for bæreevne og fukt i den lette konstruksjonen. Mye av skillet ligger skjult i vegg og over himling, og mangler i skillet eller skjult råte i lette konstruksjoner lar seg ikke fullt ut avdekke visuelt.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 11-8. Brannceller (TEK17) (2017)

Andre forhold utvendig

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Sigvard Krathe	9578-5999-4-1829091	2026-07-09 15:05:31
Laila Iren Krathe	9578-5999-4-1836348	2026-07-09 15:26:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. juli 2026

Oppdragsnummer
40-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Laila Iren Krathe, Jan Sigvard Krathe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86303597
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Innstalert vann, bereder, toalett, dusjkabinett. Lagt nytt laminatgulv og innstalert sluk. Byggeår 2021

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

Eventuell kommentar: Det er ikke lagt membran.

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

Eventuell kommentar: Selvbygd uten dokumentasjon.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytttak lagt platetak 2015

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget står på peler så drenering er ikke nødvendig.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kongsberg elektriske 2000, hoved innstalasjon Lampeland elektriske ca 2018, nytt sikringsskap Antar at ytterligere opplysninger ligger i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hatt besøk fra Fleberg E-verk

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Elektrokomfort 2015. Opplysninger ligger forøverig i boligmappen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært graving innstalesjon av utvendig anlegg så som pumpeledning, vannledming, kvern til toalett. Haukeli Vann og Avløpsselskap AS

---

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Tilbygg 2 soverom, bod og bad 2020

---

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

Ja

Beskriv: Vann fra felles borrehull. Avløp til Haukeli Vann og Avløpsselskap AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank / Sentralfyr ikke innstalert. Ventilasjon med vanlige luker i vegg.

---

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

Eventuell kommentar: Drenering ikke påkrevd da hytta står på peler. Grunnen under hytta ble drenert 2001

---

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?

Ja

Beskriv: Siden hytta står på peler er det naturlig at det vil være bevegelse i forbindelse med tæle.

---

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.

Ja

Beskriv: Det skal godt gjøres å ikke får besøk av mus. Vi hadde det i vinterhaven, men problemet er nå løst med stålull.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Flesberg kommune innførte eiendomskatt og i den forbindelse ble det utført oppmåling av hytta.

---

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

Eventuell kommentar: Hytta og tomten er selveier.

---

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: 40-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Laila Iren Krathe	**2026-07-09**	**Jan Sigvard Krathe**	**2026-07-09**

Identifikasjon

Laila Iren Krathe

Identifikasjon

Jan Sigvard Krathe

Signicat

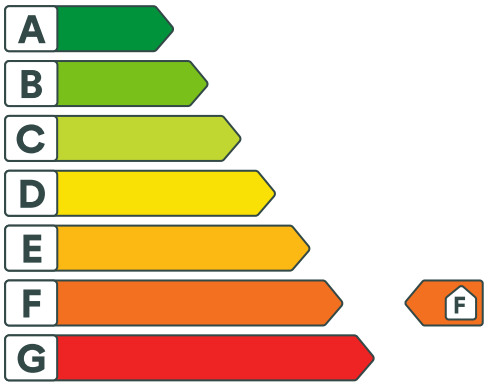
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320673**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161199567**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **323,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **373,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 544 kWh**



Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG

Detaljering

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



Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 18.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Referanser og legalpant

Gnr:	**7**	Bnr:	**60**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Juvenesvegen 345, 3620 FLESBERG**						

Restanser og legalpant som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen ubetalte gebyr/eiendomsskatt eller restanser.**

☒ **Det foreligger ubetalte gebyr/eiendomsskatt på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr. 839,94
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr. 839,94
Betalingsfrist:	20.07.2026
Purret/Inkasso:	

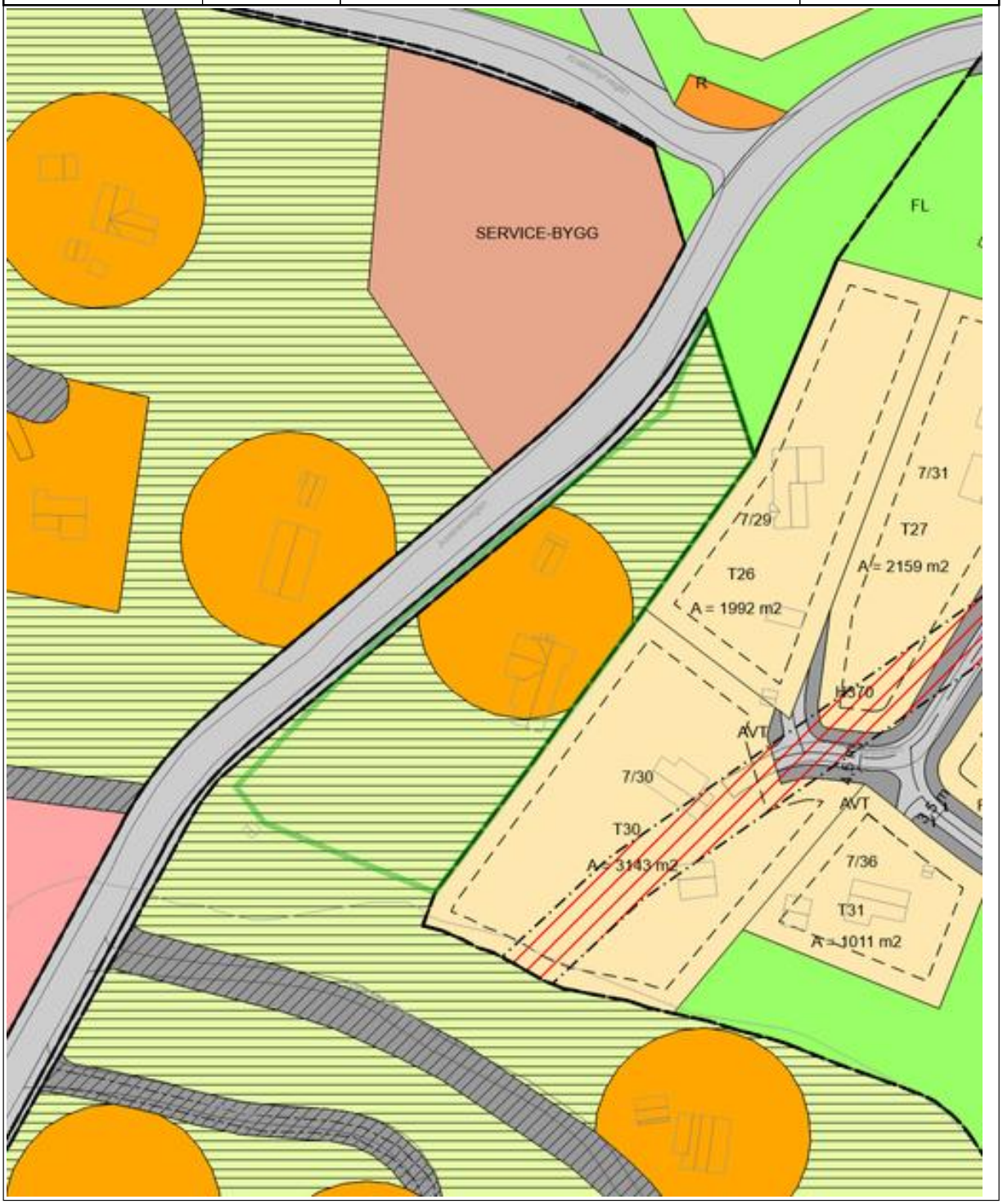
☐ **Det foreligger inkassokrav/legalpant på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr.
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr.
Betalingsfrist:	
Purret/Inkasso:	

Ved spørsmål om purring/inkasso bes det om at det tas kontakt via meglerportalen. Ved forsinket betaling beregnes forskjellsrenter og purregebyr etter gjeldene satser.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Flesberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Juvenesvegen 345 3620 FLESBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring





Velkommen til

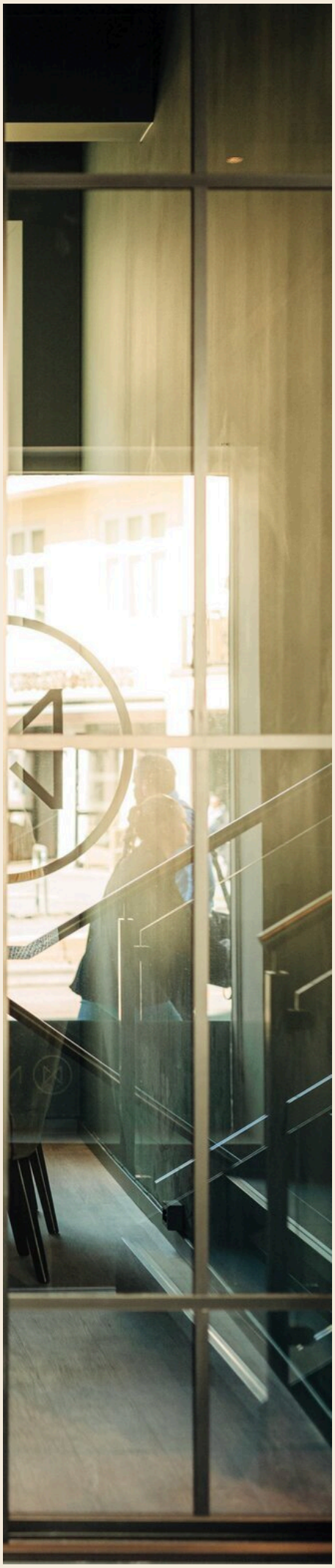
Nordvik Sandefjord

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

Vi skal vise deg at valg av riktig megler, til riktig bolig er det avgjørende for et godt salg.

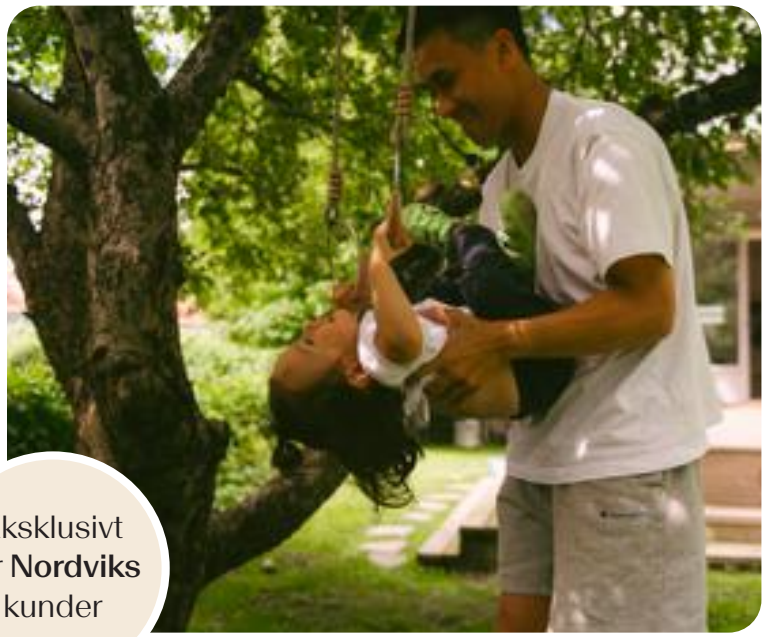
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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: 40-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Juvenesvegen 345 3620 FLESBERG
Matrikkel: Gnr 7, bnr 60 i Flesberg 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Smith Ringdal

Daglig leder / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
s.smith@nordvikbolig.no
920 12 680