NORDVIK

# Kjellbergveien 31

2 soverom | 144 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Kjellbergveien 31

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 76 | Egenerklæringsskjema |
| 83 | Andre vedlegg |
| 95 | Kontaktinfo |
| 98 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 101 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 102 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.11.2026







# Nøkkelinformasjon

Søt enebolig med stort potensial. Som naboen til Virik barneskole bor du solrikt til.  Stor råkjeller og bryggerhus.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 500 000,-** |
| Omkostninger | **88 590,-** |
| Totalpris | **3 588 590,-** |
| BRA-i | **144 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1937** |
| Eierform | **Eiet** |

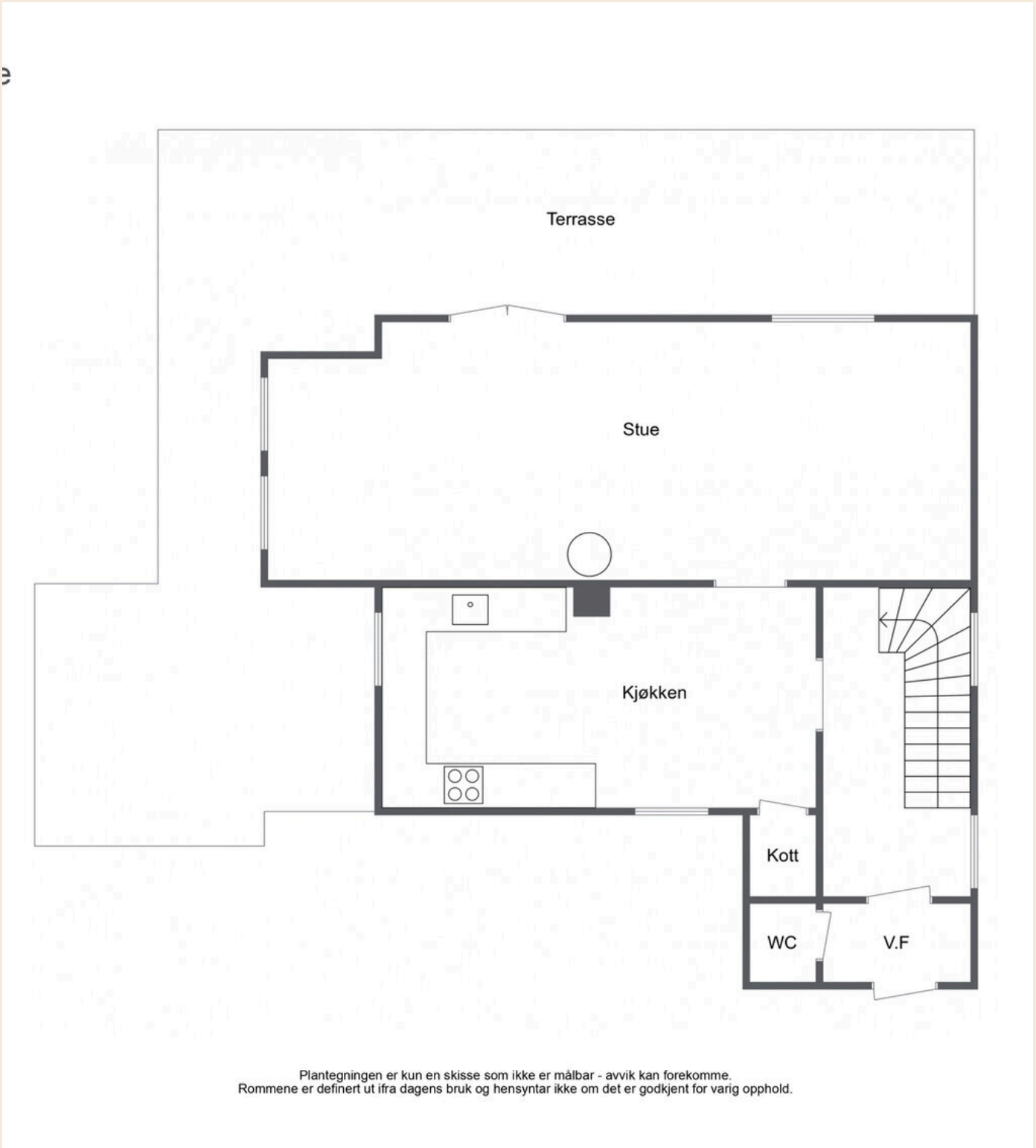
## Kort fortalt

# Perfekt beliggenhet som nabo til en barneskole og utsikt til jorder
# En enebolig som er grei nok, men som også har stort potensial
# 2 svære soverom, mulighet for soverom nr 3 med liten innsats
# Stemningsskapende bryggerhus i bakgården
# En påbegynt råkjeller der mye er hygget ut. Egen inngang fra utsiden

Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere enebolig for deg som ikke trenger for mye plass. For huset er ikke verdens største, men det som er gir deg nok av plass for en liten familie. Her kan du flytte rett inn og heller oppgradere etterhvert om du syntes det behøvs. Mange overflater er pusset opp i senere tid og både beliggenhet og tomten er av det positive slaget. For her skal du være glad i sol for å bo.
Velkommen til et hyggelig hjem

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 43 kvm




Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.


Sone
30




versuni
ALARM












GUNRY
Havanna
Vanilla
























Plönturíkið
MYNDSKREYTT FLÓRA





















# 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**
40-0082/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD
Gnr 121, bnr 12 i Sandefjord kommune

**Selgere**
Rannveig M Gisladóttir
Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson

**Kjøpesum og omkostninger**
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1937

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 163 kvm

Beskrivelse:

Kjellvergveien 31
Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Grovkjeller
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bod ved kjøkken, kjøkken, stue, toalettrom, entré, trappegang
BRA-e: 16 kvm. Uthus
Total BRA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Soverom 1, soverom 2, dusjbad, gang
Total BRA: 64 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.
Bod ved kjøkken 1,0 m²
Kjøkken 16,2 m²
Stue 33,7 m²
Toalettrom 1,4 m²
Entrè 2,2 m²
Trappegang 9,2 m²

2.Etasje
Soveorm 2 13,6 m²
Soverom 1 11,7 m²
Dusjbad 8,1 m²
Gang 7,0 m²

Underetasje
Grovkjeller 40,0 m²
Utebod 3,4 m²

Sidebygg/uthus
Uthus 16 m²

**Solforhold**
Gode solforhold

**Innhold**
La meg ta deg med på en guidet tur gjennom denne eneboligen med en fordelaktig beliggenhet. Tomta er innbydende og bakhagen er virkelig en perle med et fint gammeldags bryggerhus som både skaper hyggelige kroker og gir deg også masse lagring og du får deg det verkstedet du alltid har ønsket deg. Og et verksted er mer enn ett sted for verktøy. Det er bare å sette inn en 98" TV, en PS5 og en godstol. Har du bare skiltet med "Verksted" på veggen så er det jo praktisk talt et verksted selv om du har laget deg en man-cave.

Når vi går inn i boligen så starter vi med en grei entre som også gir deg adkomst til et gjestetoalett. Det er en praktisk plassering her ute ved inngangsdøra.
Videre innover kommer du til kjøkkenet som ligger som et eget, og stort rom på venstre side.
Her har du plass til et solid spisebord, plassert rett foran vinduet.  I tillegg får du meter på meter med skap og benkplass. Selv om kjøkkenet begynner å bli noen år, så er det fortsatt mye kjøkken igjen.
En stor bonus er det at det er et godt gammelt spiskammers på kjøkkenet. Det er her du setter inn både tørrvarer og ikke minst den haugen av kjøkkenmaskiner som hoper seg opp etterhvert som årene går.

Videre går man ut i en stor stue som dekker hele husets langside. Så her har du plass til mange soner og mye luft. Det er også her inne jeg hadde vurdert å lage soverom nr 3. For stua er så stor at du ikke hadde mistet noe særlig selv om du etablerte et rom ekstra.
Fra stua har du også bra utsikt og ikke minst mye lys inn fra store vindusflater. En stemningsskapende peis gir deg både varme og hygge.
Og på de varme sommerdagen åpner man opp dørene og visker ut skille mellom inne og ute på den flotte verandaen. Men kjøp en parasoll med en gang, for her er det mye sol og lite ly.

Tar vi trappa opp kommer vi til 2 store soverom som virkelig gir deg mye mer plass enn et soverom trenger. Det er bonusen med slike gamle hus. Den gangen tenkte man ikke kvm for kvm. Den gangen tenkte man at her har vi plass, la oss bruke den.
Stemningsskapende skråtak er alltid å foretrekke.

Badet er også av voksen størrelse, men det begynner å dra litt på årene, så det er ikke utenkelig at du setter også dette rommet på lista di.
Men bare sjekk ut den store plassen du får her. Den blir du glad i med en gang.

Så har du også en stort knekott i gangen rett ved trappa. Det er utrolig hvor mye slike skap kan romme.

Tar man kjelleren så er det et påbegynt prosjekt du bare kan lå stå slik om du vil. Her har dagens eier tatt ut kubikk på kubikk med stein for å lage mer lagerrom. Og det kan jo komme til nytte. For mye av jobben er gjort som du føler for at du skulle hatt litt mer plass.

Det var hele huset og jeg vil si at dette huset er noe du burde se om du ikke har verdens største familie, men fortsatt ønsker deg en enebolig.
Huset er greit nok og det er veldig koselig. Så her flytte du rett inn, så kan du heller ta ting etterhvert.

VELKOMMEN PÅ VISNING

Arealmåling rom for rom utført av Takstmann Einar Schau
Tlf 480 480 00

1.Etasje.
Bod ved kjøkken 1,0 m²
Kjøkken 16,2 m²
Stue 33,7 m²
Toalettrom 1,4 m²
Entrè 2,2 m²
Trappegang 9,2 m²

2.Etasje
Soveorm 2 13,6 m²
Soverom 1 11,7 m²
Dusjbad 8,1 m²
Gang 7,0 m²

Underetasje
Grovkjeller 40,0 m²
Utebod 3,4 m²

Sidebygg/uthus
Uthus 16 m²

**Standard**
TG 3
Avvik som må utbedres
Dusjbad 2.etg – Gulv
Årsak til forhøyet TG: Gulvet er lagt med motfall ved sluket i nedslagsfeltet og i tre punkter utenfor dusjsonen. Den silikonerte dusjsokkelen er en fysisk hindring som stenger gulvet utenfor dusjen fra sluket. Vinylbelegget som gulvets vannmembran har i tillegg passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.2.
Konsekvens: Vann fra dusjen kan renne bort fra sluket i stedet for ned i avløpet. Lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin blir stående på gulvet utenfor dusjen, og over tid kan vann trenge ned i gulvet og etasjeskilleren

under badet.

Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg som membran har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 og Tabell C.2. Skruehull gjennom oppkanten og utettede rørgjennomføringer i veggen gir i tillegg punktvise brudd i det vanntette sjiktet.
Konsekvens: Vann kan trenge inn bak tettesjiktet gjennom skruehullene og langs rørene. Over tid kan dette gi fuktskader og råte i veggen og i etasjeskilleren under badet, uten at skadene viser seg på overflaten.

Vinduer og dører – Dører og terrassedører
Årsak til forhøyet TG: Delamineringen er forenlig med at fukt har trengt inn i kantene på dørbladet og løst opp limforbindelsen mellom sjiktene. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått, men slitasjen er større enn alderen tilsier.
Konsekvens: Videre delaminering kan gi sprekker i dørbladet, slik at døren slutter dårligere mot karmen og gir trekk og varmetap. Fukt i de åpne hjørnene kan over tid gi råte i dørbladet.

Vinduer og dører – Vinduer
Årsak til forhøyet TG: Heng i rammene er forenlig med at hengsler og rammeforbindelser i vinduer av svak kvalitet har gitt etter under belastning. Den svarte misfargingen nederst mot glasset er forenlig med kondens på kald glassflate som blir liggende mot rammen, og den brutte malingsfilmen i hjørneskjøtene lar fukt trekke inn i treverket. Kjellervinduet mangler avsluttende tetting og beslag mot betongen.
Konsekvens: Vinduer med heng blir etter hvert vanskelige å åpne og lukke tett, noe som gir trekk og varmetap. Fukt som trekker inn i bart treverk og gjennom den åpne tilslutningen rundt kjellervinduet kan over tid gi råte i karmen. Fukten kan også gi skjult skade i treverket rundt vindusåpningen.

Rom under terreng – Gulv
Årsak til forhøyet TG: Gulvet er under ombygging, og fjellet ligger åpent uten kapillærbrytende sjikt (lag som stanser fuktvandring opp fra grunnen) eller system som leder vannet bort. Vannet i fjellsprekkene er forenlig med grunnvann og overvann som følger fjelloverflaten inn under bygget. Befaringen er gjort i høst-/vintersesongen. Det er ikke kartlagt om vannmengden varierer med nedbøren.
Konsekvens: Slik gulvet er i dag, kan rommet bare brukes som grovt lagerareal. Vann og fukt fra grunnen kan fortsette å komme inn i kjelleren og øke fuktbelastningen på murveggene og trebjelkene over, med mugg- og soppvekst og dårligere inneklima som mulig følge.

Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller
Årsak til forhøyet TG: Det kubiske sprekkmønsteret og den mørke misfargingen er forenlig med brunråte, det vil si soppangrep som bryter ned cellulosen i treverket. Bjelkeender og bunnsvill med direkte anlegg mot betonggrunnmur er utsatt for vedvarende fukt fra muren.
Under Rom under terreng er det registrert fuktforhold i nedre del av veggene, og dette kan ha sammenheng med fuktbelastningen.
Planavviket mot den tilbygde delen og fallet mot terrassedøren kan ha sammenheng med svekket bæring der bjelkeopplegg og svill er nedbrutt.
Konsekvens: Råteskadde bjelkeender og svill kan gradvis bære mindre, slik at gulvet over synker ytterligere og skjevhetene øker. Videre forfall kan spre råten i bjelkelaget og i nedre del av ytterveggene, og vil i så fall kreve mer omfattende utbedring av bærekonstruksjonen

Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon
Årsak til forhøyet TG: Bunnsvillen ligger i veggens mest fuktutsatte sone, mot grunnmur og nær terreng. Råteskaden er forenlig med at trevirket over tid har hatt forhøyet fuktinnhold uten tilstrekkelig uttørking, noe som gir vekstvilkår for råtesopp. Råte også i bjelkelaget indikerer en felles fuktbelastning i overgangen mellom grunnmur og vegg. Under Terrengforhold er det registrert fall inn mot bygget, og dette kan ha sammenheng med fuktbelastningen.
Konsekvens: Bunnsvillen bærer veggen og fører vekten ned på grunnmuren. Videre råte kan svekke bæreevnen, slik at veggen setter seg og gir skjevheter i vinduer, dører og innvendige overflater. Skaden kan også spre seg oppover i nedre del av veggen og videre inn i bjelkelaget.

TG 2
Avvik å være oppmerksom på
Dusjbad 2.etg – Vann- og avløpsledninger
Dusjbad 2.etg – Vegger og himling
Dusjbad 2.etg – Ventilasjon
Kjøkken – Innredning og utstyr
Kjøkken – Overflater – Gulv
Toalettrom – Overflater – Vegger og himling
Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr
Rom under terreng – Vegger og himling
Rom under terreng – Tilfaregulv og utforede vegger
Rom under terreng – Ventilasjon
Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon
Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk
Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering
Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk
VVS – Vannledninger
VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral
Skadedyr – Skadedyr og fuktkrevende insekter
Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning
Taktekke og beslag – Beslag og gjennomføringer
Taktekke og beslag – Nedløp og takrenner
Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS)
Taktekke og beslag – Taktekning/belegg
Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon
Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering
Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og

grunnmur
Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting

**Parkering**
Parkering i egen oppkjørsel

**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: Gjort jobben selv i 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Fixet kun vegger og strøm

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenert rundt huset som egeninnsats med litt hjelp

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra huset og ut til stopperen ved veien er nytt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Huset er av eldre dato og har litt skakke gulv

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?
- Ja
Beskriv: Kommunen jobber med ny plan. For barneskolen

**Bygningssakkyndig**
Einar Schau

**Byggemåte**
Boligen står på støpte betongmurer med sparestein og har etasjeskiller av trebjelkelag, yttervegger i trekonstruksjon og et
halvvalmet sperretak med betongtakstein. En mindre tilbygd del av stuen er tekket med stålplater.
Ytterveggene har ifølge eier blitt etterisolert.

Verandaen utenfor stuen er på ca. 61 kvm. Utenfor kjelleretasjen ligger et støpt betongdekke på ca. 37 kvm.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Adgang til utleie**
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 G
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

**Oppvarming**
Vedovn i stue

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Fra feievesenet:
Brennbart inntil etg skillet på 3 sider i 2.etg. Det skal være 23cm fra innvendig pipe til brennbart. Gulv, himling og listverk kan likevel legges inntil skorsteinen, hvis skorsteinen har min. 20 mm puss, og at det mellom puss og brennbart materiale er et lag brannhemmende plate.

**Informasjon om strømforbruk**
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 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 14 072,-pr. 2026

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2026. Kostnadene er fordelt slik:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: Kr. 3 900,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: Kr. 282,-
Vann, fast gebyr - bolig: Kr. 1 757,20,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 2 686,40,-
Avløp, fast gebyr - bolig: Kr. 2 024,-

Avløp forbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 3 422,40,-

Sum prognose: Kr.14 072,-

Kommunale avgifter for 2025 var fordelt slikt:
Avløp: Kr. 6 362,34,-
Feiing: Kr. 264,48,-
Renovasjon: Kr. 3 700,08,-
Vann: Kr. 5 212,80,-

Sum for 2025:Kr. 15 539,70,-

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 959 539,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 838 155,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 117 kvm (Eiertomt)
Her får du en stor og solrik naturtomt med alt fra grass til fjell
Dette er langt fra en parkmessig opparbeidet tomt, men du ser at her kan du finne på veldig mye gøy om du ønsker.
En fjellskråning på disen av oppkjøringen blir stemningsskapende for det andre du finner på. I fremkant kan du anlegge en stor grassplen og bak huset har du en meget flott plass mellom boligen og bryggerhuset. Så blir tomta rammet inn av store trær på flere kanter.

Her kan du rett og slett skape deg din egen drømmetomt. For sol har du nok av.

**Adkomst**
Fra Sandefjordsveien kjører du opp Pukkestadveien, mot Virik. Ligg på Pukkestadveien frem til den blir Kjellbergsveien. Med en gang bebyggelsen bli rmindre er boligen på høyre hånd, rett før Virik barneskole.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Nærmere Virik skole kommer du ikke. Her blir du naboen!

Meget populær beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. Her bor du stille og fredelig, men allikevel svært sentralt. Hvis byens pulserende liv med shopping og cafèbesøk frister er det kun få minutters gange ned til bykjernen og Indre Havn med restauranter og utesteder.

For de som er glade i skog og mark finnes Hjertnesskogen rett i nærheten. Her leder gangveier og stier deg til flotte steder med panoramautsikt over byen og Indre Havn. Bugårdsparken ligger bare en kort sykkeltur unna og her finnes tennishall, svømmehall, fotballbaner m.m. og ikke minst Bugårdsdammen med opplyst turløype. Forøvrig ligger Marum og Sandefjords golfbane noen km. unna. Populære, Ranvik ungdomsskole og SVGS ligger alle innen gang avstand.

I det daglige liv er det verdt å nevne at det er flere dagligvareforretninger i området, som bl.a. MENY Stadiontunet som har et stort og rikt utvalg til ukens innkjøp. Sandefjord helsepark med blant annet treningssenter og apotek ligger innenfor gangavstand

**Bebyggelse**
Bebyggelsen i området er stort sett eneboliger

**Offentlig kommunikasjon**
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider

**Skoler og barnehager**
Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33416000 for nærmere informasjon

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ikke byggetegninger for eiendommen.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp

**Regulerings- og arealplaner**
Kommuneplaner

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer
Delareal 1 117 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 117 m
BestemmelseOmrådenavnFortettingsone

Delareal 1 117 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

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

3907/121/12:
19.06.1935 - Dokumentnr: 901171 - Bestemmelse om gjerde

07.08.1935 - Dokumentnr: 901172 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m v

18.04.1961 - Dokumentnr: 1107 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

19.06.1935 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:121 Bnr:2

15.12.1967 - Dokumentnr: 5169 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:121 Bnr:62

**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

**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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring 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.

Husforsikring 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.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 126 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 22 000,-
Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 6 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade GRATIS DRONE kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 229 400,- 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 13. november 2026

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

**Megler 2**
Leon Smith Ringdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93881539

**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.

# Kjellbergveien 31

Nabolaget Hauan - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Virik skole (1-7 kl.)** | **2 min** |
| 311 elever, 17 klasser | 0.2 km |
| **Byskolen (1-7 kl.)** | **14 min** |
| 315 elever, 27 klasser | 1.2 km |
| **Sande skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 276 elever, 13 klasser | 2.2 km |
| **Store Bergan skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 360 elever, 18 klasser | 2.9 km |
| **Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)** | **15 min** |
| 373 elever, 24 klasser | 1.3 km |
| **Sandefjord videregående skole** | **13 min** |
| 1880 elever | 1.2 km |
| **Skagerak International School** | **10 min** |
| 170 elever, 9 klasser | 4.1 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Virik skole** | **1 min** |
| Linje 134 | 0.1 km |
| **Sandefjord stasjon** | **20 min** |
| Linje RE11, RX11 | 1.7 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **15 min** |

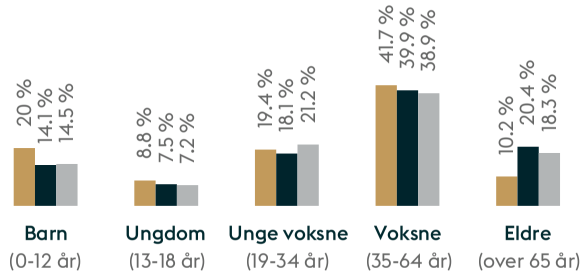
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Solvang barnehage (0-6 år)** | **14 min** |
| 90 barn | 1.3 km |
| **Bugården barnehage (1-5 år)** | **16 min** |
| 38 barn | 1.4 km |
| **Barnas Have avd. Bugården (1-6...** | **17 min** |
| 37 barn | 1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Tomta** | **13 min** |
| **Spar Hvaltorvet** | **15 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hauan | 572 | 238 |
| Sandefjord | 47 777 | 22 490 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Virik Skole | 2 min |
| Sikringssalveien Balløkke | 9 min |
| EVO Sandefjord Vest | 16 min |
| Team treningssenter | 17 min |

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100




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

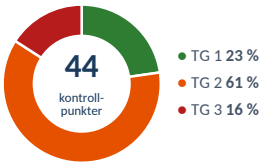
OPPDRAG 261110-001

# Kjellbergveien 31, Sandefjord




| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjellbergveien 31<br>3213 SANDEFJORD<br>Gnr: 121 Bnr: 12 | Enebolig | 1938 | 148 m² | 108 m² | 40 m² |
| | Uthus | 1938 | 16 m² | 0 m² | 16 m² |

| | |
|---|---|
| **Befaring / Rapport** | 12. november 2026 / 12. november 2026 |
| **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 takstmannen 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

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

## 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 Tillegg C** (Tabell C.1–C.7 og punkt 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.** Takstmannen 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

Enebolig i Sandefjord over ett plan og kjeller, oppført som nybygg i 1938. Av nyere oppgraderinger har den fått etterisolerte yttervegger med ny kledning og de fleste vinduene skiftet i 2011, ny veranda i 2008 og, ifølge eier, ny drenering mot fjellet ca. 2008. Takkonstruksjon, taktekking, pipe og bjelkelag er i hovedsak beholdt fra byggeår.
Takstmannen vurderer at deler av oppgraderingene ikke er korrekt utført, og at det har oppstått skader som følge av dette. Råte i bunnsvill og bjelkelag over grunnmuren viser at flere bygningsdeler må påregnes skiftet.

### Planløsning

Boligen har grovkjeller og utebod i kjeller/u.etg. I 1.etg ligger entré, toalettrom, trappegang, bod ved kjøkken, kjøkken og stue, mens 2.etg har gang, 2x soverom og dusjbad. De registrerte overflatene i 1.etg er parkett og vinylbelegg på gulv, panel, plater og tapet på vegger og MDF-panel og Takess-plater i himlinger. Overflatene er pusset opp i flere omganger, og deler av oppussingen er ikke optimalt utført.

### Byggemetode

Boligen står på støpte betongmurer med sparestein og har etasjeskiller av trebjelkelag, yttervegger i trekonstruksjon og et halvvalmet sperretak med betongtakstein. Alle disse konstruksjonene er fra byggeår. Tekkingen og undertaket av trebord har passert forventet levetid. En mindre tilbygd del av stuen er tekket med stålplater. Ytterveggene ble ifølge eier etterisolert og fikk ny vindsperre og kledning i 2011. De nye lagene ligger utenpå en eldre konstruksjon der bunnsvillen og bjelkelaget har synlige råteskader mot grunnmuren. Grunnmuren har en sprekk som er opplyst utbedret i 2008, men som står åpen igjen.

Brorparten av vinduene ble skiftet sammen med kledningen i 2011, og flere av dem er produsert i 2008. Flere har heng i rammene og må påregnes skiftet. Den tofløyede terrassedøren i stuen er fra ca. 2011 og har delaminering i flere hjørner av dørbladet.

Verandaen utenfor stuen er på ca. 61 kvm, ble bygget ny i 2008 og har slitte terrassebord. Utenfor kjelleretasjen ligger et støpt betongdekke på ca. 37 kvm.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkkenet ligger i 1.etg og har Huseby-innredning som ifølge selger ble montert i 1985, med fronter i eik-/finerlook og benkeplate av foliert plate med trekant. Innredningen fremstår i bedre stand enn alderen skulle tilsi. Gulvet er av vinylbelegg med noen skjevheter, som kan ha sammenheng med registrerte avvik i etasjeskilleren. Vegger og himling har normal bruksslitasje.

Dusjbadet i 2.etg ble sist oppusset i 1985, men omfanget av denne oppussingen er ikke nærmere opplyst. Vinylbelegget på gulvet og plastsluket er fra denne oppussingen. Belegget fungerer som rommets tettesjikt og har passert forventet levetid. Tettesjiktet er i tillegg brutt der rørbraketter er skrudd gjennom oppkanten, og rundt en rørgjennomføring i veggen er det åpent. Gulvet har motfall ved sluket og flere steder utenfor dusjsonen. Dagens eier utførte en enklere oppussing i 2008 som egeninnsats. Da ble veggflisene lagt, og toalett, servant og dusjvegger ble montert. Flisarbeidet avviker fra fagmessig praksis, og det kan ikke bekreftes at det finnes et vanntett sjikt bak flisene. Rommet har behov for renovering. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

### Tekniske anlegg

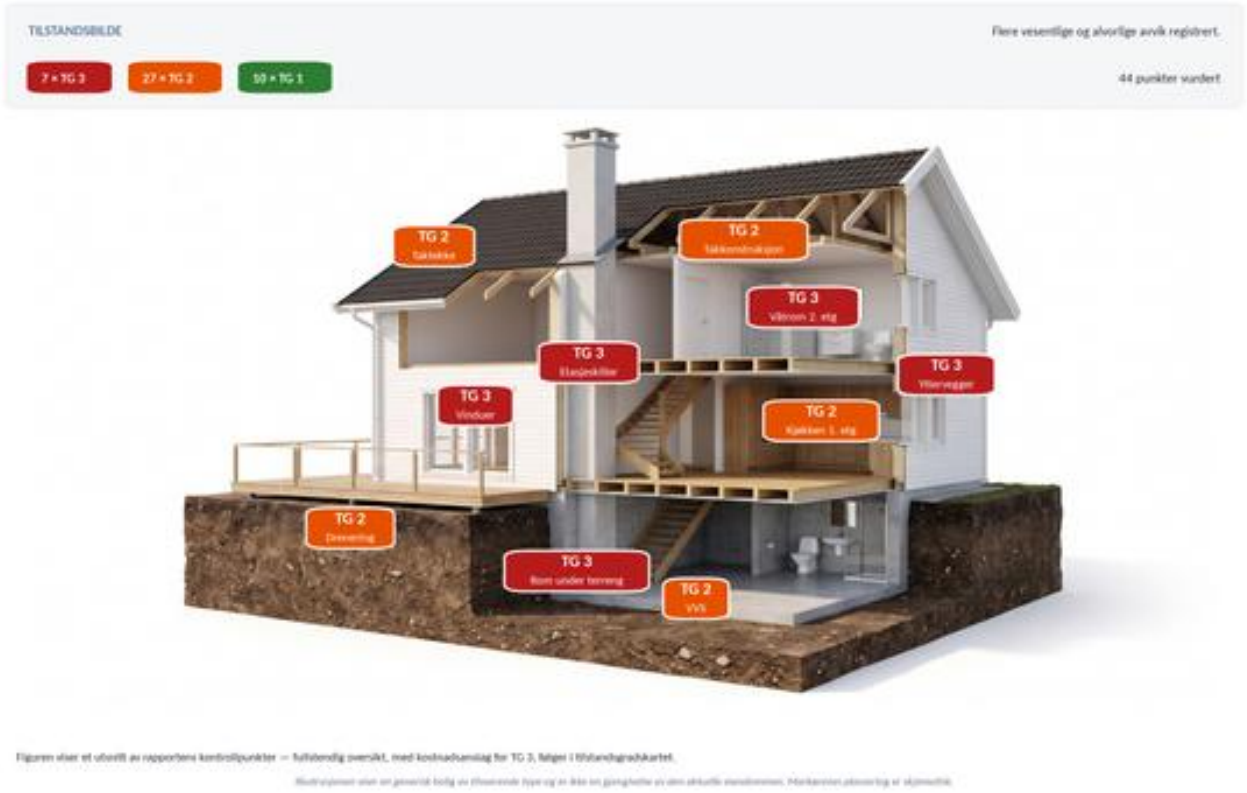
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Selger opplyser at stikkledningene til og fra kommunalt nett ble skiftet ca. 2008. Det er ikke avklart om utskiftingen også omfatter avløpet. Innvendig har vannrørene av kobber ulik alder. Avløpsrørene i kjeller er av plast. Den ca. 200 liter store berederen i kjeller er avlest til 2003, og forventet levetid er i stor grad medgått.

Det elektriske anlegget er oppgradert fra skrusikringer til automatsikringer, men det er ikke kjent når. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2017, og den gjelder bare installasjonen av strømmåleren. For øvrige arbeider foreligger ingen samsvarserklæring. Det er registrert løse ledere i sikringsskapet, og bare én kurs har jordfeilvern.

Oppvarming skjer via strøm og vedfyring i en peisovn i stuen, som er tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår.

### Sidebygninger

Eiendommen har et ca. 16 kvm stort frittliggende uthus med tegn til råteskader i bunnsvillen mot betongsokkelen. Bygningen er nærmere omtalt under eget punkt.




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

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

## Eiendomsopplysninger

### Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

Gnr 121 / Bnr 12

**EIENDOMSFAKTA**

| BYGGEÅR | BOLIGTYPE | BRA |
|---|---|---|
| **1938** | **Enebolig** | **148 m²** |
| OPPVARMING | VENTILASJON | VANN / AVLØP |
| **Vedfyring og strøm** | **Naturlig ventilasjon** | **Offentlig / Offentlig** |

HJEMMELSHAVER

**Rannveig M Gisladóttir, Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson (oppgitt)**

**OMRÅDERISIKO**

| FLOMFARE | JORD-/FJELLSKREDFARE | KVIKKLEIREFARE | RADON | VEGTRAFIKKSTØY |
|---|---|---|---|---|
| ● **Lav** | ● **Ikke kartlagt** | ● **Middels** | ● **Moderat til lav** | ● **Lav trafikk** |
| eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder | for dette området | området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten | Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 34 | ÅDT 1700 · 50 km/t |

**GRUNN, TERRENG OG VÆR**

| | |
|---|---|
| HØYDE OVER HAVET | 34 moh |
| TERRENGVURDERING | Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden. |
| TERRENGFALL MOT EIENDOM | Fra NV (+15.7m), N (+7.6m), NØ (+5.4m) |
| FALL MOT GRUNNMUR | N-vegg: 18.9%, Ø-vegg: 2.0% |
| VÆR VED BEFARING | 0.8 °C, overskyet, 1.4 m/s (NV), 97 % luftfuktighet |
| NEDBØR | 48t: 2.7 mm · 30 dager: 118 mm (15 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.*

**LYD- OG STØYFORHOLD**

| | |
|---|---|
| FORVENTET LYDISOLASJON | Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1938): Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger. |
| STØYSONE | Ikke vurdert |

## 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.

**DOKUMENTSTATUS**

| | |
|---|---|
| Selgers egenerklæring | Ikke framlagt |
| Godkjente bygningstegninger | Ikke framlagt |
| Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Ikke framlagt |
| Kursfortegnelse (§ 2-18) | Framlagt |
| Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) | Ikke framlagt |
| FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke framlagt |
| Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9) | Ikke framlagt |
| Radonmåling (§ 2-14) | Ikke framlagt |
| Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |

**Selgers godkjenning av rapporten**

*Selger har ikke bekreftet rapporten på publiseringstidspunktet.*

*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

# 148 m²

**Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023**

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller/underetasje | 43 m² | 3 m² | 40 m² | — | 37 m² | — |
| 1. etasje | 64 m² | 64 m² | — | — | — | — |
| 2. etasje | 40 m² | 40 m² | — | — | — | — |
| **Sum** | **148 m²** | **108 m²** | **40 m²** | **—** | **37 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*

*Arealene er avrundet til nærmeste hele m². Sumraden er avrundingen av den eksakte summen, og kan derfor avvike med inntil 1 m² fra summen av de avrundede radene.*

*Oppgitt BRA: 134 m² · Målt BRA: 148 m² · Avvik: +13.5 m² (+10.1%)*

| Kjeller/underetasje | m² |
|---|---|
| Grovkjeller | 40,0 m² |
| Utebod | 3,4 m² |

| 1. etasje | m² |
|---|---|
| Bod ved kjøkken | 1,0 m² |
| Kjøkken | 16,2 m² |
| Stue | 33,7 m² |
| Toalettrom | 1,4 m² |
| Entrè | 2,2 m² |
| Trappegang | 9,2 m² |

| 2. etasje | m² |
|---|---|
| Soveorm 2 | 13,6 m² |
| Soverom 1 | 11,7 m² |
| Dusjbad | 8,1 m² |
| Gang | 7,0 m² |

| Sidebygninger / uthus | m² |
|---|---|
| Uthus | 16 m² |

| | |
|---|---|
| **Rom uten rømningsvei (§ 2-21)** | Flere vinduer har 46cm bredde i lysåpning, dette medfører at krav til rømning ikke er ivaretatt. |

## Sidebygninger

### Uthus

16 m² · byggeår 1938

16 kvm stort, gammelt uthsu, frittliggende med verksted på 7 kvm og bod på 8 kvm. Bygget har trekonstruksjon og ligger på tomt med fall i terrenget. Det er fundamentert til fast fjell med støpt betongsokkel som delvis er støpt mot synlig fjell. Yttervegger har stående, profilert panel med riller, overflatebehandlet med maling. Enkelte partier er lappet med innsatte felt av nyere panel. Taket er valmet med brutt takflate mot gavlene, tekket med profilerte plater med store bølgeprofiler som er festet med synlige skruer eller spiker. Mønet og gavlene er dekket med vinkelformede kantbeslag. Takutstikket er åpent på gavlen med synlige sperreender og himling under utstikket. Takrenne og nedløp er montert på langsiden. Ytterdøren er av tre med lite glassfelt, og i tillegg er det en dobbel, stående trekledd port. Gavlen har et lite vindu med trekarm. Bygget har en relativt høy volumform for et uthus, og det er et romslig lagringsloft. Utenfor langveggen er det en platting med rekkverk i tre.
Malingen på gavlveggen og deler av langveggen flasser og er løsnet i store felt, slik at bart treverk er eksponert for fukt og vær. Nederst på gavlveggen er panelet mørknet og har begroing i nedre del. Flere panelbord er nedbrutt med utbrutte kanter og hull ved underkant, noe som peker mot fuktskade og råte i bunnen av veggen. Undertegnede registrerte tegn til råteskader i bunnsvillstokkene mot betong. Ved hjørnet på gavlen er det et åpent mellomrom mellom underkant vegg og fundament. Taktekkingen har begroing langs fall og i bølgedaler. Terrenget heller mot bygget på gavlsiden, og vegetasjon ligger tett inntil kledningen, noe som øker fuktbelastningen på nedre del av veggen. De lappede feltene i panelet kan tilsi tidligere utbedringer av skader eller åpninger.
Fuktpåvirkningen i bunnen av veggen, med råteskader i bunnsvill og åpent mellomrom mot fundament, tilsier et betydelig vedlikeholdsbehov på konstruksjonen. Overflatebehandling og kledning er i tillegg preget av omfattende slitasje.
Bygget er ikke vurdert iht. Avhendingslova og NS 3600.



Bilde 1



Bilde 2

## 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. 11 | TG 2 | Terrengforhold | s. 12 | TG 2 | Etasjeskillere | s. 14 | TG 3 |
| Yttervegger / fasade | s. 15 | TG 3 | Vinduer og dører | s. 16 | TG 3 | Takkonstruksjon/loft | s. 18 | TG 2 |
| Taktekke og beslag | s. 19 | TG 2 | Balkonger / terrasser | s. 21 | TG 2 | Våtrom | s. 22 | TG 3 |
| Kjøkken | s. 25 | TG 2 | Toalettrom | s. 26 | TG 2 | Andre rom – overflater | s. 27 | TG 1 |
| Rom under terreng | s. 28 | TG 3 | Skadedyr | s. 29 | TG 2 | Ildsteder og skorsteiner | s. 30 | TG 2 |
| Ventilasjon | s. 31 | TG 2 | VVS | s. 31 | TG 2 | | | |

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.

TG 3-PUNKTER MED KOSTNADSANSLAG PER KOSTNADSKLASSE — 7 TOTALT

| 1 punkt | 4 punkter | 2 punkter |
|---|---|---|
| 20 000 – 100 000 kr | 100 000 – 200 000 kr | 200 000 – 500 000 kr |

*Sjablongmessige delanslag overlapper (rigg, stillas og fagfolk deles mellom tiltak) og kan ikke summeres — se «Om tilstandsrapporten» og kostnadsomtalen i sammendraget.*

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Bør utbedres | **Dusjbad 2.etg – Gulv:** Gulvet er lagt med motfall ved sluket i nedslagsfeltet og i tre punkter utenfor dusjsonen. Den silikonerte dusjsokkelen er en fysisk hindring som stenger gulvet utenfor dusjen fra sluket. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Vinylbelegg som membran har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 og Tabell C.2. Skruehull gjennom oppkanten og utettede rørgjennomføringer i veggen gir i tillegg punktvise brudd i det vanntette sjiktet. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Delamineringen er forenlig med at fukt har trengt inn i kantene på dørbladet og løst opp limforbindelsen mellom sjiktene. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått, men slitasjen er større enn alderen tilsier. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Vinduer og dører – Vinduer:** Heng i rammene er forenlig med at hengsler og rammeforbindelser i vinduer av svak kvalitet har gitt etter under belastning. Den svarte misfargingen nederst mot glasset er forenlig med kondens på kald glassflate som blir liggende mot rammen, og den brutte malingsfilmen i hjørneskjøtene lar fukt trekke inn i treverket. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Rom under terreng – Gulv:** Gulvet er under ombygging, og fjellet ligger åpent uten kapillærbrytende sjikt (lag som stanser fuktvandring opp fra grunnen) eller system som leder vannet bort. Vannet i fjellsprekkene er forenlig med grunnvann og overvann som følger fjelloverflaten inn under bygget. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Bør utbedres | **Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Det kubiske sprekkmønsteret og den mørke misfargingen er forenlig med brunråte, det vil si soppangrep som bryter ned cellulosen i treverket. Bjelkeender og bunnsvill med direkte anlegg mot betonggrunnmur er utsatt for vedvarende fukt fra muren. | 200 000 – 500 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon:** Bunnsvillen ligger i veggens mest fuktutsatte sone, mot grunnmur og nær terreng. Råteskaden er forenlig med at trevirket over tid har hatt forhøyet fuktinnhold uten tilstrekkelig uttørking, noe som gir vekstvilkår for råtesopp. | 200 000 – 500 000 kr | TG 3 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 2.etg – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, en korrosjonsform drevet av vannkvaliteten som kan gi små nålstikkhull i rørveggen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 2.etg – Vegger og himling:** Flisene er lagt som egeninnsats uten dokumentasjon av underlag, fuger og overganger. Det kan derfor ikke bekreftes at veggene i dusjsonen har et vanntett sjikt bak flisene. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 2.etg – Ventilasjon:** Uten luftspalte under døren får avtrekksviften lite erstatningsluft, noe som reduserer luftmengden som trekkes ut av rommet. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken – Innredning og utstyr:** Den folierte benkeplaten og skrog av spon har passert forventet levetid. Folie og kantlister mister heft over tid, og fukt i skjøter og rundt kum kan da gi svelling i sponplatekjernen (platen eser opp når fukt trenger inn). | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken – Overflater – Gulv:** Skjevhetene er forenlige med bevegelser eller nedbøyning i underliggende bjelkelag og undergulv. Under Etasjeskiller og gulv på grunn er det registrert avvik med tilstandsgrad 3, og skjevhetene kan ha sammenheng med dette. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Toalettrom – Overflater – Vegger og himling:** Malte plater med sponplatekjerne tåler lite fukt og sveller når de blir våte. Svellingen i innkassingen er forenlig med tidligere fukttilførsel fra sisternen eller tilkoblingene bak platene. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr:** Sisternen og tilkoblingene ligger skjult bak innkassingen, og lekkasjevann har ingen synlig vei ut i rommet. Svellingen i platene er forenlig med tidligere lekkasje eller kondens fra sisternen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Rom under terreng – Vegger og himling:** Saltutslaget og den mørke misfargingen nederst på veggene er forenlig med kapillærsug, der fukt suges opp i muren fra grunnen. Vann fra fjellsprekkene langs veggfoten kan også bidra. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Rom under terreng – Tilfarergulv og utforede vegger:** Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon. Fjellet har fritt vann i sprekkene og mangler kapillærbrytende sjikt, mens muren mot terreng har fuktindikasjoner nederst. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Rom under terreng – Ventilasjon:** Byggeårets standard stilte ingen krav til ventilasjon av kjeller. Åpent fjell med rennende vann og fuktige murflater tilfører romluften fukt, og uten registrert luftutskifting blir fukten værende i rommet. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Gangsystemene og boremelet er forenlig med angrep av trespisende insekter, der larvene gnager ganger inne i treverket og svekker tverrsnittet innenfra. De tørre skjoldene rundt pipa er forenlig med tidligere fuktinntrengning ved pipegjennomføringen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Uten luftespalte under taktroen og åpninger ved takfot og møne blir fuktig luft som når loftet stående i konstruksjonen. Etterisoleringen senker temperaturen på loftet, slik at fukten kan kondensere mot den kalde undersiden av taktroen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Teglsteinspipen har passert forventet levetid, og mørtelfugene er svekket gjennom mange års temperatur- og fuktpåkjenning. Saltutfellingene og avskallingen i pussen på loftet er forenlig med fukt som vandrer gjennom murverket og bryter ned fuger og puss. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Naturlig avtrekk drives av oppdrift: varm luft stiger og trekkes ut uten vifte. Fukt- og luktfjerningen varierer derfor med temperatur og vindforhold, og kapasiteten er lav i milde og vindstille perioder. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **VVS – Vannledninger:** Kobberrør tæres over tid innvendig gjennom groptæring, en lokal korrosjon som drives av vannkvaliteten. Røranlegget har deler med ulik og delvis ukjent alder, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker. | | TG 2 |

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold | **VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Berederen har nådd en alder der stålkappe og tilkoblinger er utsatt for korrosjon, og rusten ved typeskiltet er forenlig med begynnende korrosjon i overflaten. Berederen står uten registrert sluk eller oppsamling, slik at lekkasjevann ikke har kontrollert avrenning. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Skadedyr – Skadedyr og fuktkrevende insekter:** Billeangrep i eldre konstruksjonsvirke er forenlig med perioder med forhøyet fuktinnhold i treverket. Larvene lever i flere år inne i treet og borer ganger før de forlater virket gjennom flygehull. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Dobbeltspikring låser bordene, slik at de ikke kan bevege seg fritt når de sveller og krymper med fuktigheten. Det gir spenninger som kan sprekke bordene langs spikerradene. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Beslag og gjennomføringer:** Beslag og tetting ved pipegjennomføringen svekkes over tid av temperaturbevegelser og nedbør. Overgangen mellom pipe og tekking er et utsatt punkt når tekkingen har stått lenge. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Nedløp og takrenner:** Der nedløp og renner mangler, blir takvannet ikke samlet og ført bort. Vannet renner over rennekanten eller fra takfoten og treffer fasaden og grunnmuren direkte. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Uten snøfangere holdes ikke snø og is tilbake på den glatte betongtaksteinen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Taktekning/belegg:** Betongtakstein suger opp vann som fryser og svekker steinen innenfra. Mosegroing holder på fukten langs overlappene og forsterker frostpåkjenningen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Et undertak av trebord har ikke drensspalte slik moderne undertak har, og fanger opp lite lekkasjevann. Med sin alder er funksjonen som andre tettesjikt usikker. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrenget på naturtomten har tilbakefall mot grunnmuren, slik at overflatevann ledes inn mot bygget i stedet for bort fra det. Kartverkets høydedata viser markant fall mot bygningen fra nordvest og nord, og overvann fra høyereliggende terreng belaster særlig grunnmuren på disse sidene. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Den eldste delen av dreneringen og fuktsikringen har passert forventet levetid, og funksjonen under terreng er dermed usikker. Øst- og sørveggen mot fjellet har trolig større vannbelastning fra avrenning, og kartdata viser at terrenget faller mot bygget fra nordvest og nord. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Den vertikale retningen er forenlig med svinnriss og temperaturbevegelse i betongen. At sprekken har åpnet seg igjen etter tidligere utbedring og går gjennom både puss og mur, tyder likevel på fortsatt bevegelse i muren. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Terrassebordene har tatt opp nedbør og sollys over lang tid, og den beskyttende effekten av impregneringen avtar med alderen. Grønnaktig begroing på undersiden er forenlig med at bordene holdes fuktige over lengre perioder. | | 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.*

Grunnmuren er fra byggeår, og drenering og fuktsikring er oppgradert i etapper. Tilstandsrapporten fra 2006 danner grunnlaget for opplysningene om arbeidene i 1988, mens arbeidene mot fjellet og utbedring av sprekker i 2008 er opplyst av eier. Ytterligere dokumentasjon på utførelsen, som kvitteringer eller samsvarserklæringer, er ikke fremlagt. Øst- og sørveggen mot fjellet antas å ha høyere belastning fra avrenning av vann fra terreng.

**Fundament og grunnmur**
TG 2

Fundamentet er oppført som støpte betongmurer med sparestein og utvendig puss. En vertikal sprekk med uregelmessig forløp og åpning langs hele lengden går ned mot sokkelen.
Ved sprekkens nedre del er pussen avskallet, og muren har en synlig åpning ned mot grunnmursplasten. I tillegg registreres lokal avskalling av puss med eksponert underlag, en rustbrun stripe på pussen og avflassing av maling ved sprekken. Sprekkbredden er ikke målt, og fuktmåling er ikke utført. Sprekkdannelser i grunnmuren opplyses utbedret i 2008, men sprekken står åpen ved befaringen.
**Årsak til forhøyet TG:** Den vertikale retningen er forenlig med svinnriss og temperaturbevegelse i betongen. At sprekken har åpnet seg igjen etter tidligere utbedring og går gjennom både puss og mur, tyder likevel på fortsatt bevegelse i muren. Kartdata viser fyllmasse som løsmasse på tomten, og slike masser kan gi ujevn setning. De registrerte sprekkene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde, på løsmasser kartlagt som fyllmasse, med terrengfall mot bygget — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.
**Konsekvens:** Vann kan trenge inn i sprekken og de avskallede partiene, og frost kan da sprenge løs mer puss og murflate. Fortsetter bevegelsen, kan sprekken vokse og gi skader i fasaden og konstruksjonen over muren.
**Tiltak:** Sprekkbredden må påregnes målt og fulgt over tid, slik at det avklares om bevegelsen er aktiv. Viser målingene fortsatt bevegelse, må grunnforholdene under denne delen av muren påregnes undersøkt ved prøvegraving. Sprekken og de avskallede partiene tettes og pusses deretter med frostbestandig mørtel.

**Fuktsikring og drenering**
TG 2

Drenering og fuktsikring ble iht. tidligere tilstandsrapport oppgradert på tre av fire grunnmursfasader i 1988, mens sørsiden ikke ble oppgradert da. Fasaden mot fjellet er ifølge eier fuktsikret og drenert på nytt ca. 2008.
Over terreng er grunnmursplast med topplist synlig, med drenerende pukk inntil muren. Løv ligger i pukken inntil plasten. Utførelsen under terreng er ikke synlig og er ikke kontrollert.
De delene som ble oppgradert i 1988 har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6. Under Rom under terreng er det registrert avvik i nedre del av veggene.
**Årsak til forhøyet TG:** Den eldste delen av dreneringen og fuktsikringen har passert forventet levetid, og funksjonen under terreng er dermed usikker. Øst- og sørveggen mot fjellet har trolig større vannbelastning fra avrenning, og kartdata viser at terrenget faller mot bygget fra nordvest og nord. Løv i pukken kan over tid tette de drenerende massene (singel og pukk som leder vann ned til drensrøret). Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og N og NØ — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
**Konsekvens:** Vann kan bli stående mot grunnmuren og trekke inn i muren, særlig i perioder med mye nedbør. Over tid kan det gi fuktmerker og saltutslag på innsiden av kjellerveggene og svekke muren.
**Tiltak:** Utførelsen under terreng må påregnes avdekket ved prøvegraving langs sørsiden og ved de delene som ble oppgradert i 1988. Der levetiden er ute eller utførelsen mangler, må ny drensledning, drenerende masser og fuktsikring påregnes, med avskjæring av avrenningen fra fjellsiden. Løv fjernes fra pukken langs grunnmursplasten.

**Levetid:** **352 %** • 88/25 år

***Kvikkleirefare:*** *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
***Nedbør 30 dager:*** *118 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*



Bilde 3 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 4 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

## Terrengforhold

TG 2

*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.*

Terrengforholdene omfatter området rundt bygningen på en naturtomt. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere terrengarbeid eller drenering rundt grunnmuren, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

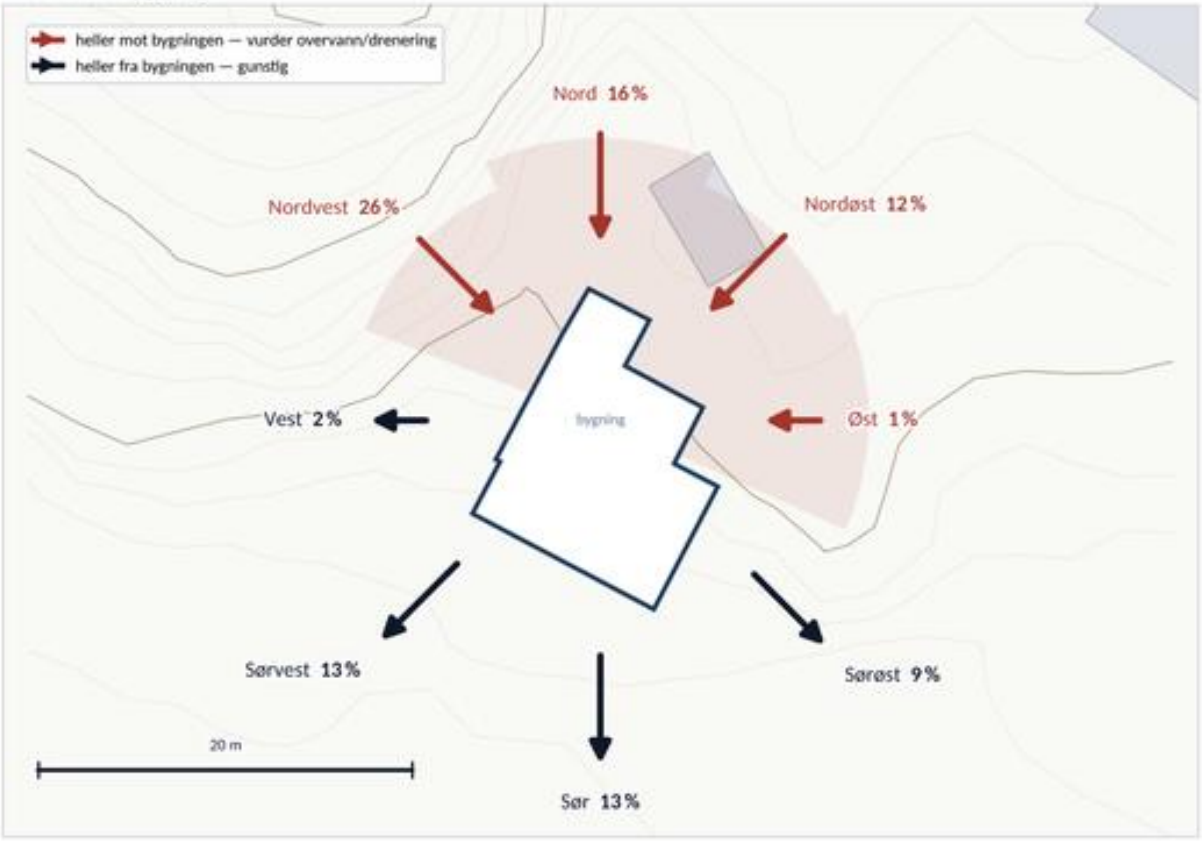
**Terrengforhold, fall og overvannshåndtering**
TG 2

Terrenget har fall inn mot bygget, vurdert visuelt. Naturtomten har enkelte steder bratt terreng ned mot boligen. Terrengfallet oppfyller ikke dagens preaksepterte ytelse om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen rundt bygget (dagens krav i TEK17).
**Årsak til forhøyet TG:** Terrenget på naturtomten har tilbakefall mot grunnmuren, slik at overflatevann ledes inn mot bygget i stedet for bort fra det. Kartverkets høydedata viser markant fall mot bygningen fra nordvest og nord, og overvann fra høyereliggende terreng belaster særlig grunnmuren på disse sidene. Bratte partier gir rask avrenning og forsterker vannbelastningen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og nord og nordøst — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
**Konsekvens:** Regn- og smeltevann renner inn mot grunnmuren og kan over tid gi fukt i grunnmuren og i rommene under terreng. Under Rom under terreng er det registrert avvik som kan ha sammenheng med dette. I perioder med mye nedbør kan dreneringen rundt huset bli overbelastet, og fuktbelastningen på grunnmuren øker.

TOMT OG TERRENG

## Terrengfall og overvann

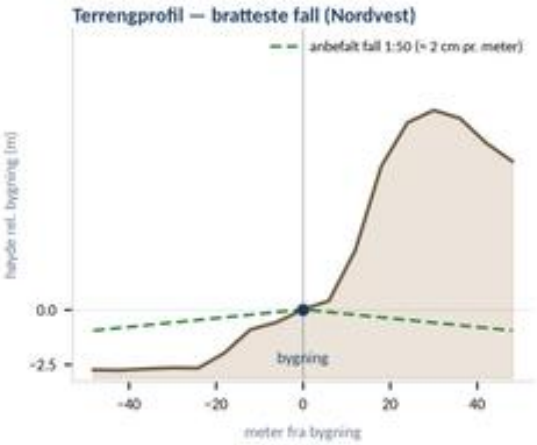
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, øst, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.




### Terrengfall — alle 8 retninger

| Retning | Fall | Vurdering |
|---|---|---|
| Nordvest | 26,4 % | markert fall, mot bygningen |
| Nord | 16,3 % | markert fall, mot bygningen |
| Nordøst | 12,1 % | markert fall, mot bygningen |
| Øst | 1,5 % | svakt fall, mot bygningen |
| Sørvest | 13,3 % | markert fall, fra bygningen |
| Sør | 13,1 % | markert fall, fra bygningen |
| Sørøst | 8,8 % | markert fall, fra bygningen |
| Vest | 2,0 % | svakt fall, fra bygningen |

### Terrengprofil — bratteste fall (Nordvest)




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

INNVENDIG

## Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 3

*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.*

Etasjeskilleren er et trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje, og gulvet på grunn utgjør den nedre avslutningen mot terreng. Konstruksjonen er fra byggeår, og det er ikke opplyst om senere renovering eller utskifting av bjelkelaget. Dokumentasjon som FDV, tidligere tilstandsrapport eller opplysninger om utførte konstruksjonsarbeider er ikke fremlagt.

**Skjevhet og høydeforskjeller**
TG 3

Etasjeskiller av trebjelkelag med mineralull mellom bjelkene, antatt fra oppføringsåret. Markant planavvik registreres i overgangen fra stue til den utvidede, tilbygde delen av stuen mot veien. Gulvet i stue har fall mot terrassedør på ca 1,5 %. Det tilsvarer ca 15 mm per meter, eller ca 30 mm over 2 m, og avviket ligger dermed over toleransegrensen på 15 mm lokalt.
Fra kjeller er det synlige råteskader i bjelkelaget. Trefiberen er oppsprukket og nedbrutt i et kubisk sprekkmønster med mørk misfarging over et lengre parti, særlig mot bjelkeopplegget på betonggrunnmuren. Mineralullen er forskjøvet ved bjelkeenden. Bunnsvillen har også synlige råteskader der ytterveggene ligger an mot grunnmuren.
Vurderingen bygger på visuell besiktigelse. Konstruksjonen er ikke åpnet, og omfanget kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelse.
**Årsak til forhøyet TG:** Det kubiske sprekkmønsteret og den mørke misfargingen er forenlig med brunråte, det vil si soppangrep som bryter ned cellulosen i treverket. Bjelkeender og bunnsvill med direkte anlegg mot betonggrunnmur er utsatt for vedvarende fukt fra muren. Under Rom under terreng er det registrert fuktforhold i nedre del av veggene, og dette kan ha sammenheng med fuktbelastningen.
Planavviket mot den tilbygde delen og fallet mot terrassedøren kan ha sammenheng med svekket bæring der bjelkeopplegg og svill er nedbrutt.
**Konsekvens:** Råteskadde bjelkeender og svill kan gradvis bære mindre, slik at gulvet over synker ytterligere og skjevhetene øker. Videre forfall kan spre råten i bjelkelaget og i nedre del av ytterveggene, og vil i så fall kreve mer omfattende utbedring av bærekonstruksjonen.
**Tiltak:** Bjelkelag og bunnsvill må åpnes og kartlegges langs grunnmuren for å fastslå hvor langt råten strekker seg. Råteskadde bjelkeender og svill må påregnes skiftet eller forsterket etter vurdering fra konstruktør. Nye bjelkeopplegg og svill legges med fuktsperre mot betongen. Fuktbelastningen fra grunnmuren må utbedres samtidig, ellers råtner nytt treverk på samme måte.
**Kostnadsanslag:** 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **110 %** • 88/80 år



**Bilde 5 · Etasjeskillere**

UTVENDIG

## Fasade/yttervegger

**TG 3**

*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.*

Fasaden omfatter yttervegger av trekonstruksjon med utvendig liggende, malt trekledning. Ytterveggene er opprinnelig fra byggeår og opplyses etterisolert og kledd på nytt i 2011. Dokumentasjon på arbeidet fra 2011 er ikke fremlagt. Fasaden har dermed en eldre bærende konstruksjon med nyere overflater og tilleggsisolasjon.

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.

**Yttervegg – Konstruksjon**
**TG 3**

Yttervegger av trekonstruksjon, ifølge eier etterisolert utvendig i 2011 med 10 cm isolasjon og ny vindsperre utenpå den opprinnelige veggen. Byggeårets standard ga lite isolasjon og ingen vindsperre, så veggens varme- og vindtetting er her oppgradert. Den opprinnelige bærekonstruksjonen er ikke synlig.
Fra kjeller registreres synlige råteskader i bunnsvillen der ytterveggene ligger an mot grunnmur, og i tilstøtende bjelkelag. Konstruksjonen er vurdert visuelt fra kjeller og utside og er ikke åpnet. Hvor langt råten strekker seg langs bunnsvillen, kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
**Årsak til forhøyet TG:** Bunnsvillen ligger i veggens mest fuktutsatte sone, mot grunnmur og nær terreng. Råteskaden er forenlig med at trevirket over tid har hatt forhøyet fuktinnhold uten tilstrekkelig uttørking, noe som gir vekstvilkår for råtesopp. Råte også i bjelkelaget indikerer en felles fuktbelastning i overgangen mellom grunnmur og vegg. Under Terrengforhold er det registrert fall inn mot bygget, og dette kan ha sammenheng med fuktbelastningen.
**Konsekvens:** Bunnsvillen bærer veggen og fører vekten ned på grunnmuren. Videre råte kan svekke bæreevnen, slik at veggen setter seg og gir skjevheter i vinduer, dører og innvendige overflater. Skaden kan også spre seg oppover i nedre del av veggen og videre inn i bjelkelaget.
**Tiltak:** Konstruksjonen må åpnes langs bunnsvillen og bjelkeendene for å kartlegge hvor langt råten strekker seg. Råteskadet bunnsvill og skadde deler av bjelkelaget må påregnes skiftet. Ny svill legges med kapillærbrytende sjikt mot grunnmur. Fuktkilden i overgangen mot grunnmur må utbedres i samme arbeid, herunder terrengforholdene inntil veggen.
**Kostnadsanslag:** 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

**Levetid:** **19 %** • 15/80 år

**Yttervegg – Kledning**
TG 2

Utvendig kledning av liggende, malt trepanel med jevn overflatebehandling. Kledningen ble ifølge eier montert i 2011, og over halvparten av forventet levetid er medgått.
Bordene er dobbeltspikret med to spikre i høyden per bord, noe som avviker fra kledningens montasjebeskrivelse. Lufting bak kledningen er ikke konsekvent løst, og musebånd er bare montert vekselvis i enkelte partier.
Over inngangspartiet er den gamle kledningen synlig mot hovedveggen, der overgangen ikke er ferdig utført. Nederste panelbord ender tett over terreng med løv og grus inntil, mens terrassekonstruksjonen står tett mot kledningen.
**Årsak til forhøyet TG:** Dobbeltspikring låser bordene, slik at de ikke kan bevege seg fritt når de sveller og krymper med fuktigheten. Det gir spenninger som kan sprekke bordene langs spikerradene. Uten gjennomgående luftespalte i nedkant fungerer ikke totrinnstettingen fullt ut, fordi fukt bak kledningen verken dreneres eller tørker ut. Liten klaring mot terreng og terrassen tett inntil holder nedre bord fuktige i lengre perioder ved nedbør.
**Konsekvens:** Sprekker i bordene kan slippe regnvann inn bak kledningen. Fukt som ikke luftes ut, kan over tid gi råte i de nederste kledningsbordene og videre i veggen bak. Der musebånd mangler, kan mus komme inn bak kledningen.

**Levetid:** **60 %** • 15/25 år



Bilde 6 · Yttervegger / fasade



Bilde 7 · Yttervegger / fasade



Bilde 8 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

## Vinduer og dører

TG 3

Vinduene og dørene er av ulik alder. Brorparten av vinduene ble skiftet i forbindelse med ny kledning i 2011, mens terrassedøren i stuen er fra ca. 2011. Dokumentasjon på utskiftingene, som kvitteringer eller samsvarserklæringer, er ikke fremlagt.

**Vinduer**
TG 3

Malte trevinduer med trekarm. Brorparten av vinduene ble skiftet i forbindelse med ny kledning i 2011, og flere av dem er produsert i 2008. Flere vinduer har preg av dårlig, slitt kvalitet, og det registreres heng i flere rammer.
Innvendig er malingen sprukket og avflasset i hjørneskjøt på karmlist, og bart treverk er synlig. Langs underkant av glasset, nederst mot rammen, ligger en svart misfarging.
Kjellervinduet har synlig og uavsluttet montasjeskum med åpen slutning mot betongveggen. Det mangler listing rundt vinduet, og det er ikke synlig utvendig beslag i underkant. Pussen er avskallet ved overliggeren av tre. Vurderingen er visuell, og karmene er ikke kontrollert ved stikktaking.
**Årsak til forhøyet TG:** Heng i rammene er forenlig med at hengsler og rammeforbindelser i vinduer av svak kvalitet har gitt etter under belastning. Den svarte misfargingen nederst mot glasset er forenlig med kondens på kald glassflate som blir liggende mot rammen, og den brutte malingsfilmen i hjørneskjøtene lar fukt trekke inn i treverket. Kjellervinduet mangler avsluttende tetting og beslag mot betongen.
**Konsekvens:** Vinduer med heng blir etter hvert vanskelige å åpne og lukke tett, noe som gir trekk og varmetap. Fukt som trekker inn i bart treverk og gjennom den åpne tilslutningen rundt kjellervinduet kan over tid gi råte i karmen. Fukten kan også gi skjult skade i treverket rundt vindusåpningen.
**Tiltak:** Vinduer med heng må påregnes skiftet. På øvrige vinduer må sprukket maling i hjørneskjøtene skrapes og overflatebehandles ved neste vedlikehold. Rundt kjellervinduet må montasjeskummet avsluttes med tetting og listing mot betongen, og det må monteres beslag i underkant.
**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **43 %** • 15/35 år

**Dører og terrassedører**
TG 3

Tofløyet terrassedør i stue fra ca. 2011 med katteluke montert i dørbladet. Dørbladet har delaminering i flere hjørner. Døren har slitasje på grensen til skadet tilstand.
**Årsak til forhøyet TG:** Delamineringen er forenlig med at fukt har trengt inn i kantene på dørbladet og løst opp limforbindelsen mellom sjiktene. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått, men slitasjen er større enn alderen tilsier.
**Konsekvens:** Videre delaminering kan gi sprekker i dørbladet, slik at døren slutter dårligere mot karmen og gir trekk og varmetap. Fukt i de åpne hjørnene kan over tid gi råte i dørbladet.
**Tiltak:** Terrassedøren må påregnes skiftet.
**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **50 %** • 15/30 år



**Bilde 9 · Vinduer og dører**



**Bilde 10 · Vinduer og dører**

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.*

Takkonstruksjonen er en halvvalmet takkonstruksjon over boligens øverste etasje, med tilkomst via loftsluke i ganghimlingen i 2.etg. Den er fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon på senere oppgraderinger eller tidligere kontroll av takverket. Loftet er etterisolert på et ukjent tidspunkt, uten at utførelsen er dokumentert. Takverket er delvis tilgjengelig for besiktigelse, så vurderingen bygger på det som er synlig fra lukenivå.

**Konstruksjon**
TG 2

Halvvalmet takkonstruksjon av sperrer med taktro av bord. Konstruksjonen er i opprinnelig stand, og forventet levetid er passert. Loftet er besiktiget fra lukenivå i ganghimlingen i 2.etg via løs stige, så store deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boremel og gangsystemer fra trespisende insekter registreres i overflaten av en bjelke ved opplegg. Deler av bjelkens overflate har mørk misfarging. Vesentlig svekkelse av bjelken er ikke synlig fra inspeksjonspunktet, men omfanget av angrepet kan ikke fastslås visuelt. Fuktskjolder rundt pipa var tørre ved befaring.
Byggeårets standard var et lite isolert loft, men loftet er etterisolert med mineralull på ukjent tidspunkt. Isolasjonen ligger ujevnt og sammenpresset, med løse biter.
**Årsak til forhøyet TG:** Gangsystemene og boremelet er forenlig med angrep av trespisende insekter, der larvene gnager ganger inne i treverket og svekker tverrsnittet innenfra. De tørre skjoldene rundt pipa er forenlig med tidligere fuktinntrengning ved pipegjennomføringen. Sammenpresset og ujevnt lagt mineralull gir kuldebroer og redusert isolasjonsevne.
**Konsekvens:** Hvis insektangrepet fortsatt er aktivt, kan det over tid svekke bjelken og andre deler av treverket som bærer taket. Ujevn isolasjon gir høyere varmetap og kalde soner i himlingen under loftet.
**Tiltak:** Angrepet bjelke og tilstøtende sperrer må påregnes kartlagt ved sondering, med vurdering av gjenværende tverrsnitt og om angrepet er aktivt. Skadet treverk forsterkes eller skiftes ut ut fra funnene. Isolasjonen må påregnes lagt om jevnt i hele loftsflaten.

**Levetid:** **176 %** • 88/50 år

**Lufting av takverk**
TG 2

Takkonstruksjonen er ikke luftet. Lufteåpninger mellom isolasjon og taktro er ikke synlige fra lukenivå, mens synlig treverk fremstår tørt.
Byggeårets kaldloft var lite isolert, men loftet er nå etterisolert, noe som gir en kaldere loftssone som er mer følsom for manglende lufting.
**Årsak til forhøyet TG:** Uten luftespalte under taktroen og åpninger ved takfot og møne blir fuktig luft som når loftet stående i konstruksjonen. Etterisoleringen senker temperaturen på loftet, slik at fukten kan kondensere mot den kalde undersiden av taktroen.
**Konsekvens:** I kalde perioder kan fukt legge seg på undersiden av taket og gi mugg og svertesopp på taktroen. Over tid kan dette gi råteskader i taktro og sperrer.
**Tiltak:** Lufteåpninger ved takfot og møne må påregnes etablert, med luftespalte mellom isolasjon og taktro. Isolasjonen holdes unna taktroen ved omleggingen.



Bilde 11 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 12 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 13 · Takkonstruksjon/loft

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.*

Taket er et saltak over hovedhuset, med et mindre tilbygg over en del av stuen. Taktekkingen på hovedtaket antas å være fra byggeår, og undertaket er av trebord. Dokumentasjon på tekking, beslag eller utført vedlikehold, som faktura, FDV eller garanti, er ikke fremlagt, og kildene oppgir ikke hvem som har utført arbeidet.

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.

**Taktekning/belegg**
TG 2

Taktekking av flat betongtakstein, anslått fra byggeår, har klart passert forventet levetid. Mose og lav dekker store deler av takflaten og står tettest langs overlappene og i nedre del av flaten.
Over den tilbygde delen av stuen er taket tekket med taksteinimiterte stålplater. Taket er kontrollert fra bakkenivå.
**Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein suger opp vann som fryser og svekker steinen innenfra. Mosegroing holder på fukten langs overlappene og forsterker frostpåkjenningen. Når forventet levetid er passert, er det usikkert hvor lenge primærtekkingen holder tett.
**Konsekvens:** Fukt som holdes mot steinen kan over tid gi frostsprekker og forvitring. Sprukne stein slipper vann inn mot undertaket, og det kan gi fuktskader i takkonstruksjonen.
**Tiltak:** Omtekking av betongsteinflatene må påregnes ved neste vedlikehold. Mose og lav fjernes fra takflaten i mellomtiden.
**Levetid:** **293 %** • 88/30 år

**Beslag og gjennomføringer**
TG 2

Pipen har beslag av metall uten synlige deformasjoner ved kontroll fra bakkenivå. Tettingen mot pipen er ikke kontrollert på nært hold. Beslaget har ukjent alder, og med tekking fra oppføringsåret er forventet levetid sannsynligvis passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
**Årsak til forhøyet TG:** Beslag og tetting ved pipegjennomføringen svekkes over tid av temperaturbevegelser og nedbør. Overgangen mellom pipe og tekking er et utsatt punkt når tekkingen har stått lenge.
**Konsekvens:** Overgangen mellom pipe og tak kan bli utett, slik at vann renner inn langs pipen. Over tid kan det gi fuktskader på trevirket rundt pipen på loftet.
**Tiltak:** Beslag og tetting mot pipen må påregnes kontrollert på nært hold og fornyet ved omtekking.
**Levetid:** **293 %** • 88/30 år

**Nedløp og takrenner**
TG 2

Takrennene på hovedtaket er av plast fra 1985 og har passert forventet levetid. Nedløp mangler stedvis, og fasaden mot sørvest har ikke takrenner.
Over tilbygget ved stuen er rennene av plastisert stål, men uten nedløp, slik at vann renner langs fasaden.
**Årsak til forhøyet TG:** Der nedløp og renner mangler, blir takvannet ikke samlet og ført bort. Vannet renner over rennekanten eller fra takfoten og treffer fasaden og grunnmuren direkte.
**Konsekvens:** Vann som renner langs fasaden holder kledningen og nedre del av veggen fuktig over tid. Det kan gi råte i kledning og bunnsvill og øke fuktbelastningen mot grunnmuren.
**Tiltak:** Takrenner må påregnes montert mot sørvest, og nedløp etableres der de mangler på hovedtaket og over tilbygget. Plastrennene på hovedtaket må påregnes skiftet ved neste vedlikehold.

**Levetid:** **137 %** • 41/30 år

**Undertak/ventilasjon**
TG 2

Undertak av gamle trebord, antatt fra byggeår, har passert forventet levetid for undertaktekking iht. NS 3600 Tabell C.4. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
**Årsak til forhøyet TG:** Et undertak av trebord har ikke drensspalte slik moderne undertak har, og fanger opp lite lekkasjevann. Med sin alder er funksjonen som andre tettesjikt usikker.
**Konsekvens:** Vann som trenger forbi taksteinen ved slagregn eller snøfokk, blir ikke sikkert ført ut over takfoten. Over tid kan det gi fukt- og råteskader i bordtaket og sperrene.
**Tiltak:** Nytt undertak må påregnes ved omtekking. Bordtakets tilstand avklares når tekkingen tas av.

**Takstiger og snøfangere (HMS)**
TG 2

Stigetrinn av metall er montert i rekke fra takfoten opp til pipen. Snøfangere er ikke montert, noe som ikke var krav da boligen ble oppført, men som avviker fra dagens krav.
**Årsak til forhøyet TG:** Uten snøfangere holdes ikke snø og is tilbake på den glatte betongtaksteinen.
**Konsekvens:** Snø og is kan rase ned fra taket. Det kan gi personskade og skade på takrenner og eiendom under takfoten.
**Tiltak:** Montering av snøfangere må påregnes.



**Bilde 14 · Taktekke og beslag**

UTVENDIG

## Balkonger og terrasser

TG 2

*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.*

Kategorien omfatter en veranda utenfor stuen i hovedplanet med hagetrapp ned til terreng, og et støpt betongdekke utenfor kjelleretasjen. Verandaen ble oppført ny i 2008, og betongdekket er ikke datert. Dokumentasjon på bygging, samsvarserklæring og vedlikehold er ikke fremlagt.

**Balkong, veranda, terrasse og platting**
TG 2

Veranda utenfor stue på ca. 61 kvm fordelt på tre felt. Verandaen ble bygget ny i 2008 med bjelkelag og drager av impregnert trevirke. Konstruksjonen står på malte trepilarer med stålsko, fundamentert på støpt betongplate på terreng. Rekkverket har tette, stående bordganger uten toppbord og er målt til 1,03 m. Høyden ligger over kravet på 1,0 m i TEK17 § 12-15 (dagens krav), og rekkverket vurderes under HMS.
Terrassebordene er slitte, og grønnaktig begroing registreres på undersiden av bordene. Bjelkelaget fremstår rett ved visuell kontroll fra undersiden. Betongplaten under verandaen har fuktige flekker, lokal misfarging og løv på overflaten. Arealet under verandaen brukes til lagring. Med en alder på cirka 18 år er forventet levetid for gulvdekket i stor grad medgått.
Støpt betongdekke på ca. 36,5 kvm utenfor kjelleretasjen var i bruk som terrasse ved befaringen.
**Årsak til forhøyet TG:** Terrassebordene har tatt opp nedbør og sollys over lang tid, og den beskyttende effekten av impregneringen avtar med alderen. Grønnaktig begroing på undersiden er forenlig med at bordene holdes fuktige over lengre perioder. Løv og lagring under verandaen kan redusere luftingen og forsinke uttørkingen.
**Konsekvens:** Fuktpåkjenning over tid kan gi råteskader i terrassebordene og etter hvert i bjelkene de ligger på. Slitte og fuktige bord kan også bli glatte og gi dårligere gangflate.
**Tiltak:** Utskifting av slitte terrassebord må påregnes ved neste vedlikehold, med rengjøring av begroing på bord og bjelkelag. Løv og lagret materiale under verandaen fjernes, slik at undersiden holdes åpen for lufting.

**Levetid:** **90 %** • 18/20 år



**Bilde 15 · Balkonger / terrasser**



**Bilde 16 · Balkonger / terrasser**

INNVENDIG

# Dusjbad — 2.etg

TG 3

*2. 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.*

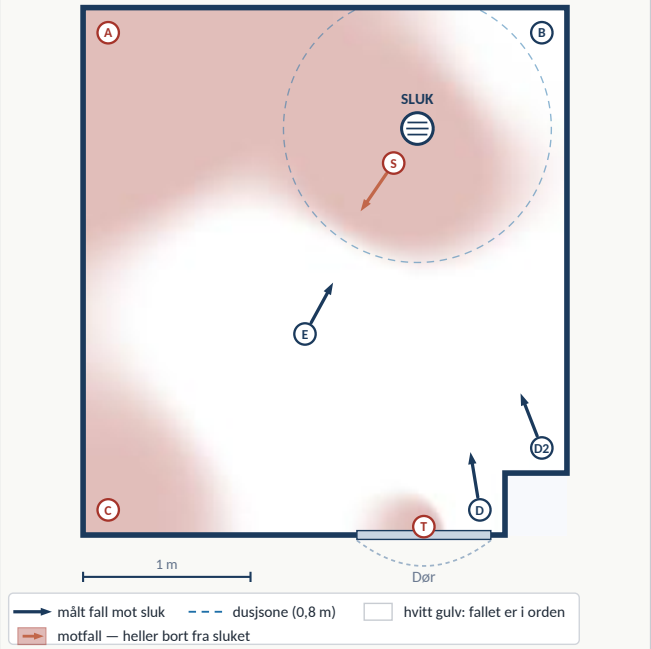
Dusjbadet i boligens 2.etg ble sist oppusset i 1985, og dagens eier utførte en enklere oppussing i 2008 som egeninnsats. Omfanget av oppussingen i 1985 er ikke nærmere opplyst. Dokumentasjon på utført arbeid, FDV for produktene og samsvarserklæring for elektrisk arbeid i rommet er ikke fremlagt.

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

VÅTROM · DUSJBAD — 2.ETG

## Fallforhold på gulvet

I dusjsonen er det motfall ved sluket. Utenfor dusjsonen er det motfall ved terskelen og ved A og C og tilnærmet plant gulv ved B. Oppkanten er høy nok, men gulvet skal likevel ikke ha motfall.




### Målte fall — alle punkter

| Punkt | Målt | Vurdering |
|---|---|---|
| **A** Hjørne bak til venstre | 11,5 mm/m | motfall |
| **B** Hjørne bak til høyre | −1 mm/m | tilnærmet plant, ikke avvik |
| **C** Hjørne ved døra til venstre | 5,5 mm/m | motfall |
| **D** Hjørne ved døra, ved hakket | 1:56 (18 mm/m) | fall mot sluk |
| **D2** Hjørne til høyre, ved hakket | 1:333 (3 mm/m) | fall mot sluk |
| **S** Ved sluk | 7 mm/m | motfall |
| **T** Dørterskel | 5,5 mm/m | motfall |
| **E** Punkt E | 1:333 (3 mm/m) | fall mot sluk |

*Rommet sett ovenfra, døra nederst. Pilene viser målt fallretning i hvert punkt. Fargene mellom punktene er anslått.*
*Fallet er målt i enkelte kontrollpunkter, ikke over hele gulvet. Mellom punktene er fallet et snitt, og lokale ujevnheter kan være oversett.*
*Veiledende prinsippskisse, målt med digital helningsmåler. Tilstandsgraden bygger på de målte verdiene.*

**Vegger og himling**
TG 2

Vegger av keramiske fliser i dusjsonen og bak vaskemaskinen, mens himlingen er av Takess-plater. Flisene ble ifølge eier lagt som egeninnsats ca. 2008. Flisarbeidet bærer preg av at utførelsen avviker fra fagmessig praksis, noe selger også bekrefter.
**Årsak til forhøyet TG:** Flisene er lagt som egeninnsats uten dokumentasjon av underlag, fuger og overganger. Det kan derfor ikke bekreftes at veggene i dusjsonen har et vanntett sjikt bak flisene.
**Konsekvens:** Vann fra dusjen kan trenge inn gjennom svake fuger og overganger og bli stående bak flisene. Over tid kan dette gi fuktskader i veggen uten at det viser seg på overflaten.
**Tiltak:** Utskifting av veggflisene i dusjsonen må påregnes, med fagmessig utført vanntett sjikt under nye fliser.
**Levetid:** **85 %** • 17/20 år

| | |
|---|---|
| **Gulv**<br>TG 3 | Gulv av vinylbelegg med oppkant mot vegg. Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og er ifølge eier fra oppussingen i 1985.<br>**Dusjsonen:** Ved sluket i nedslagsfeltet er det målt motfall 7 mm/m, slik at gulvet her heller bort fra sluket. Dette er under preakseptert ytelse 1:50 (veiledning til dagens krav i TEK17 § 13-15).<br>**Resten av gulvet:** Motfall er målt i hjørnet bak til venstre (11,5 mm/m), i hjørnet ved døra til venstre (5,5 mm/m) og ved dørterskelen (5,5 mm/m). Hjørnet ved døra ved hakket har fall 1:56 (18 mm/m), hjørnet til høyre ved hakket og punkt E har 1:333 (3 mm/m), og hjørnet bak til høyre er tilnærmet plant (−1 mm/m). Metallsokkelen til dusjveggene er silikonert mot gulvet, slik at lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ikke renner til sluket.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Gulvet er lagt med motfall ved sluket i nedslagsfeltet og i tre punkter utenfor dusjsonen. Den silikonerte dusjsokkelen er en fysisk hindring som stenger gulvet utenfor dusjen fra sluket. Vinylbelegget som gulvets vannmembran har i tillegg passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.2.<br>**Konsekvens:** Vann fra dusjen kan renne bort fra sluket i stedet for ned i avløpet. Lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin blir stående på gulvet utenfor dusjen, og over tid kan vann trenge ned i gulvet og etasjeskilleren under badet.<br>**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **205 %** • 41/20 år |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og er rundt 41 år gammelt. Belegget er montert under klemringen på et plastsluk fra samme oppussing, og skruene i klemringen har rust med avleiring.<br>Braketter som holder trykkvannsrørene er skrudd gjennom vinylbelegget lavt over gulvet, slik at tettesjiktet er brutt få centimeter over gulvflaten. Ved trykkvannsrøret fra vegg til toalett er det åpent rundt gjennomføringen i flisene, uten tegn til membran i veggen og med mørk misfarging ved nedre gjennomføring.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg som membran har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 og Tabell C.2. Skruehull gjennom oppkanten og utettede rørgjennomføringer i veggen gir i tillegg punktvise brudd i det vanntette sjiktet.<br>**Konsekvens:** Vann kan trenge inn bak tettesjiktet gjennom skruehullene og langs rørene. Over tid kan dette gi fuktskader og råte i veggen og i etasjeskilleren under badet, uten at skadene viser seg på overflaten.<br>**Tiltak:** Tettesjiktet på gulv og vegger i våtsonen må påregnes fornyet i sin helhet, med nytt sluk og tettede rørgjennomføringer. Rørbrakettene festes over det vanntette sjiktet uten gjennomhulling av oppkanten.<br>**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **228 %** • 41/18 år |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 2 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast er delvis fra 1985 og delvis fra 2008, og avløpsrørene er ført over gulvet. Lekkasjer er ikke registrert ved befaringen. De eldste kobberrørene er cirka 41 år gamle, og funksjonen fremover er usikker iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, en korrosjonsform drevet av vannkvaliteten som kan gi små nålstikkhull i rørveggen.<br>**Konsekvens:** Små lekkasjer fra de eldste rørene kan oppstå uten forvarsel og gi vannskade på gulv og vegg.<br>**Tiltak:** De eldste kobberrørene må påregnes skiftet ved renovering av rommet.<br>**Levetid:** **82 %** • 41/50 år |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte. Døren har ikke tilluftspalte, og rommet mangler dermed overstrømning av erstatningsluft.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Uten luftspalte under døren får avtrekksviften lite erstatningsluft, noe som reduserer luftmengden som trekkes ut av rommet.<br>**Konsekvens:** Fuktig luft etter dusjing blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi mugg på fuger og himling. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Toalett, servant og dusjvegger av glass er fra 2008, og det er montert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Med en alder på ca. 18 år er en større del av utstyrets forventede levetid medgått, og utskifting kan påregnes ved renovering av rommet.<br>**Levetid:** **120 %** • 18/15 år |
| **Kontroll i tilliggende konstruksjoner** | Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er praktisk mulig, jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2. Som alternativ fuktkontroll er det foretatt overflatefuktsøk i rommet, og fuktavvik er ikke avdekket.<br>Slik måling gir en god indikasjon på overflaten, men når ikke like langt inn i konstruksjonen som en hulltaking. Rommet har en alder og tilstand som tilsier behov for renovering, og det foreligger en restrisiko for skjulte fuktskader bak overflaten. |

**Dokumentasjon vanntett sjikt** *Dokumentasjon for vinylbelegget som vanntett sjikt er ikke fremlagt. Veggflisene ble ifølge eier lagt som egeninnsats, og utførelsen av underlag og vanntett sjikt bak flisene kan ikke verifiseres.*



**Bilde 17 · Dusjbad — 2.etg**



**Bilde 18 · Dusjbad — 2.etg**



**Bilde 19 · Dusjbad — 2.etg**



**Bilde 20 · Dusjbad — 2.etg**



**Bilde 21 · Dusjbad — 2.etg**



**Bilde 22 · Dusjbad — 2.etg**

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.*

Kjøkkenet ligger i 1.etg og har innredning fra 1985, opplyst av selger. Dokumentasjon som FDV-dokumenter, samsvarserklæringer eller kvitteringer for installasjonene er ikke fremlagt. Kjøkkenet er et eldre anlegg med gjennomgående enkle overflater på gulv, vegger og himling.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Veggene er av malte plater med flisimitert overflate på veggfeltet over benkeplaten, og himlingen er av Takess-plater. Overflatene er kontrollert visuelt og har normal bruksslitasje. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 2 | Gulvet er av vinylbelegg med skjevheter i gulvflaten. Skjevhetene er registrert visuelt, og omfanget er ikke målt.<br>I det kontrollerte utsnittet er belegget helt og ligger fast.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Skjevhetene er forenlige med bevegelser eller nedbøyning i underliggende bjelkelag og undergulv. Under Etasjeskiller og gulv på grunn er det registrert avvik med tilstandsgrad 3, og skjevhetene kan ha sammenheng med dette. Årsaken kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.<br>**Konsekvens:** Hvis bevegelsen i gulvet fortsetter, kan skjevhetene øke over tid. Belegget kan da sprekke eller løsne i skjøtene, og vannsøl kan trenge ned i gulvet under.<br>**Tiltak:** Skjevhetene må påregnes målt opp, og gulvet åpnet ved største avvik for kontroll av undergulv og bjelkelag. Omfanget av utretting av undergulv og nytt belegg avgjøres av hva som avdekkes. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilator av fabrikat Electrolux er montert over komfyren, med avkast til det fri. Ventilatorens alder er ikke fastslått. Komfyrvakt er ikke montert, noe som avviker fra dagens krav i TEK17. Forholdet rapporteres som brannteknisk forhold og inngår ikke i tilstandsgraden her. |
| **Vann-/avløp**<br>TG 1 | Under vasken er trykkvannsrørene av kobber og avløpsrørene av plast, med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin. Vannet føres via fleksible stålflettede slanger med avstengningsventil, og fuktsensor fra Verisure er montert.<br>Rør og koblinger fremstår tørre ved befaring. Bunnen av underskapet var delvis dekket av tekstil og er ikke fullt kontrollert. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 2 | Huseby-innredningen opplyses montert i 1985 og har fronter og skrog i eik-/finerlook med runde tregrep. Benkeplaten er av foliert plate med kant av tre.<br>Innredningen fremstår i bedre stand enn forventet for en alder på rundt 41 år, men forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Den folierte benkeplaten og skrog av spon har passert forventet levetid. Folie og kantlister mister heft over tid, og fukt i skjøter og rundt kum kan da gi svelling i sponplatekjernen (platen eser opp når fukt trenger inn).<br>**Konsekvens:** Med økende alder kan benkeplaten begynne å svelle rundt kum og skjøter, og svellingen er varig. Hengsler, skuffer og beslag kan også svikte etter hvert.<br>**Levetid:** **164 %** • 41/25 år (opplyst) |



Bilde 23 · Kjøkken



Bilde 24 · Kjøkken

INNVENDIG

## Toalettrom

TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.*

Separat toalettrom i 1. etasje, oppusset i ca. 2008. Overflater og sanitærutstyr stammer fra denne oppussingen. Dokumentasjon på arbeidet, som samsvarserklæring eller opplysninger om utførende, er ikke fremlagt.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 2 | Vegger og himling av malte plater fra oppussingen.<br>Platene i innkassingen rundt den innebygde toalettsisternen har fuktsvelling. Svellingen fremstår tørr ved befaring, men viser at innkassingen har vært utsatt for fukt.<br>Nederst ved list har en veggplate et avskallet og frynset hjørne, og sponplatekjernen ligger åpen. Listen er løs i nedre del, og malingen på platen har riss.<br>Kontrollen er visuell, og innkassingen er ikke åpnet.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Malte plater med sponplatekjerne tåler lite fukt og sveller når de blir våte. Svellingen i innkassingen er forenlig med tidligere fukttilførsel fra sisternen eller tilkoblingene bak platene. Den åpne platekanten ved list er ubeskyttet mot vann fra gulvvask og søl.<br>**Konsekvens:** Ny fukt kan få platene til å svelle videre og smuldre opp. Fukt bak innkassingen kan trekke inn i veggen og gulvet bak uten at det vises på overflaten.<br>**Tiltak:** Svellede plater i innkassingen må påregnes skiftet til fuktbestandige plater. Når platene er fjernet, kontrolleres bakenforliggende vegg og gulv for fuktskader. Den skadede veggplaten ved list utbedres, og listen festes.<br>**Levetid:** **72 %** • 18/25 år |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Gulv av vinylbelegg fra oppussingen, rundt 18 år gammelt. Belegget fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll, men en stor del av forventet levetid er medgått. Gulvet langs sisterneinnkassingen er kun kontrollert visuelt.<br>**Levetid:** **72 %** • 18/25 år |
| **Ventilasjon** | *Rommet ventileres naturlig via ventil i vindu og har ikke mekanisk avtrekk. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk fra toalettrom. Se punktet «Ventilasjon» for samlet vurdering.* |

**Vann-/avløp og sanitærutstyr**
TG 2

Vegghengt toalett med innebygd sisterne bak innkassing av malte plater, samt servant med underskap der rørtilkoblingen er synlig.
Innkassingen mangler ventil for synliggjøring av lekkasjevann, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til synlig drenering fra innebygd sisterne. Fuktsvelling i platene rundt sisternen fremstår tørr ved befaring, men indikerer fuktbelastning på et tidligere tidspunkt.
Sanitærutstyret antas fra oppussingen, rundt 18 år gammelt, og forventet levetid for sisternemekanikken iht. NS 3600 Tabell C.5 er dermed i stor grad medgått. Innkassingen er ikke åpnet.
**Årsak til forhøyet TG:** Sisternen og tilkoblingene ligger skjult bak innkassingen, og lekkasjevann har ingen synlig vei ut i rommet. Svellingen i platene er forenlig med tidligere lekkasje eller kondens fra sisternen. Med økende alder øker faren for gjennomrenning og utette pakninger i sisternemekanikken.
**Konsekvens:** En lekkasje fra sisternen kan pågå lenge inne i veggen uten synlige tegn. Vann kan over tid trekke inn i vegg og gulv og videre ned i etasjeskilleren, der det er registrert egne avvik under punktet «Etasjeskiller og gulv på grunn».

**Levetid:** **352 %** • 88/25 år



**Bilde 25 · Toalettrom**



**Bilde 26 · Toalettrom**

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 består av parkett og vinylbelegg på gulv, panel, plater og tapet på vegger, og MDF-panel og Takess-plater i himlinger. Overflatene bærer preg av å være oppusset i flere omganger, og dokumentasjon på utførelse eller utførende er ikke fremlagt.

**Overflater – Gulv**
TG 1

Gulv av parkett og vinylbelegg fra senere oppussing, kontrollert visuelt. Utførelsen av oppussingen er ikke optimal i alle deler, og kvaliteten må vurderes av interessenter opp mot egne forventninger.

**Levetid:** **440 %** • 88/20 år

INNVENDIG

## Rom under terreng

TG 3

*NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfaregulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.*

Grovkjeller under bygget, med vegger av støpt betong og himling av synlige trebjelker. Kjelleren er fra byggeår, anslagsvis 88 år gammel, og er uinnredet. Selger har hugget opp betonggulvet og skåret ut fjell som forberedelse til en framtidig innredning. Dokumentasjon på arbeidet, som samsvarserklæringer eller tegninger, er ikke fremlagt. Kjelleren er et pågående, uferdig arbeid, og det er lang vei fram til at rommet kan tas i bruk som innredet areal.

**Vegger og himling**
TG 2

Vegger av støpt betong, delvis pusset og slemmet. Nedre del av veggene har mørk misfarging i striper og felt, og den slemmede veggen har hvite avleiringer (saltutslag).
En skrå sprekk mellom betongvegg og fjellside fremstår mørk og fuktig. En vertikal sprekk fra himling ned mot gulv er tidligere reparert med mørk fylling. Øverst på én vegg, under bjelkelaget, registreres en avgrenset mørk misfarging.
Himlingen har synlige trebjelker med mineralull, og isolasjonen henger løst og er revet opp enkelte steder. Vurderingen er visuell, og fuktmåling er ikke utført. Dreneringens alder og tilstand er ikke dokumentert.
**Årsak til forhøyet TG:** Saltutslaget og den mørke misfargingen nederst på veggene er forenlig med kapillærsug, der fukt suges opp i muren fra grunnen. Vann fra fjellsprekkene langs veggfoten kan også bidra. Byggeårets standard stilte ikke krav om drenering, og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke dokumentert og har erfaringsmessig passert forventet levetid.
Misfargingen under bjelkelaget opptrer uavhengig av fuktgradienten nedenfra. Under Våtrom er det registrert svikt i tettesjiktet, og misfargingen kan ha sammenheng med fukt ovenfra.
**Konsekvens:** Fukt kan fortsette å trenge inn gjennom muren og over tid gi mugg- og soppvekst, samt få puss og overflater til å løsne.
Fuktig luft i kjelleren kan også belaste trebjelkene i himlingen, og en fremtidig innredning vil bli utsatt for den samme fuktbelastningen.
**Tiltak:** Utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren må påregnes utbedret, jf. Fundament, grunnmur og drenering.
Sprekken mellom vegg og fjellside tettes først når vannet fra fjellsprekkene er ledet bort. Misfargingen under bjelkelaget fuktmåles for å avklare om fukten kommer ovenfra.

**Gulv**
TG 3

Betonggulvet er hugget opp og fjernet, og fjell er skåret ut. Gulvet består i dag av fjell, steinmasser og løsmasser, uten ferdig gulvkonstruksjon.
Ved befaringen renner det vann i sprekker langs fjellet. Fuktinntrengningen er i strid med dagens krav i TEK17 § 13-9.
**Årsak til forhøyet TG:** Gulvet er under ombygging, og fjellet ligger åpent uten kapillærbrytende sjikt (lag som stanser fuktvandring opp fra grunnen) eller system som leder vannet bort. Vannet i fjellsprekkene er forenlig med grunnvann og overvann som følger fjelloverflaten inn under bygget.
Befaringen er gjort i høst-/vintersesongen. Det er ikke kartlagt om vannmengden varierer med nedbøren.
**Konsekvens:** Slik gulvet er i dag, kan rommet bare brukes som grovt lagerareal. Vann og fukt fra grunnen kan fortsette å komme inn i kjelleren og øke fuktbelastningen på murveggene og trebjelkene over, med mugg- og soppvekst og dårligere inneklima som mulig følge.
**Tiltak:** Vannet fra fjellsprekkene må samles og ledes bort før gulvet bygges opp. Ny gulvoppbygging med kapillærbrytende sjikt over fjell og løsmasser må påregnes. Hvordan vannmengden varierer med nedbøren avgjør omfanget av avledningen.
**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

**Tilfaregulv og utforede vegger**
TG 2

Tilfaregulv og utforede vegger er ikke etablert, og kjelleren er uinnredet. Gulvet ligger åpent ned til fjell og løsmasser etter at betonggulvet er hugget opp, og rommet er klargjort for framtidig innredning.
Ved befaringen renner det vann i sprekker langs fjellet. Vurderingen gjelder dermed underlaget for en planlagt innredning, ikke en eksisterende konstruksjon.
**Årsak til forhøyet TG:** Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon. Fjellet har fritt vann i sprekkene og mangler kapillærbrytende sjikt, mens muren mot terreng har fuktindikasjoner nederst. Underlaget avgir dermed fukt som vil trekke inn i påforede vegger og oppforede gulv.
**Konsekvens:** Trevirke og isolasjon som bygges inn mot fuktig fjell og mur kan få mugg- og soppvekst og etter hvert råte, skjult bak nye overflater. Skadene vil da først bli synlige når de har utviklet seg.
**Tiltak:** Vannet i fjellsprekkene må være ledet bort og gulvet bygget opp med kapillærbrytende sjikt før innredning starter. Påforede vegger utføres uten tett sjikt mot murflaten, og nederste del av utforingen utføres i fuktbestandige materialer.

**Ventilasjon**
TG 2

Tilluftsventiler eller avtrekk fra kjelleren er ikke registrert i inspektørens notater eller på bildene, og ventilasjonsløsningen er ikke dokumentert. Rommet har fritt vann i fjellsprekker og mørk misfarging i striper og felt på betongveggene.
**Årsak til forhøyet TG:** Byggeårets standard stilte ingen krav til ventilasjon av kjeller. Åpent fjell med rennende vann og fuktige murflater tilfører romluften fukt, og uten registrert luftutskifting blir fukten værende i rommet.
**Konsekvens:** Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på vegger og trebjelkene i himlingen, med dårligere inneklima i rommet.
**Tiltak:** Eksisterende ventilasjonsåpninger må kartlegges, og kjelleren gis tilluft og avtrekk tilpasset bruken før den innredes.

***Nedbør siste 30 dager:*** *118 mm (moderat) fordelt på 15 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.*
*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*



Bilde 27 · Rom under terreng



Bilde 28 · Rom under terreng



Bilde 29 · Rom under terreng

INNVENDIG

## Skadedyr

TG 2

*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.*

**Skadedyr og fuktkrevende insekter**
TG 2

Boremel fra trespisende insekter registreres i treverk på loft.
Bjelkelaget mot kjeller har råteskader. Fuktskadet treverk gir gode livsvilkår for treskadeinsekter, og angrep må derfor påregnes også i dette området.
Kontrollen er visuell, og konstruksjonen er ikke åpnet. Omfanget i skjulte deler kan ikke fastslås.
**Årsak til forhøyet TG:** Billeangrep i eldre konstruksjonsvirke er forenlig med perioder med forhøyet fuktinnhold i treverket. Larvene lever i flere år inne i treet og borer ganger før de forlater virket gjennom flygehull. Råteskadet virke i bjelkelaget mot kjeller er mer mottakelig for angrep enn tørt, friskt treverk.
**Konsekvens:** Insektene trives i fuktig treverk, så angrepet kan fortsette eller blusse opp igjen hvis fuktforholdene ikke kommer under kontroll. Over tid kan larvene hule ut treverket innenfra og svekke bærende deler på loft og i bjelkelaget mot kjeller.
**Tiltak:** Treverket med boremel på loft må påregnes kontrollert av skadedyrfirma, som avgjør om angrepet er aktivt og om behandling trengs. Fuktkilden mot bjelkelaget i kjeller må kartlegges og utbedres som primærtiltak. Når bjelkelaget åpnes for utbedring av råteskadene, kontrolleres virket samtidig for insektangrep.

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.*

Pipe og ildsted omfatter en teglsteinspipe med feieluker på loft og i kjeller, og en peisovn i stuen. Pipen er fra byggeår, og det er ikke opplyst om senere utskifting eller oppgradering av pipe eller ildsted. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet, produktdokumentasjon for ildstedet og opplysninger om endringer på pipe eller ildsted er ikke fremlagt.

**Pipe og ildsted – Samlet vurdering**
TG 2

Opprinnelig teglsteinspipe med pusset overflate og feieluker av støpejern på loft og i kjeller. Peisovninnsatsen i malt peisinnramming står i stuen på et dekke av ildfast materiale.
Fugene i pipestokken har tydelig forvitring. På loftet har pussen avskalling, mørk og ujevn overflate og hvite saltutfellinger. Rundt og under feieluken i kjelleren er pussen delvis avskallet, slik at teglsteinen og slitte fuger er synlige, og selve luken har rustangrep. Pipefoten står på heller av stein, og gulvet inntil er gravd ut slik at fundamentet ligger eksponert. Pipestokken står tett inntil trekonstruksjon på loftet.
Kontrollen er visuell. Avstanden til brennbart materiale er ikke målt, og pipeløpet er ikke kontrollert innvendig. Uten tilsynsrapport fra feiervesenet er pipeløpets innvendige tilstand ukjent. Pipen har passert forventet levetid.
**Årsak til forhøyet TG:** Teglsteinspipen har passert forventet levetid, og mørtelfugene er svekket gjennom mange års temperatur- og fuktpåkjenning. Saltutfellingene og avskallingen i pussen på loftet er forenlig med fukt som vandrer gjennom murverket og bryter ned fuger og puss. Fuktbelastningen kan ha sammenheng med pipegjennomføringen i taket, som vurderes under Taktekke og beslag.
**Konsekvens:** Forvitrede fuger kan gjøre pipeløpet utett, slik at røykgass med karbonmonoksid kan lekke ut på loftet og i rommene ved feielukene når peisovnen er i bruk.
Sprekker i en svekket pipe kan også la varme og gnister nå treverket som står tett inntil pipen på loftet, med brannfare som følge.
**Tiltak:** Forvitrede fuger og avskallet puss på loft og i kjeller må påregnes utbedret, og den rustangrepne feieluken i kjelleren må påregnes skiftet. Avstanden mellom pipestokken og trekonstruksjonen på loftet må måles, og brennbart materiale som står for nær må flyttes eller skjermes.

**Levetid:** **293 %** • 88/30 år



Bilde 30 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 31 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 32 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

## Ventilasjon

TG 2

*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 fra byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om senere oppgradering eller fornyelse. Dokumentasjon på produkter, utførelse og vedlikehold er ikke fremlagt, og det er ikke oppgitt når anlegget sist ble inspisert, rengjort eller fornyet.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger har som regel naturlig avtrekk eller enkel mekanisk avtrekksvifte. Varmegjenvinning av ventilasjonsluft (minst 70 % virkningsgrad) kom inn som energitiltak og innebærer i praksis balansert ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

**Tilluft og luftskifte**
TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), supplert med avtrekksventilator med utlåsning på kjøkken. Luftskiftet varierer med årstid, temperatur og vindforhold.

**Toalett og rom med avtrekk**
TG 2

Rom med avtrekkskrav har kun naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk fra våtrom og toalettrom etter TEK17 § 13-2.
**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk drives av oppdrift: varm luft stiger og trekkes ut uten vifte. Fukt- og luktfjerningen varierer derfor med temperatur og vindforhold, og kapasiteten er lav i milde og vindstille perioder.
**Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående i våtrommet og gi kondens. Under Våtrom er det registrert avvik i tettesjiktet, og vedvarende høy fuktighet kan der øke belastningen på flater og underliggende konstruksjon.

TEKNISK ANLEGG

## VVS

TG 2

*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.*

VVS-anlegget ligger i kjeller, der varmtvannsbereder, innvendige rør og innføring av vannledning er samlet. Anlegget har ulik alder, siden deler av det innvendige røranlegget er fornyet over flere tidspunkter, mens øvrige deler antas å stamme fra byggeår.

Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring eller rørleggerfaktura for anlegget. Opplysningene om utført arbeid bygger på tidligere tilstandsrapport og selgers opplysninger, og ikke på fremlagt dokumentasjon.

Hvem som utførte rørarbeidene, er ikke oppgitt.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger har typisk innstøpte rør uten mulighet for utskifting og uten synliggjøring av lekkasje, mens dagens krav er rør-i-rør og lekkasjestopp. Kravet («Rør-i-rør og lekkasjesynliggjøring») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

**Vannledninger**
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber med varmeisolasjon er delvis synlige i himlingen i kjeller. Iht. tidligere tilstandsrapport ble deler av røranlegget skiftet i 1985, 2000 og 2003. Alderen på øvrige rørdeler er ikke kjent. De eldste dokumenterte rørdelene har nådd nedre grense for forventet levetid for kobberrør iht. NS 3600 Tabell C.5.
Hovedstoppekranen med rød spak sitter ved innført vannledning i kjeller. Spak og kobling har rust og avleiringer, og de gjengede rørdelene er lett korrodert. Stoppekranen er ikke funksjonstestet. Synlige rør er kontrollert visuelt, mens rør i vegg og gulv ikke er kontrollert.
**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres over tid innvendig gjennom groptæring, en lokal korrosjon som drives av vannkvaliteten. Røranlegget har deler med ulik og delvis ukjent alder, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker. Rust og avleiringer på stoppekranen er forenlig med langvarig korrosjon på de gjengede overgangene.
**Konsekvens:** Små hull kan oppstå i eldre rør og gi lekkasjer som skader gulv og vegger der rørene går. En stoppekran med rust og avleiringer kan bli tung å betjene eller stenge dårlig når vannet må stenges ved en lekkasje.
**Tiltak:** Hovedstoppekranen funksjonstestes og skiftes dersom den er tung å betjene eller ikke stenger helt. Utskifting av rørdeler med eldst og ukjent alder må påregnes ved neste vedlikehold.
**Levetid:** **60 %** • 18/30 år

**Avløpsledninger**
TG 1

Avløpsrør av grå og beige PVC med muffekoblinger er synlige i kjeller og fremstår intakte ved visuell kontroll. Alderen på anlegget er ikke dokumentert, men plastrør i avløp har erfaringsmessig lang forventet levetid. Rør i vegg og gulv er ikke kontrollert.
**Levetid:** **60 %** • 18/30 år

| | |
|---|---|
| **Varmtvannsbereder/ varmesentral** TG 2 | Stående varmtvannsbereder av fabrikat CTC FerroTerm i lakkert stål står på betongsokkel i kjeller. Typeskiltet angir 194 liter og 3000 W, og produksjonsåret er avlest som 2003 med usikker avlesning. Berederen er dermed rundt 23 år gammel, og forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er i stor grad medgått.<br>Ved typeskiltet sitter en rustpreget skrue, og overflaten rundt har rustfarget misfarging. Bereder og tilkoblinger fremstår tørre. Sikkerhetsventil med slange er montert ved bunnen, mens sluk eller lekkasjesikring ved berederen ikke er registrert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Berederen har nådd en alder der stålkappe og tilkoblinger er utsatt for korrosjon, og rusten ved typeskiltet er forenlig med begynnende korrosjon i overflaten. Berederen står uten registrert sluk eller oppsamling, slik at lekkasjevann ikke har kontrollert avrenning.<br>**Konsekvens:** Med økende alder øker risikoen for at tanken eller tilkoblingene begynner å lekke. Vannet kan da renne ut på kjellergulvet og skade gulv, vegger og det som står lagret rundt berederen.<br>**Tiltak:** Utskifting av berederen må påregnes ved neste vedlikehold. Ny bereder plasseres i oppsamlingskar med lekkasjestopper eller med avrenning til sluk.<br>**Levetid:** **251 %** • 88/35 år |
| **Varmepumpe** | Ikke montert. |
| **Vannledninger (utvendig)** TG 1 | Stikkledningen for vann fra kommunalt nett er en PE-plastledning på 32 mm som føres inn i kjeller. Ifølge eier ble røranlegget til og fra kommunalt nett skiftet ca. 2008, og under halvparten av forventet levetid er dermed medgått. Ledningen er nedgravd og er kun kontrollert ved innføringen i kjeller.<br>**Levetid:** **45 %** • 18/40 år (opplyst) |
| **Avløpsledninger (utvendig)** TG 1 | Utvendige avløpsledninger er nedgravd og er ikke kontrollert ved befaringen. Ifølge eier ble røranlegget til og fra kommunalt nett skiftet ca. 2008, men det er uavklart om dette omfatter avløpet. Materiale og utførelse på stikkledningen for avløp er ikke kjent, og stakepunkt er ikke registrert.<br>**Levetid:** **45 %** • 18/40 år (opplyst) |
| **Septik/slamavskiller** | Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen. |
| **Oljetank (utvendig)** | Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen. |



**Bilde 33 · VVS**



**Bilde 34 · VVS**

TEKNISK ANLEGG

## Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er av lakkert metall og er montert på vegg i gangen i 2. etasje. Skapet har tre porselens skrusikringer øverst, som fungerer som hovedsikringer, og to rekker med automatsikringer på DIN-skinne. Kursfortegnelsen angir hovedsikring på 63 A. Den viser 13 kurser: kurs 2 er teknisk/komfyr på 20 A, kurs 3–4 er på 16 A, og kurs 5–11 er på 10 A. Kurs 12 er jordfeilbryter på 25 A for varmekabel i bad, og kurs 13 er vaskemaskin/tørketrommel på 16 A. Kurs 13 er tilført for hånd. Jordfeilbryter er kun registrert på kurs 12. En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert.

Kursfortegnelsen er håndskrevet med flere overstrykninger og rettelser. Kursene 14–21 er ikke utfylt, og anleggsnummer og tilkoblet fase er ikke fylt ut.

Samsvarserklæring er kun fremlagt for installasjonen av den digitale strømmengdemåleren. Den er utført av Eltel Networks AS og datert 06.12.2017. For øvrige deler av anlegget er samsvarserklæring ikke fremlagt under befaringen. Dette gjelder også oppgraderingen til automatsikringer, og tidspunktet for den er ukjent. Manglende samsvarserklæring betyr at arbeidet kan være utført av ufaglærte. Det gir større sannsynlighet for feil og mangler, med risiko for brann og støt.

Kabler og ledere ligger løst i skapet over og under sikringsrekkene, og en tom emballasjeeske ligger i bunnen av skapet. Anlegget er besiktiget visuelt, uten inngrep eller elektrisk måling, og er ikke teknisk vurdert. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, særlig de løse lederne i skapet, det manglende jordfeilvernet på øvrige kurser og de delene av anlegget som mangler samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



**Bilde 35 · Elektrisk anlegg**



**Bilde 36 · Elektrisk anlegg**



**Bilde 37 · Elektrisk anlegg**

TEKNISK ANLEGG

## Branntekniske forhold

| | |
|---|---|
| **Røykvarsler og branndetektor** | *Røykvarsler er montert.* |
| **Slokkeutstyr** | *Slokkeutstyr er ikke registrert ved befaringen. Dagens krav om slokkeutstyr gjelder alle boliger, uavhengig av byggeår.* |
| **Rømningsveier** | *Flere vinduer har 46 cm bredde i lysåpning. Krav til rømning er dermed ikke ivaretatt for disse vinduene, jf. TEK17 § 11-13.* |
| **Brannceller og brannskille** | *Huset er ei branncelle og har derfor ingen brannskillekonstruksjoner.* |

TEKNISK ANLEGG

## Rekkverk og håndløper

| | |
|---|---|
| **Andre HMS-avvik** | *Flere vinduer har en fri lysåpning på 46 cm i bredden, særlig i 2.etg. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu. TEK17 § 11-14 krever en fri bredde på minst 0,5 m. Rom som er avhengige av disse vinduene som rømningsvei, har ikke tilfredsstillende rømningsmulighet. Hvis den innvendige rømningsveien er blokkert ved brann, kan det være vanskelig å komme seg ut gjennom vinduet. Utbedring må påregnes. Det kan gjøres ved å skifte de aktuelle vinduene, eller ved å etablere en annen tilfredsstillende rømningsløsning for de berørte rommene.* |

TEKNISK ANLEGG

## Radon

Radonsikring er ikke anlagt mot grunnen, og radonmåling er ikke utført. Byggeforskriftene stilte ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Dagens TEK17 § 13-5 krever radonsperre mot grunnen. Radonnivået i inneluften er derfor ukjent.

Under Rom under terreng og under Fundament, grunnmur og drenering er det registrert utettheter mot grunnen. Slike utettheter er mulige veier der radonholdig jordluft kan trekke inn i boligen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig. Langtidsmåling med sporfilm i fyringssesongen (oktober–april) over minimum to måneder anbefales. Resultatet vurderes mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ årsmiddel.

***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.*

# Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

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 kjellerytterVegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)*

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)*

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*

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)*

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*

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)*

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)*

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)*

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)*

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)*

FAGSTOFF

### Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

Et toalettrom har vanntilkobling til servant og WC, men mangler dusj og sluk — og nettopp fraværet av sluk skiller det fra et våtrom. Der våtrommet har membran med fall til sluk som leder et søl bort, finnes ingen slik nødutgang for vannet i et rom uten sluk. Lekkasjevann fra en tilkobling, pakning eller gjennomføring blir derfor ikke drenert vekk, men kan trekke ned i gulvet og inn i konstruksjonen. Regelverket krever fuktbestandige materialer og at lekkasjer skal bli synlige, men vann som samler seg bak innredning eller under gulvbelegget kan ligge skjult en stund før det gir seg til kjenne. Manglende sluk kan dermed gjøre en skjult lekkasje verre, ikke tryggere.

*Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (2017)*

FAGSTOFF

### Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

Rom under terreng ligger med vegger og gulv mot fuktig grunn og er derfor mer fuktutsatt enn rom lenger opp i huset. Når et slikt rom innredes til opphold — med påforede vegger, oppforet gulv eller gulvbelegg rett på betong — legges det gjerne et tett sjikt foran den fuktbelastede konstruksjonen. Fukt som trekker inn gjennom grunnmur eller gulv kan da samle seg bak overflaten uten å vise seg i rommet, og over tid gi grobunn for muggsopp og råte i skjulte materialer. Nettopp fordi den utsatte konstruksjonen er bygget inne, kan tilstanden bak overflatene ikke vurderes ved en visuell befaring — fuktsøk og eventuelt hulltaking gir sikrere holdepunkter enn synlig inntrykk alene.

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

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)*

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*

FAGSTOFF

### Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

*Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)*

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 takstmanns 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)*

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)*

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)*

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*

## 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 takstmannen 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 takstmannen 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 takstmenn gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal takstmannen 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**

| | | |
|---|---|---|
| Rannveig Maria Gisladottir | 9578-5999-4-1115449 | 2026-11-02 20:13:43 |
| Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson | 9578-5999-4-1367793 | 2026-11-02 20:10:03 |

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**
2. nov. 2026

**Oppdragsnummer**
40-0082/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

**Meglerfirma**
Nordvik Sandefjord

**Selgere**
Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson, Rannveig M Gisladóttir

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2006

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 11111111
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Gjort jobben selv i 2015

---

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

**Eventuell kommentar:** Fixwt kun vegger og strøm

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Drenert rundt huset som egeninnsats med litt hjelp

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fra huset og ut til stopperen ved veien er nytt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Huset er av eldre dato og har litt skakke gulv

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

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?**

Nei

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

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Ja

**Beskriv:** Kommunen jobber med ny plate. For barneskolen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 40-0082/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson** | **2026-11-02** | **Rannveig Maria Gisladottir** | **2026-11-02** |

Identifikasjon

bankID Ingolfur Fridbjörn Ingvarsson

Identifikasjon

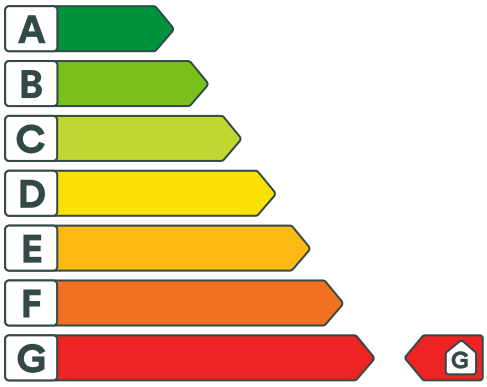
bankID Rannveig Maria Gisladottir

Signicat

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**12.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-385681** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**162477404** |
| Gårdsnummer<br>**121** | Bruksnummer<br>**12** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1938** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**108,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**108,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **457,03** |

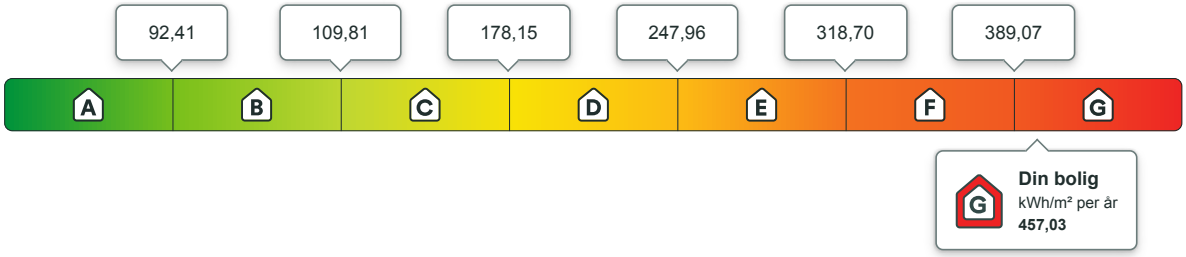
# Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **49 788,34** | **461,00** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |



# Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 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: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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.

# Grunnlag og forbehold

Kjellbergveien 31

Dette vedlegget beskriver opplysningene som ble overført til Enova. Det er utarbeidet av Synfari og følger etter Enovas attest ved samlet nedlasting. Enovas originalfil oppbevares separat. Vedlegget endrer ikke beregningen eller karakteren i attesten.

Energiattest: Energiattest-2026-385681

Overført: 12.11.2026 kl. 13:26

| Bygningsdel | Brukt i Enova |
|---|---|
| Bygningsform | Enova-standard |
| Ytterdører | Enova-standard |
| Gulv | Enova-standard |
| Vegger | Enova-standard |
| Takkonstruksjon | Enova-standard |
| Vinduer | Enova-standard |

## Bygningsform

Ingen tilstrekkelige detaljopplysninger ble overført.

## Ytterdører

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

## Gulv

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

## Vegger

Enova krever gyldig bygningsform/vegggeometri. Opplysninger er bevart; standard brukes når geometrien mangler.

## Takkonstruksjon

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

## Vinduer

Enova krever veggtilknytning, vindusareal og antall. År og eventuelle mål er bevart; manglende geometri stopper ikke attesten.

## Oppgitt strømforbruk

2025: 22499.169 kWh (årsoversikt, hele kalenderåret). Kilde: Selgerportalen.

2024: 17011.048 kWh (årsoversikt, hele kalenderåret). Kilde: Selgerportalen.

Dette er opplysninger om faktisk bruk eller selgers anslag, separat fra Enovas beregnede energikarakter. Tomme år er ikke nullforbruk. Delår er ikke omregnet til årsforbruk.

Opplysninger som ikke var tilstrekkelig dokumentert eller ikke kunne overføres, er ikke erstattet med egne beregnede U-verdier. Kjent tilleggsisolasjon er ikke brukt som samlet isolasjonstykkelse uten grunnlag for totalen.

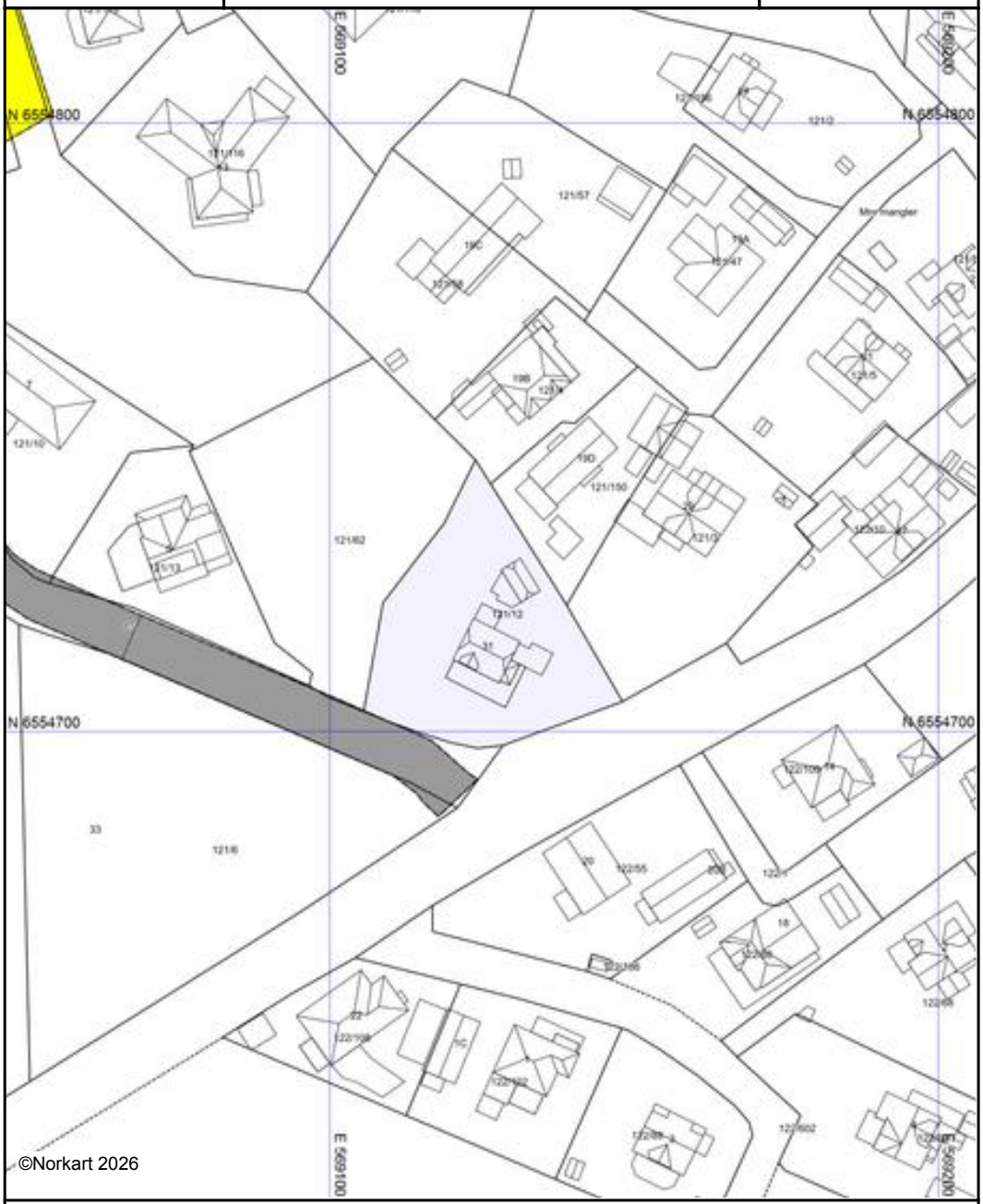
Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 121/12
Adresse: Kjellbergveien 31
Utskriftsdato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

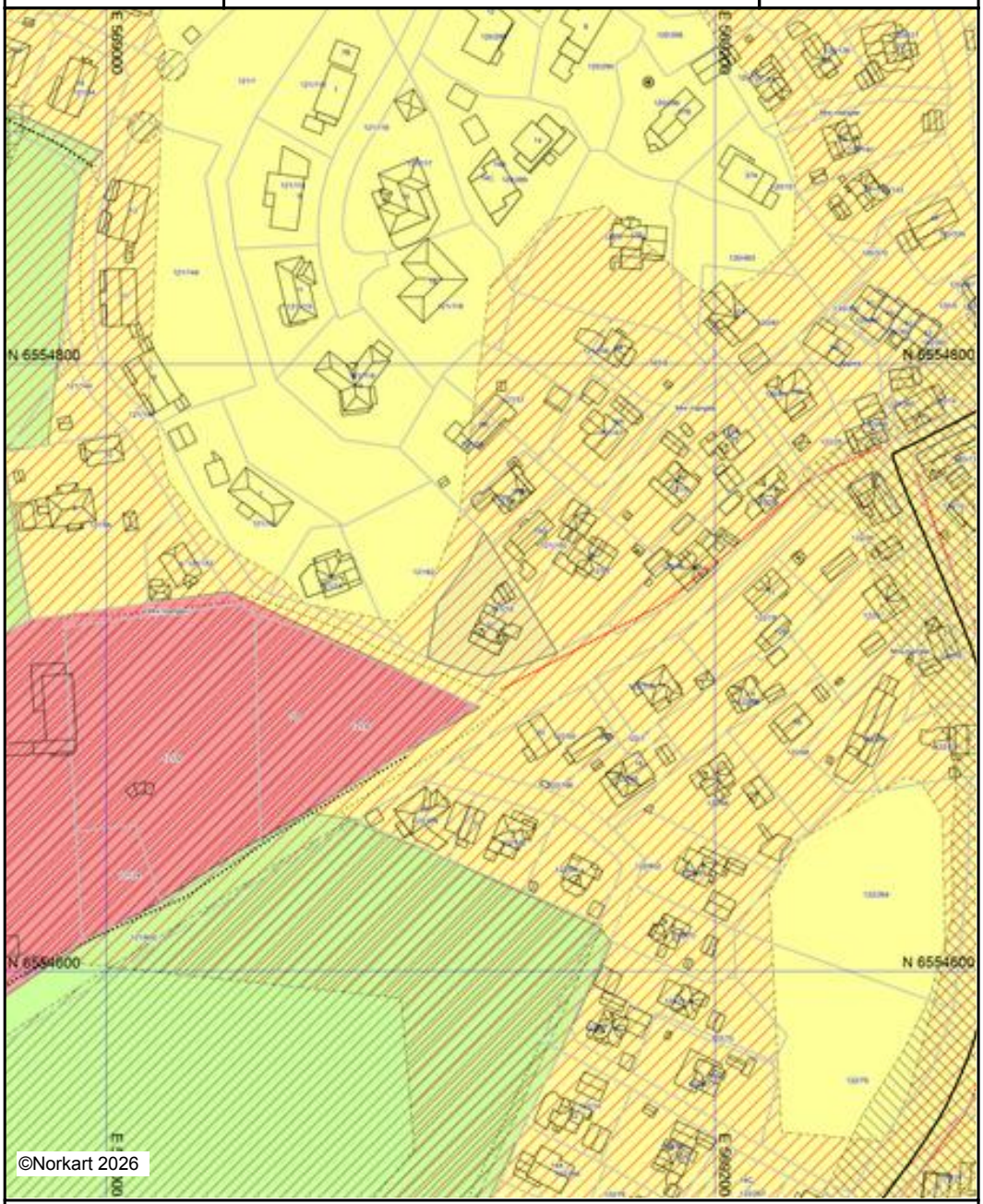
Sandefjord kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 121/12
Adresse: Kjellbergveien 31
Utskriftsdato: 09.11.2026
Målestokk: 1:2000

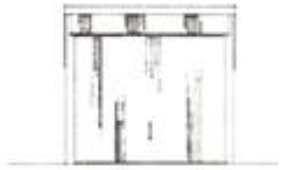
N

UTM-32




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

11 SEPT. 1969



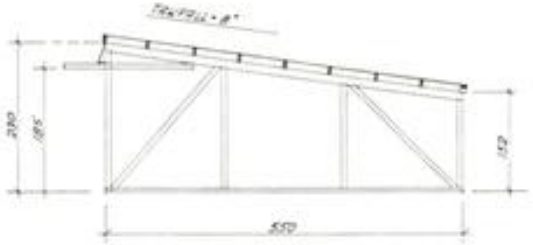
FRONT ENKEL BRØSTE



FRONT DOBBELBRØSTE



SIDEVEGG




SNITT A-A




PLAN ENKEL BRØSTE




PLAN DOBBELBRØSTE

| ANTALL SEKSJONER | BREDDE B |
|---|---|
| 1 SEKS | 2.56 cm |
| 2 " | 5.20 " |
| 3 " | 7.83 " |
| 4 " | 10.46 " |
| 5 " | 13.09 " |
| 6 " | 15.72 " |
| 7 " | 18.35 " |
| 8 " | 20.98 " |
| 9 " | 23.61 " |
| 10 SEKS | 26.24 cm |

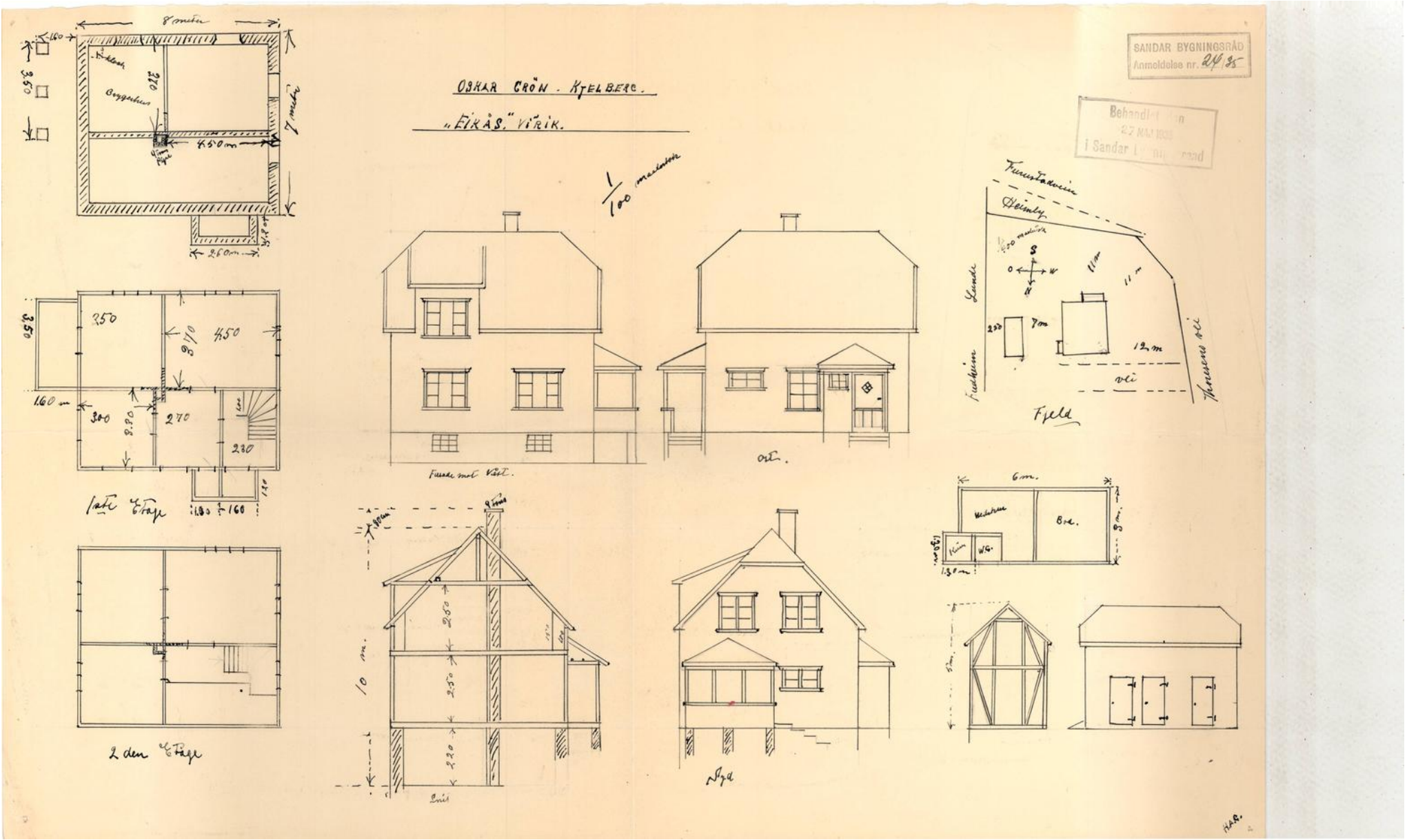
ALLE MÅL Ø 1 cm, OG BYGGES UTVENDIG BINDINGSVERK

SARPSBORG BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 805/1969

UTVENDIGE MÅL FOR BYGNINGER ER DE SAMME SOM FOR BRØSTEN, ± 3cm

Denne tegning og alle ting er vår eiendom, og må ikke uten i opphavsrettslig eller kontraktmessig tilfelle uten vår tillatelse kopieres eller mangfoldiggjøres, fremvises eller på annen måte bli ikke uten vår tillatelse utlevert til en tredje person og heller ikke brukes til fabrikasjon. Overtredelse vil medføre rettslig forfølgning.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Antall | Benevnelse | Nr. | Tegn. nr. – Mat. | Dim. – Del nr. | |
| Utført av: | | | Kontrollert av: | | |
| Materiale: | | | Tegning nr.: | Erstatter nr.: | |
| Tegn. dato: 28-05-69 | FOLKEBRØSTE | | Skalaer: | 1:50 | |
| Kontr. | PLAN, FASADER, SNITT | | Tegn. nr.: | C1281 | |
| Godkj. | Widerøe industri a.s | | Antall bladr. | | |
| | | | Revisjon: | | |
| | | | Revisjon antall bladr. | | |


OSKAR CRÖN - KJELBERG.
„EIKÅS." VIRIK.
1/100 maalestok
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 24/25
Behandlet
27 MAI 1925
i Sandar
Furustraumen
Heimly
Fjeld
Kjøkken
Stue
Bad.
WC.
Gang
Soverom
Vei
Fasade mot Vest.
Øst.
Nord
2den Etage
1ste Etage



Velkommen til

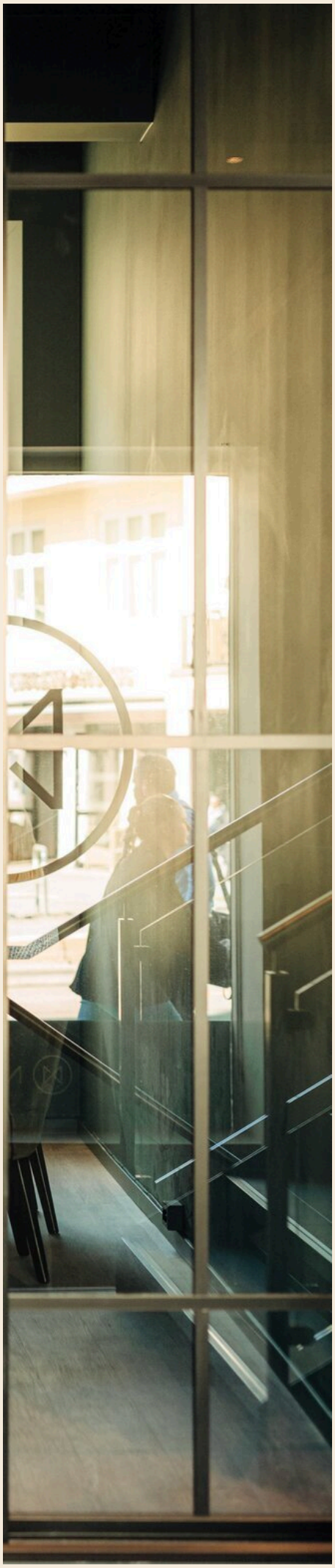
# Nordvik Sandefjord

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.

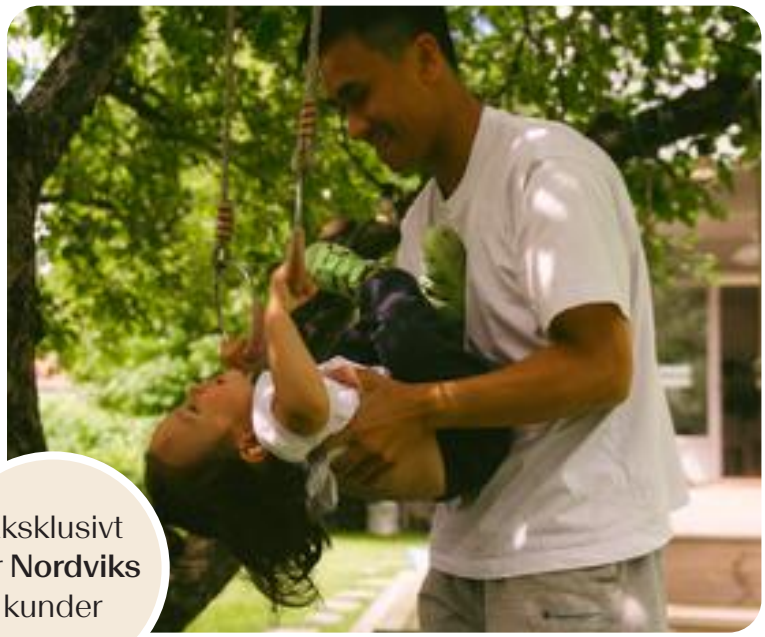
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
**33 47 33 00**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 40-0082/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Kjellbergveien 31, 3213 SANDEFJORD

**Matrikkel:** Gnr 121, bnr 12 i Sandefjord kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 13.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Sandefjord **Saksbehandler:** Simen Smith Ringdal **Telefon:** 920 12 680 **E-post:** s.smith@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Simen Smith Ringdal**

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





**Leon Smith Ringdal**

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandefjord
l.smith@nordvikbolig.no
938 81 539


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