NORDVIK

Hunsrødskogen 12

3 soverom | 106 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hunsrødskogen 12

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
28 Om boligen
36 Nabolagsprofil
38 Tilstandsrapport
72 Egenerklæringsskjema
79 Andre vedlegg
81 Kontaktinfo
84 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87 Forbrukerinformasjon om budgivning
88 Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.11.2026







Nøkkelinformasjon

Fin bolig med hyggelig hage og en perfekt planløsning i en rolig gate. 3 soverom og stor carport. Mulighet for 2 bad

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**86 090,-**
Totalpris	**3 486 090,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

3 Soverom
Separat kjøkken
Romslig stue med utgang til platting og hage
Stort potensial
Separat vaskerom som har klargjort rør for bad/toalett
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere sånn kjekk halvpart av en tomannsbolig. Slike boliger passer for alle med sin kjekke planløsning der man har 3 soverom og bad i 2 etg, mens man har en romslig entre, separat kjøkken og en stor stue. Du har også et vaskerom her nede, dette var tiltenkt rollen som bad, men dagens eier som har eid huset siden det var nytt ønsket heller å ha vaskerom. Nå har tiden uansett kommet til det pongtet der hele enheten begynner å bli klar for en kjærlig hånd. Uansett så flytter du inn og tar rom for rom.
Hunsrød er et fantastisk sted å bo på, så kom deg på visning.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 59 kvm

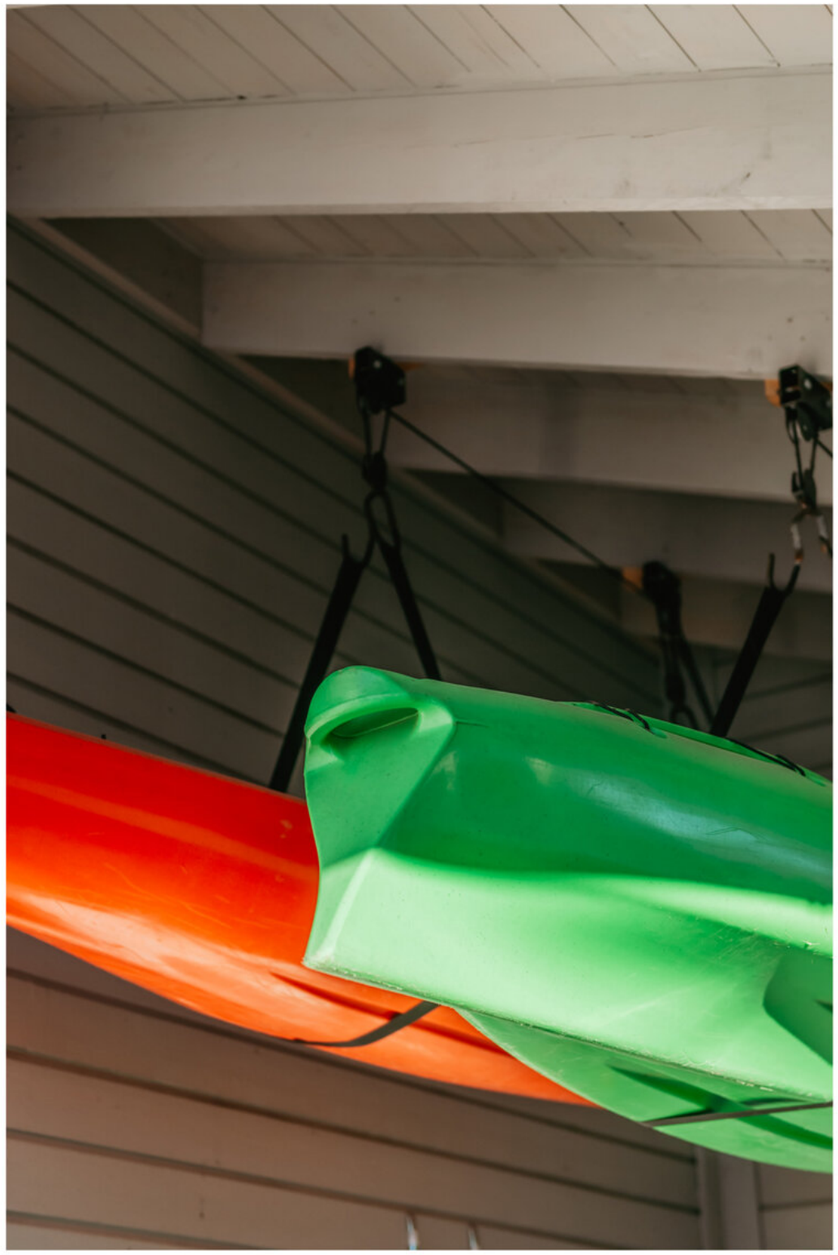


















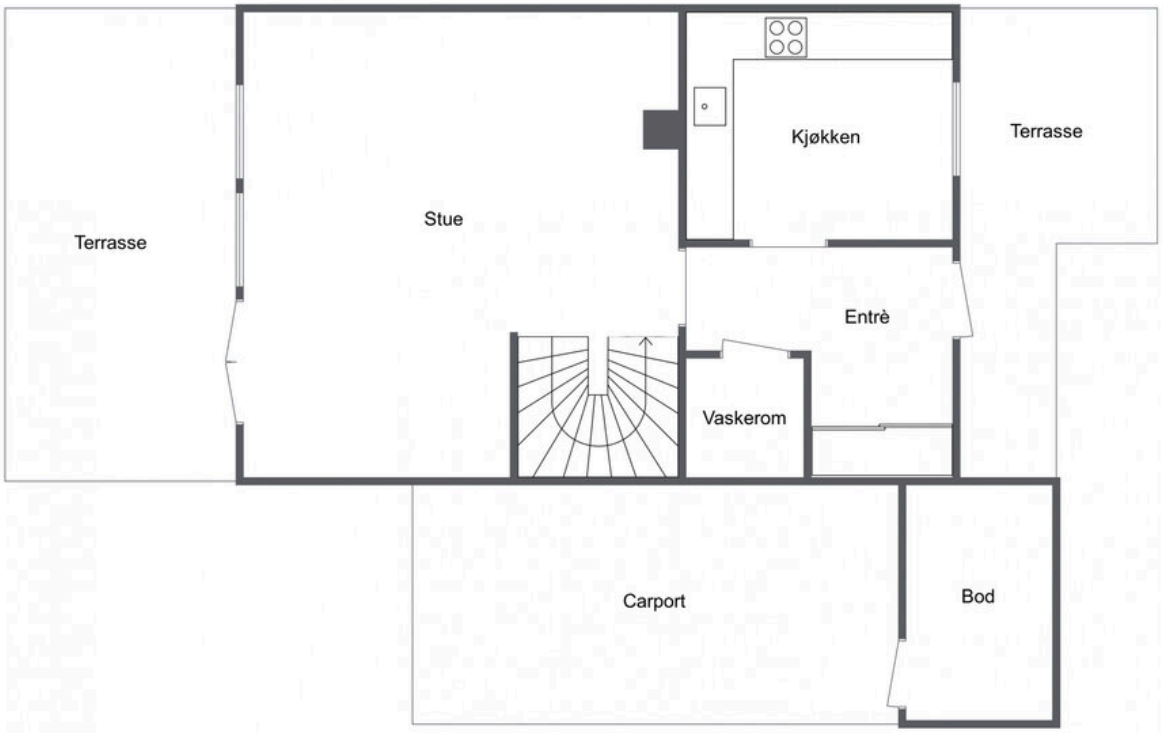








1. Etasje



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.



















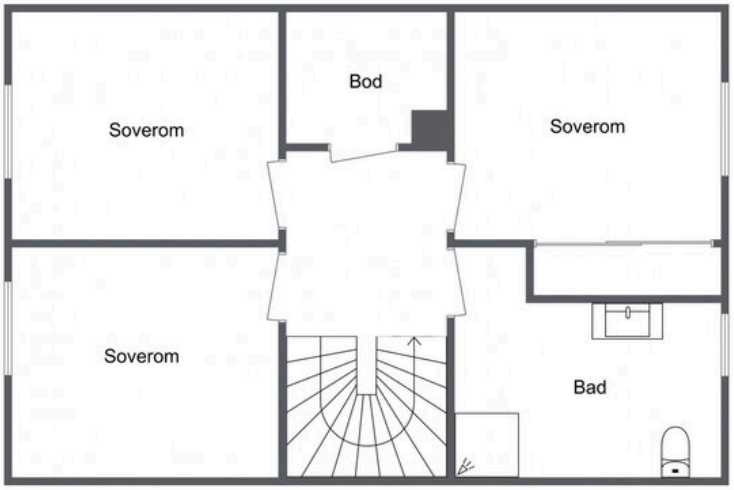








2. Etasje



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.

















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
40-0081/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hunsrødskogen 12, 3241 SANDEFJORD
Gnr 35, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Camilla Helle Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 505 790,- (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
2003

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Hundsrødskogen 12
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Kjøkken, stue, vaskerom, gang
BRA-e: 6 kvm. Utebod
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad, gang, innebod
Total BRA: 53 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
Kjøkken 9,9 m²
Stue 32,0 m²
Vaskerom 1,9 m²
Gang 8,1 m²
Utebod 5,9 m²

2. Etasje
Soverom 1 11,2 m²
Soverom 2 9,8 m²
Soverom 3 9,8 m²
Dusjbad 8,5 m²
Gang 8,6 m²
Innebod 3,2 m

Solforhold

Gode solforhold

Innhold
Heisann! La meg ta deg med på en liten guidet tur gjennom denne praktiske boligen.
Du har en hyggelig terrasse som du passerer når du skal gå inn i huset ditt, her skinner morgensolen og du sitter i for vær og vind.
Når du kommer inn i entreen ser du at du har mye plass og hele den ene veggen er dekket av skyvedørsgarderobe. Som en praktisk detalj kan jeg si at vaskerommet ligger også i direkte tilknytning til entreen.

Til høyre har du et praktisk kjøkken med plass til spisebord for seks personer. Kjøkkenet er hvitt og fint, og her inntar du måltidene mens du titter ut av vinduet. Sitter det noen ute så kan du servere de rett gjennom vinduet som en god gammeldags pølseluke.

Videre innover i stua får du et stort rom hvor hele den ene veggen er dekket av vinduer og dør ut til terrasse og hage. Stua er såpass stor at denne møbler enkelt med både sofa, godstoler og en spisestue om det er ønskelig.

Ganske mange morsomme løsninger med kontor og lagring under trappa har man også sett.

Går vi opp i annen etasje får du den klassiske løsningen med tre soverom og et stort bad, i tillegg har du en bod mellom soverommene som gir deg den beste walk-in closet for hele familien kleshaug.
Alle soverommene er av god størrelse og gir deg plass til mere enn bare en seng, her kan du få inn både skrivepult og en liten sofa slik at ungdommen i huset får en plass å trekke seg tilbake på.

Badet er originalt med flis på både gulv og vegger og leveres med toalett, servant og dusj. Dette er størrelsen av et skikkelig familiebad

Før du kom inn i huset la du sikkert merke til den store, gruslagt gårdsplassen, den romslige carporten og ikke minst den perfekt plasserte sportsboden i fremkant.

Som en oppsummering vil jeg si at denne enheten passer for både ung og gammel. Den er like bra for barnefamilien som den er for førstegangskjøperen eller den som vil downsize fra enebolig.
Kom deg på visning og sjekk ut hvor fint du kan få det.

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

1. Etasje
Kjøkken 9,9 m²
Stue 32,0 m²
Vaskerom 1,9 m²
Gang 8,1 m²
Utebod 5,9 m²

2. Etasje
Soverom 1 11,2 m²
Soverom 2 9,8 m²
Soverom 3 9,8 m²
Dusjbad 8,5 m²
Gang 8,6 m²
Innebod 3,2 m

Standard
TG 3 — Avvik som må utbedres
Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt
Årsak til forhøyet TG: Tettesjiktet er udokumentert og i siste del av forventet levetid, og tettefunksjonen kan derfor ikke bekreftes visuelt. Plasseringen under kabinettet hindrer kontroll og periodisk rengjøring av sluket.
Konsekvens: En utett tilslutning ved sluket eller ved gjennomføringen kan gi lekkasje ned i gulvet og etasjeskilleren mot 1.etg uten at det oppdages i tide. Et sluk som ikke blir rengjort, kan tettes slik at vann blir stående på gulvet.

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på
Dusjbad 2.etg – Gulv
Dusjbad 2.etg – Utstyr og innredning
Dusjbad 2.etg – Vegger og himling
Vaskerom 1.etg – Gulv
Vaskerom 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom 1.etg – Sluk, membran og tettesjik
Vaskerom 1.etg – Vegger og himling
Kjøkken – Innredning og utstyr
Kjøkken – Overflater – Gulv
Kjøkken – Ventilasjon
Innvendige overflater – Overflater – Gulv
Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling
Vinduer og dører – Dører og terrassedører
Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon
Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk
Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering
VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral
VVS – Avløpsledninger
Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning
Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS)
Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon
Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering
Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting

Parkering
Parkering i oppkjørselen og i carport

Sammendrag selgers egenerklæring
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For

eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Rotte

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Boligen står på et støpt betongdekke på mark med ringmur av elementer med støpt betongkjerne.
Yttervegger i isolert stenderverk, trevinduer med tolags isolerglass og tofløyede
terrassedøren i stuen. Takkonstruksjonen av fagverkstakstoler, undertaket av plateprodukt og tekkingen av betongtakstein med takrenner og nedløp.
Den liggende trekledningen er malt. Kledningen er montert med svært begrenset lufting, med bare noen få millimeter luftespalte i underkant. Musebørster er ettermontert flere steder under
kledningen.
Taket er tekket med betongtaksteinen. Takverket luftes via luftespalter ved takutstikk og gesims.
Deler av loftets midtparti er gulvlagt. Isolasjonen på loftsgulvet ligger med åpne skjøter.
Etasjeskilleren er et tradisjonelt trebjelkelag.
Det finnes to trepllattinger på terreng. Terrasseplatting på ca. 24 kvm utenfor stuen.
Den er delvis takoverbygget, har skjermvegg mot nabo.
Plattingen ved inngangspartiet på ca. 9 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
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Det er ingen peis i stua, men det er pipestokk.
Det ert varmekabler i hele 1 etg. minus under trapp
Det er varmegjenvinning i lufteanlegget (roterende varmegjenvinning) montert i ca 2022

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Det er ikke varmekabler på badet. Disse har ikke fungert på mange år.

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 13 790,-pr. 2026

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2026. Kostnadene er fordelt slik:
Renovasjonsgebyr standard- bolig: Kr. 3 900,-
Vann, fast gebyr- bolig: Kr. 1 757,20,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm-163m3: Kr. 2 686,40,-
Avløp, fast gebyr- bolig: Kr. 2 024,-
Avløp forbruk, bolig over 70 kvm- 160m3: Kr.3 422,40,-

Sum prognose: Kr.13 790,-

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

Sum for 2025: Kr. 15 275,22,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 828 130,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 312 518,- 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.

Forsikring
Sparebank 1
Polisenr: 26603715

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 314 kvm (Festetomt)
Flott og flat tomt bestående av gress med hekk rundt tomta. Her har man lite innsyn i det daglige, og du har en finfin hage som passer for alle. Denne hagen er veldig enkel, så om du vil skape deg en oase så kan du gjøre det, eller du kan gjøre som dagens eier, bare ha gress. Valget er ditt.
Her har du plass til trampoline, fotballmål, kubb og hund, men ikke alt på en gang. Det er masse plass til lek og moro, og det er enkelt og holde hagen pen. Du er kun en liten klipperobot unna.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 8 584,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.04.2003
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres årlig den 01.01. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen. Festeavgiften betales én gang i året.

Adkomst
Fra sentrum, kjør opp innfartsveien til avkjøring til Raveien, kjør Raveien mot nord til boligfeltet Hunsrød, Kjørt rett frem og ta ned venstre inn i Hunsrødskogen. Eiendommen ligger på venstre side

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på populære Hunsrød, ca 6 km fra sentrum, i et barnevennlig og rolig område. Meget gode solforhold på tomten og man kan nyte sol fra tidlig morgen til ut på kvelden sommerstid. Boligen ligger særdeles barnevennlig til i enden av blindvei! Her er det trygge lekeforhold for ungene med fartsdempere og 30 km sone. Området har også flere lekeplasser. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Det bor mange hyggelige familier i nabolaget og området omtales som trivelig og sosialt. Eiendommen ligger nært til butikk, skole, Torp flyplass, bussforbindelser, bensinstasjon og det er kun noen hundre meter å gå til nærmeste barnehage.

Bebyggelse
Ligger i etablert boligområde med eneboliger og flermannsboliger.

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 ferdigattets for eiendommen datert 10.09.2003.

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 315 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 315 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Id 19990001
Navn Hunsrød Øst gnr. 35, bnr10, m.fl.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.02.1999
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokSandefjord/arealplankart/19990001.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19990001_best.pdf
Delarealer
Delareal 315 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/35/154:
28.08.2003 - Dokumentnr: 6070 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 5 000
Festetid fra 01.04.2003 til innløsning eller oppsigelse fra fester
Pant for forfalt festeavgift
Tomteverdi utgjør kr 110.000,-
Med flere bestemmelser

28.08.2003 - Dokumentnr: 6070 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder feste
Bruksrett og solidarisk drifts- og vedlikeholdsansvar på gnr. 35, bnr. 148 som er lekeplass/friareal

26.08.2003 - Dokumentnr: 6018 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2003 - Dokumentnr: 1625 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:35 Bnr:119

28.08.2003 - Dokumentnr: 6070 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:35 Bnr:148
Bruksrett til friareal/lekeplass

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. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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. 108 000,-
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. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar //UANSETT ANTALL kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 202 200,- 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 8. 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.

Hunsrødskogen 12

Nabolaget Torp/Fevang/Hunsrød - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Fevang skole (1-7 kl.) 177 elever, 9 klasser	7 min 3.6 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	8 min 4.1 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	7 min 3.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10... 459 elever, 27 klasser	8 min 4.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 5.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	10 min 10.2 km

Offentlig transport

Solbakken Linje 01, N01	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	7 min
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	10 min 5.7 km

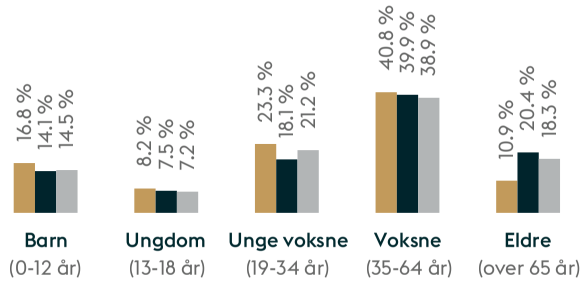
Barnehager

Hunsrød Fevang bhg Hunsrødgren... 112 barn	3 min 0.2 km
Løkka barnehage (1-6 år) 52 barn	4 min 2.2 km
Espira Åbol barnehage (0-5 år) 146 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Obs Sandefjord	17 min
Rema 1000 Haukerød	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp/Fevang/Hunsrød	1 984	785
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Hundersrødskogen Balløkke/klat...	1 min 🚶
⚽ Hunsrød aktivitetspark	4 min 🚶
⛷ Sporty Sandefjord Moveien	8 min 🚗
⛷ PDL Center Sandefjord	9 min 🚗

«Polig, barnevennlig, mye nærliggende tur områder, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

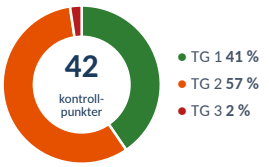
OPPDRAG 261101-001

Hunsrødskogen 12, Sandefjord



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Hunsrødskogen 12 3241 Sandefjord Gnr: 35 Bnr: 154 SANDEFJORD	Tomannsbolig	2003	112 m²	106 m²	6 m²

Befaring / Rapport	3. november 2026 / 6. november 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

Halvpart av tomannsbolig over to plan beliggende i veletablert boligområde i Sandefjord. Boligen ble nybygget i 2003. Det er ikke registrert ombygginger, tilbygg eller større oppgraderinger siden oppføringen. Bygningskroppen, de tekniske installasjonene og innredningen er i hovedsak fra byggeår. Det gjelder også kjøkkenet og de to våtrommene. Det eneste registrerte senere tiltaket av betydning er en mindre platting ved inngangspartiet. Den er nyere enn boligen, men året for den er ikke oppgitt.

Fordi boligen i hovedsak er uendret, preges tilstanden av hvordan de enkelte bygningsdelene har tålt de samme årene. Fundamentet og taktekkingen av betongtakstein har fortsatt en vesentlig del av forventet levetid igjen. Flere av delene som er mer utsatt for slitasje og fukt, har derimot passert eller i stor grad brukt opp forventet levetid. Dette gjelder trekledningen, de innvendige overflatene, kjøkkeninnredningen, våtrommene og terrassen utenfor stuen. Kledningen har et vedlikeholdsetterslep. I begge våtrommene er det registrert fall på gulvet som ikke leder vann sikkert til sluket, og tettesjiktene er udokumenterte. Takstmannen har registrert disse forholdene konkret, og de forklarer hvorfor eldre deler med kortere levetid veier tyngst i bildet av boligen i dag.

Planløsning

1.etg har kjøkken, gang, vaskerom, stue og utebod. I 2.etg ligger gang, dusjbad, 3x soverom og innebod.

Overflatene er registrert i 1.etg. Gulvene er der lagt med laminat, mens veggene er av tapetserte og malte plater og himlingene av Takess-plater. Overflatene antas å være fra byggeår, og det er ikke registrert senere oppgraderinger utover malingsarbeider etc. Flere steder, blant annet i stua, spriker skjøtene mellom vegg- eller himlingsplatene. Overflatebehandlingen på vegger og himling er vurdert til å ha passert forventet levetid. Det samme gjelder laminatgulvet, der enkelte skjøter har fuktsvell. Tilsvarende fuktsvelling er registrert i laminatgulvet på kjøkkenet. Det er ikke fastslått hvilken fuktkilde som har påvirket skjøtene.

Byggemetode

Boligen står på et støpt betongdekke på mark med ringmur av elementer med støpt betongkjerne, og hverken fundament eller grunnmur har kjente senere utbedringer. Yttervegger i isolert stenderverk, trevinduer med tolags isolerglass og den tofløyede terrassedøren i stuen er også fra byggeår. Det samme gjelder takkonstruksjonen av fagverkstakstoler, undertaket av plateprodukt og tekkingen av betongtakstein med takrenner og nedløp. Det er ikke registrert utskifting av noen av disse delene, så forskjellene i tilstand henger i hovedsak sammen med hvor utsatt hver del er og hvor lang levetid materialet har.

Den liggende trekledningen er malt og har et generelt vedlikeholdsetterslep. Malingen er oppsprukket og avflasset på flere bord, og overflatebehandlingen er slitt nederst. Kledningen er dessuten montert med svært begrenset lufting, med bare noen få millimeter luftespalte i underkant. Det gjør at fukt i treverket tørker dårligere ut. Musebørster er ettermontert flere steder under kledningen. Vinduene har slitasje som forventet etter alderen, og om lag to tredjedeler av forventet levetid er brukt. Terrassedøren har i stor grad brukt opp forventet levetid.

Taket viser tydeligst forskjellen mellom lagene. Betongtaksteinen har fortsatt god restlevetid. Undertaket fra byggeår har derimot passert forventet funksjonstid, og ved takfoten er det mørke partier på undertaket som er forenlige med kondens. Takverket luftes via luftespalter ved takutstikk og gesims. Det bærende treverket fremstår intakt i de delene som er besiktiget via loftsluken i ganghimlingen i 2.etg. Deler av loftets midtparti er gulvlagt. Isolasjonen på loftsgulvet ligger med åpne skjøter, og ved ventilasjonskanalene er den ujevn, noe som er forenlig med at den ble forstyrret da anlegget ble montert. Etasjeskilleren er et tradisjonelt trebjelkelag uten større registrerte skjevheter, men konstruksjonen er lukket og ikke besiktiget innvendig.

Det finnes to trepllattinger på terreng med ulik alder. Terrasseplattingen på ca. 24 kvm utenfor stuen anslås å være fra byggeår. Den er delvis takoverbygget, har skjermvegg mot nabo og har passert forventet levetid, med slitt overflatebehandling og slitasje på gulvbord og konstruksjon. Plattingen ved inngangspartiet på ca. 9 kvm er nyere enn boligen, men året er ikke oppgitt. Den har jevn overflate, mens skjermveggen har enkelte værslitte felt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkkenet ligger i 1.etg og er i opprinnelig stand fra byggeår, med innredning, overflater og integrerte hvitevarer fra bygger. Fronter, skrog og benkeplate er av foliert spon, og folien har flasset av på flere fronter, slik at sponplaten der ligger åpen for fukt. Laminatgulvet har fuktsvelling i enkelte skjøter, og tapeten på veggene er registrert med behov for ny overflatebehandling i nær fremtid. Over benkeplaten er veggen flislagt, og fugene der fremstår intakte. Komfyrvakt og lekkasjestopper er ikke montert.

Våtrommene har samme opprinnelse som kjøkkenet. Både dusjbadet i 2.etg og vaskerommet i 1.etg er i opprinnelig stand fra byggeår, uten opplyste senere renoveringer, og det er ikke fremlagt dokumentasjon for det vanntette sjiktet i noen av rommene. Utførelsen og tilstandsbehovene er likevel forskjellige.

Dusjbadet i 2.etg har flislagte gulv og vegger, plater i himlingen og et frittstående dusjkabinett, toalett og servant med skapinnredning. Flisarbeidet fremstår flere steder ufagmessig utført, og tre skruehull etter tidligere montering av dusjveggprofiler står åpne i veggflisene. Rundt to av hullene er flisen avskallet. Gulvet har motfall ved dørterskelen og i et hjørne, og fallet mot sluket er flere steder for svakt. Sluket står under dusjkabinettet og har derfor ikke kunnet kontrolleres. Tettesjiktet er vurdert å være i siste del av forventet levetid, mens utstyr og innredning har passert forventet levetid.

Vaskerommet i 1.etg er et mindre rom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Her fungerer vinylbelegget på gulvet med oppkant mot vegg som vanntett sjikt, mens veggene er tapetserte plater uten fuktsikring. Det er ukjent hvem som har bygget rommet. Belegget er vurdert å være i siste del av eller forbi forventet levetid. Gulvet har motfall i begge hjørnene bak og rundt sluket. Sluket står under vaskemaskinen, og det er ikke kontrollert om belegget er korrekt montert under slukets klemring. I begge våtrommene er det gjort fuktsøk på overflaten uten utslag, men hulltaking har ikke vært praktisk mulig.

Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledningen av PE-plast er nedgravd og ført inn gjennom skapbunnen i underskapet på kjøkkenet. Der sitter også stoppekranen. Fra kjøkkenet går vannet videre i kobberrør opp til et koblingsskap for rør-i-rør-systemet, som er montert i flisveggen på badet i 2.etg. Fra koblingsskapet er trykkvannsrørene av plast. Koblingsskapet var låst ved befaringen, og innsiden er derfor ikke besiktiget. Rør i vegg og gulv er heller ikke tilgjengelige for kontroll, og det er dermed ikke bekreftet at lekkasjesikringen i rør-i-rør-systemet fungerer.

Avløpsrørene er av plast fra byggeår, og de er bare synlige i underskapet på kjøkkenet. Verken vannledninger eller avløp har kjent senere utskifting. Alderen er derfor anslått ut fra byggeåret. For både innvendige vannledninger og avløp er det registrert at forventet levetid i stor grad er medgått. Vurderingen bygger på alder og ikke på påviste avvik. For den utvendige stikkledningen er noe over halvparten av forventet levetid registrert som medgått.

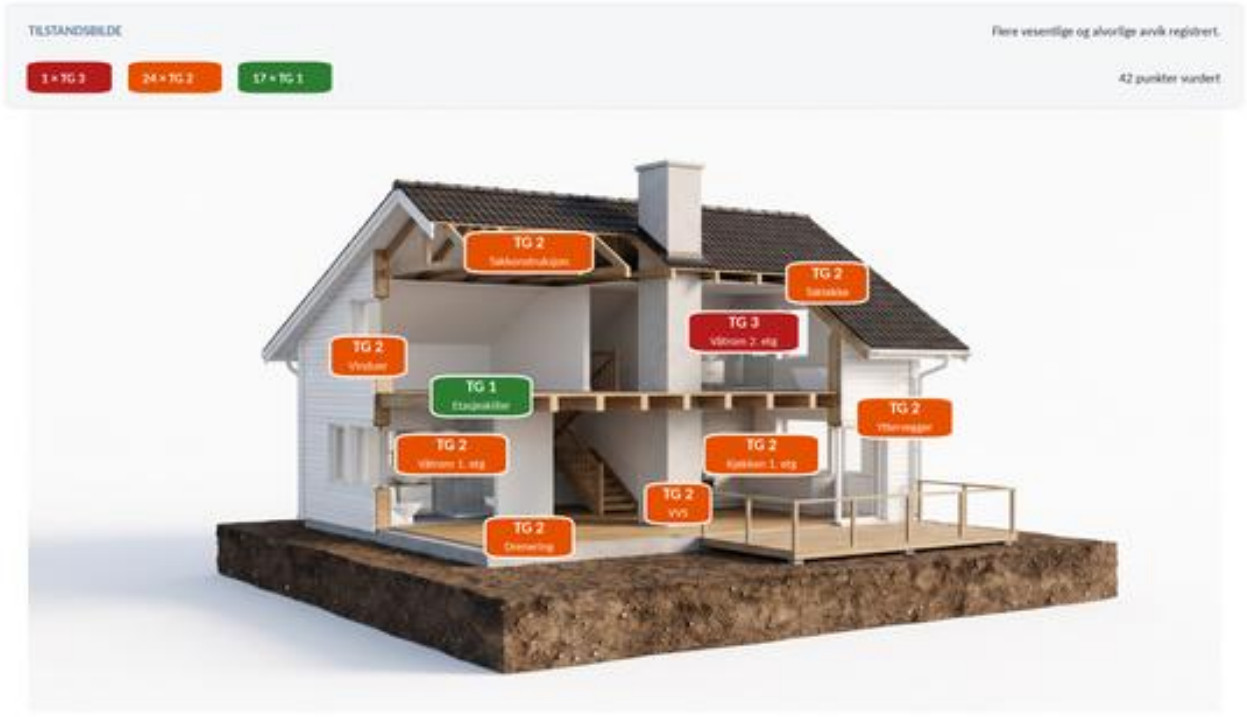
Varmtvannsberederen på 100 liter står i samme underskap på kjøkkenet. Ifølge typeskiltet er den produsert i 2003, og forventet levetid er i stor grad medgått. Plasthuset og etiketten har gulbrune flekker og misfarging, og årsaken kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Skapbunnen var tørr i det synlige området.

Boligen varmes opp med elektrisitet. Kursfortegnelsen viser varmekabler i WC, garderobe, kjøkken, stue og bad i 2.etg, og egne kurser for varme. Pipen er en innkledd lecapipe fra byggeår med sotluke. Det er ikke montert ildsted.

Sikringsskapet står på veggen i entréen og har automatsikringer med kombinert jordfeilvern. Den håndskrevne kursfortegnelsen stemmer med skapets kurser, men det er ikke kjent hvem som utførte installasjonen. Det eneste fremlagte dokumentet for det elektriske anlegget er en samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, den gjelder bare installasjon av den digitale strømmåleren.

Sidebygninger

Eiendommen har en carport på høyre side av boligen, bygget sammen med den.



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

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

Eiendomsopplysninger

Hunsrødskogen 12, 3241 Sandefjord

Gnr 35 / Bnr 154 · SANDEFJORD

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
2003 (TEK97)	**Tomannsbolig**	**112 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
315 m²	**Elektrisk oppvarming**	**Mekanisk avtrekk**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Camilla Helle Nielsen (oppgitt)**	**Selger og undertegnede**

BYGGEMÅTE

Bærende yttervegger i stenderverk. Tak tekket med betongtakstein.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 29	ÅDT 1000 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	106 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NØ (+2.1m), N (+1.9m), NV (+1.4m)
FALL MOT GRUNNMUR	N-vegg: 4.0%
VÆR VED BEFARING	2.9 °C, klarvær, 1.2 m/s (NV), 73 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 190 mm (22 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 (2003): Tilfredsstillende.
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)	Delvis 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)	Utstedes ved levering

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

112 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	59 m²	53 m²	6 m²	—	33 m²	—
2. etasje	53 m²	53 m²	—	—	—	—
Sum	**112 m²**	**106 m²**	**6 m²**	**—**	**33 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*

1. etasje	m²
Kjøkken	9,9 m²
Stue	32,0 m²
Vaskerom	1,9 m²
Gang	8,1 m²
Utebod	5,9 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	11,2 m²
Soverom 2	9,8 m²
Soverom 3	9,8 m²
Dusjbad	8,5 m²
Gang	8,6 m²
Innebod	3,2 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

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

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering s. 10 — TG 2	Terrengforhold s. 10 — TG 2	Etasjeskillere s. 12 — TG 1
Innvendige trapper s. 12 — TG 1	Yttervegger / fasade s. 12 — TG 2	Vinduer og dører s. 13 — TG 2
Takkonstruksjon/loft s. 14 — TG 2	Taktekke og beslag s. 15 — TG 2	Balkonger / terrasser s. 16 — TG 2
Våtrom · 2 rom s. 17 — TG 3	Kjøkken s. 21 — TG 2	Andre rom – overflater s. 23 — TG 2
Skadedyr s. 23 — TG 1	Ildsteder og skorsteiner s. 24 — TG 2	VVS s. 25 — TG 2
Garasje / carport / bod s. 29 — TG 1		

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

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjiktet er udokumentert og i siste del av forventet levetid, og tettefunksjonen kan derfor ikke bekreftes visuelt. Plasseringen under kabinettet hindrer kontroll og periodisk rengjøring av sluket.	100 000 – 200 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Dusjbad 2.etg – Gulv:** Gulvet har motfall i hjørnet bak ved hakket og ved dørterskelen, og fallet er ikke gjennomgående mot sluket. Utenfor sluket er fallet i flere punkter for svakt til å lede vann sikkert bort, når oppkanten ikke er dokumentert.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 2.etg – Utstyr og innredning:** Utstyret og innredningen har passert forventet levetid. Pakninger, tetninger og bevegelige deler i kabinett, toalett og armaturer slites med bruk over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 2.etg – Vegger og himling:** Uforseglede skruehull bryter flisoverflaten og kan gå gjennom det vanntette sjiktet bak flisene. Der flisen er avskallet, er underlaget uten beskyttelse mot vannsprut.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom 1.etg – Gulv:** Gulvflaten har tilbakefall (heller bort fra sluket) i begge hjørnene bak og i området rundt sluket. Oppkanten er ikke dokumentert som en del av det vanntette sjiktet.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Hulltaking er ikke foretatt. Fuktforholdene bak et udokumentert vanntett sjikt fra oppføringsåret kan derfor ikke bekreftes med måling i konstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Det vanntette sjiktet er udokumentert og i siste del av eller forbi forventet levetid. Tilslutningen mellom belegget og klemringen kan ikke bekreftes visuelt så lenge sluket er dekket av vaskemaskinen.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom 1.etg – Vegger og himling:** Veggene er ikke fuktsikret.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Folien beskytter sponplaten mot fukt. Der folien flasser av, ligger sponplatekjernen åpen for damp og vannsøl, slik at det kan oppstå svelling i sponplatekjernen.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Laminat har en kjerne av trefiberplate som eser opp når vann trekker inn i skjøtene. Kjøkkengulv utsettes jevnlig for vannsøl, og gulvets forventede levetid er i stor grad medgått.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Ventilatorens vifte og motor slites med driftstiden. Fettavsetninger i vifte og filter reduserer kapasiteten gradvis.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige overflater – Overflater – Gulv:** Fuktsvell i skjøtene er forenlig med at fukt har trengt ned i skjøtene. Kjernen i laminatbordene er av trefiberplate og sveller varig når den tar opp vann.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling:** Sprikende plateskjøter er forenlig med riss i plateskjøt (sprekker langs skjøten mellom to plater). Platene og den bakenforliggende trekonstruksjonen beveger seg med årstidsvariasjon i fukt og temperatur, og sparkel og tapet over skjøtene tar ikke opp denne bevegelsen over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Terrassedøren er fra byggeår, og tetningslister og fuger stivner og mister elastisitet over tid. Hengsler og lås slites gradvis ved daglig bruk av begge fløyene.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Isolasjonen er forskjøvet og ikke lagt tett i skjøtene. Plasseringen ved ventilasjonskanalene er forenlig med at isolasjonen ble forstyrret ved montering av anlegget på loftet.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Misfargingen er konsentrert ved takfoten, der kald uteluft kommer inn gjennom raftluftingen og undertaket er kaldest. Mønsteret er forenlig med kondens på undersiden av undertaket, eventuelt i kombinasjon med redusert luftgjennomstrømning ved raft.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Den mørke streken langs karmen er forenlig med sotavsetning der lukedøren ikke slutter tett mot karmen, eventuelt fra tidligere fyring. Uten innvendig kontroll er tettheten i pipeløpet ukjent.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Med berederens alder øker risikoen for innvendig tæring i tanken og svekkede koblinger. Misfargingen på plasthuset kan ikke knyttes til en bestemt årsak ved visuell kontroll.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Pakninger og skjøter i avløpsanlegget fra oppføringsåret eldes over tid, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll av de synlige delene.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Nedbrutt overflatebehandling slipper fukt inn i treverket, spesielt gjennom endeved og sprekker i malingsfilmen. Den smale luftespalten gir dårlig drenering og uttørking bak kledningen, slik at totrinnstettingen (kledningen tar regnet, vindsperren bak tar tettingen) fungerer dårligere enn forutsatt.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Uten snøfangere kan snø og is gli fritt fra takflaten av betongtakstein. Manglende stigetrinn gir ingen sikret gangvei fra takfot til pipe.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Undertaksplater mister med alderen evnen til å tåle fukt fra lekkasjevann ovenfra og kondens på undersiden. Fremtidig funksjon som takets andre tettesjikt er derfor usikker.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrengforhold med stedvis tilbakefall mot grunnmur leder overflatevann inn mot bygget i stedet for bort fra det. Kartverkets høydedata viser at det omkringliggende terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst og nordvest, slik at overvann fra disse retningene naturlig ledes mot eiendommen.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Drenerende masser uten drensledning gir ingen kontrollert bortledning av vann fra fundamentet. Ifølge kartdata faller terrenget mot bygget fra nord, og under Terrengforhold er det registrert stedvis fall mot bygget.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Terrassebord og bærende trekonstruksjon utenfor stue har passert forventet levetid. Nedslitt overflatebehandling gir bart treverk som tar opp nedbør direkte, forenlig med gradvis fuktnedbrytning av bordene.		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.

Fundament, grunnmur og drenering er i opprinnelig utførelse fra byggeår, uten kjente senere utbedringer eller oppgraderinger. Dokumentasjon på utførelsen, som tegninger, samsvarserklæringer eller kontrollrapporter for fundamentering og fuktsikring, er ikke fremlagt.

Fundament og grunnmur TG 1	Fundamentert med støpt betongdekke på mark og ringmur av elementer med støpt betongkjerne. Konstruksjonen er fra byggeår, og kun en liten del av forventet levetid for armert betong er medgått.
Fuktsikring og drenering TG 2	Ingen drenering i tradisjonell forstand. Under byggets støpte såle forventes det å ligge drenerende grusmasser, men massene er ikke kontrollert. Fuktsikringen er fra byggeåret med en alder på cirka 23 år, og over tre fjerdedeler av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6 er medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Drenerende masser uten drensledning gir ingen kontrollert bortledning av vann fra fundamentet. Ifølge kartdata faller terrenget mot bygget fra nord (4,1 %), og under Terrengforhold er det registrert stedvis fall mot bygget. Dette kan ha sammenheng med økt vannbelastning mot ringmuren på denne siden. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NØ og N — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring. **Konsekvens:** Vann kan bli stående mot ringmuren og trekke inn i muren og betongdekket, særlig i perioder med mye nedbør. Over tid kan dette gi fuktskader i gulv og vegger nederst i boligen. **Tiltak:** Ringmur og gulv på grunn kontrolleres for fuktmerker etter perioder med mye nedbør. Registreres fukt innvendig, må fuktsikringen og de drenerende massene langs ringmuren påregnes avdekket ved graving, med drensledning lagt der vannet ikke ledes bort. Arbeidet må påregnes innen få år. **Levetid:** 77 % • 23/30 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *190 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

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.

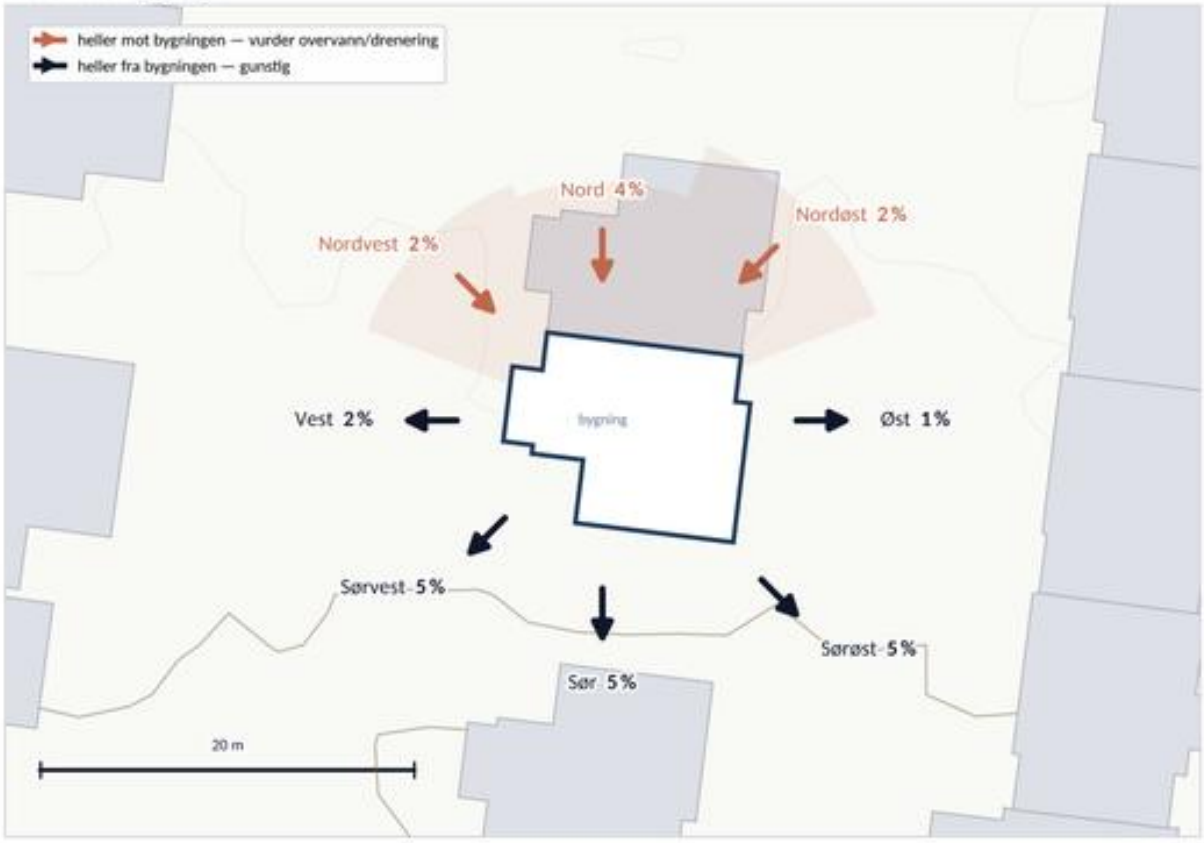
Terrengforholdene rundt tomannsboligen er fra byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om senere tiltak for drenering eller terrengbearbeiding. Dokumentasjon på utført terrengarbeid er ikke fremlagt.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2	Terrenget rundt bygningen har stedvis fall mot bygget, vurdert visuelt. Terrengfallet oppfyller ikke dagens preaksepterte ytelse om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen rundt bygget (dagens krav i TEK17). **Årsak til forhøyet TG:** Terrengforhold med stedvis tilbakefall mot grunnmur leder overflatevann inn mot bygget i stedet for bort fra det. Kartverkets høydedata viser at det omkringliggende terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst og nordvest, slik at overvann fra disse retningene naturlig ledes mot eiendommen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordøst og nord — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet. **Konsekvens:** Regn- og smeltevann kan samle seg inntil grunnmuren i perioder med mye nedbør. Over tid kan dette gi fuktbelastning på grunnmuren og nederste del av fasaden, og dreneringen rundt boligen kan bli hardere belastet.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

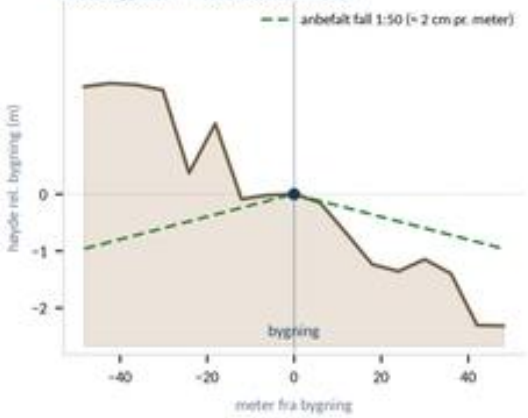
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, nordvest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 5 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Nord	4,1 %	merkbart fall, mot bygningen
Nordøst	1,7 %	svakt fall, mot bygningen
Nordvest	1,5 %	svakt fall, mot bygningen
Sør	5,0 %	merkbart fall, fra bygningen
Sørøst	4,8 %	merkbart fall, fra bygningen
Sørvest	4,7 %	merkbart fall, fra bygningen
Vest	1,8 %	svakt fall, fra bygningen
Øst	1,3 %	svakt fall, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Sør)



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 1

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.

Etasjeskiller og gulv på grunn er fra byggeår, med en alder på anslagsvis 23 år. Det er ikke opplyst om senere endringer eller oppgraderinger av konstruksjonen. Dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon eller opplysninger om utførte konstruksjonsarbeider er ikke fremlagt.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Større skjevheter er ikke registrert ved visuell vurdering på befaringen. Konstruksjonen er lukket og ikke besiktiget innvendig.

Levetid: **29 %** • 23/80 år

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig trapp mellom boligens etasjer, fra byggeår. Dokumentasjon på eventuelle senere oppgraderinger er ikke fremlagt.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Svingt heltretrapp med åpne trinn uten opptrinn. Trinnene er av limt og lakkert heltre, mens svingtrinnene er smale på innsiden mot midtstolpen.
Håndløper av tre er montert på veggsiden, og langs midtstolpen er det en rund trestav som håndløper. Trinn og midtstolpe fremstår uten synlige skader eller sprekker, og håndløperen på veggsiden sitter godt.

Levetid: **57 %** • 23/40 år

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

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

Fasaden omfatter yttervegger i isolert stenderverk med liggende trekledning, malt, fra byggeår. Dokumentasjon på utført vedlikehold eller overflatebehandling er ikke fremlagt. Fasaden har med sin alder på anslagsvis 23 år et generelt vedlikeholdsetterslep, og de enkelte forholdene omtales i de tilhørende kontrollpunktene.

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 1

Yttervegger oppført i isolert stenderverk. Konstruksjonen er skjult bak kledningen og er kun vurdert visuelt fra utsiden, uten åpning av veggen.

Levetid: **29 %** • 23/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av liggende trepanel med malt overflate og et generelt vedlikeholdsetterslep. Malingen er oppsprukket og avflasset på flere bord, særlig i øvre del av veggen, og overflatebehandlingen er slitt på flere bord nederst. Kledningen er montert med svært begrenset lufting, og luftespalten i underkant er kun noen få millimeter. Musebørster er ettermontert flere steder i underkant av kledningen.
Årsak til forhøyet TG: Nedbrutt overflatebehandling slipper fukt inn i treverket, spesielt gjennom endeved og sprekker i malingsfilmen. Den smale luftespalten gir dårlig drenering og uttørking bak kledningen, slik at totrinnstettingen (kledningen tar regnet, vindsperren bak tar tettingen) fungerer dårligere enn forutsatt. Kledningen fra oppføringsåret har i stor grad brukt opp forventet levetid, og slitasjen er som ventet for alderen uten jevnlig vedlikehold.
Konsekvens: Når malingen ikke lenger beskytter, trekker treverket til seg fukt fra regn, og fuktigheten blir stående fordi veggen bak har lite lufting. Over tid kan dette gi råte i kledningsbordene, særlig nederst, og fukt kan nå inn i veggen bak.
Tiltak: Avflasset og oppsprukket maling må påregnes skrapt ned og kledningen overflatebehandlet innen få år. Ved neste større utskifting av kledningen må det påregnes etablert gjennomgående luftespalte med lekter bak panelet, og ny gnagesikring i underkant.

Levetid: **92 %** • 23/25 år



Bilde 1 · Yttervegger / fasade



Bilde 2 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og terrassedør er samlet fra byggeår, uten registrert utskifting eller oppgradering. Dokumentasjon på vedlikehold, behandling eller samsvar er ikke fremlagt.

Vinduer
TG 1

Trevinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Slitasjegraden er som forventet etter medgått tid, og med en alder på cirka 23 år er om lag to tredjedeler av forventet levetid brukt.

Levetid: **66 %** • 23/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Tofløyet terrassedør i stue fra byggeåret. Slitasjegraden er som forventet for alderen, men med anslagsvis 23 års alder er forventet levetid i stor grad medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Terrassedøren er fra byggeår, og tetningslister og fuger stivner og mister elastisitet over tid. Hengsler og lås slites gradvis ved daglig bruk av begge fløyene.
Konsekvens: Døren kan etter hvert slippe inn trekk og gi økt varmetap. Fukt langs terskel og karm kan over tid gi skade på treverket rundt døren.
Tiltak: Utskifting av terrassedøren må påregnes innen få år. Tetningslister og fuger holdes tette i mellomtiden.
Levetid: **77 %** • 23/30 år

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 et loftsrom over 2.etasje med tilkomst via loftsluke i ganghimlingen. Den er fra byggeår, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere oppgradering eller tidligere kontroll av takverket. Deler av midtpartiet på loftet er gulvlagt, og det er montert et ventilasjonsanlegg på loftet.

Konstruksjon
TG 2

Takkonstruksjonen er av fagverkstakstoler i trevirke med spikerplater og stag i knutepunktene. Den er besiktiget via loftsluke med nedfellbar stige i ganghimlingen i 2.etg. Sperrene har små brune kvistpreg og harpikspartier, som er naturlige egenskaper i trevirket. I de besiktigede delene fremstår det bærende treverket intakt.
Loftsgulvet er isolert med mineralullplater med papirkledning, og skjøtene mellom platene står åpne. Ved ventilasjonskanalene ligger isolasjonen ujevnt, med trebiter og løse rester av mineralull. Dampsperren ligger under isolasjonen og er ikke synlig, og konstruksjonen er ikke åpnet.
Årsak til forhøyet TG: Isolasjonen er forskjøvet og ikke lagt tett i skjøtene. Plasseringen ved ventilasjonskanalene er forenlig med at isolasjonen ble forstyrret ved montering av anlegget på loftet. Åpne skjøter og ujevn tykkelse gir kuldebroer (soner med økt varmetap) og lar varm inneluft strømme opp gjennom isolasjonssjiktet.
Konsekvens: Varmetapet gjennom loftsgulvet øker, og himlingen under kan få kalde soner. Varm og fuktig luft som slipper opp gjennom isolasjonen, kan over tid øke fuktbelastningen på det kalde loftet.
Tiltak: Isolasjonen må påregnes rettet opp og lagt tett i skjøtene ved neste vedlikehold. Trebiter og løse rester rundt ventilasjonskanalene fjernes samtidig.
Levetid: **46 %** • 23/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Takverket luftes via luftespalter ved takutstikk og gesims, og undertaket er av plateprodukt. Undertaket fremstår tørt i de besiktigede delene. Nederst mot takfoten, ved en av sperrene, har undertaket mørkere partier. Misfargingen er ujevn og konsentrert langs nedre kant av platen. Vurderingen er visuell, og fuktmåling eller stikktaking av det misfargede partiet er ikke utført.
Årsak til forhøyet TG: Misfargingen er konsentrert ved takfoten, der kald uteluft kommer inn gjennom raftluftingen og undertaket er kaldest. Mønsteret er forenlig med kondens på undersiden av undertaket, eventuelt i kombinasjon med redusert luftgjennomstrømning ved raft. Om luftespaltene er åpne hele veien inn til loftsrommet, kan ikke fastslås ved visuell besiktigelse.
Konsekvens: Gjentatt fukt på undertaket ved takfoten kan gi muggvekst på platene. Over tid kan fuktbelastningen gi skader i undertaket og i nedre del av takstolene.
Tiltak: Innen få år må det påregnes en kontroll av at luftespaltene ved raft er åpne og ikke blokkert av isolasjon. Det misfargede partiet av undertaket må samtidig påregnes kontrollert med fuktmåling og stikktaking. Misfargingens utbredelse følges ved senere vedlikehold.



Bilde 3 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 4 · 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 tekket med betongtakstein, og takrenner og nedløp er fra byggeår. Dokumentasjon på tekking og beslag, som faktura, FDV eller garanti, er ikke fremlagt, og kildene oppgir ikke hvem som utførte 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 1	Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår, rundt 23 år gammel. Forventet levetid for betongtakstein er 40–60 år, så under halvparten av levetiden er medgått, og primærtekkingen har fortsatt god restlevetid. **Levetid:** **77 %** • 23/30 år
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertaket er av plateprodukt, med luftespalter ved takutstikk og gesims. Undertaket er fra byggeår, og med rundt 23 års alder har det passert forventet funksjonstid for undertaktekking iht. NS 3600 Tabell C.4. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Undertaksplater mister med alderen evnen til å tåle fukt fra lekkasjevann ovenfra og kondens på undersiden. Fremtidig funksjon som takets andre tettesjikt er derfor usikker. **Konsekvens:** Vann som kommer forbi takstein, eller fuktig inneluft som lekker opp og blir til dråper og rim mot det kalde undertaket, kan over tid trenge gjennom et svekket undertak. Det kan gi fuktskader og råte i lekter og takstoler.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Snøfangere er ikke montert på takflatene. Stigetrinn til pipe er heller ikke montert, slik at fast adkomst for feiing og ettersyn mangler. **Årsak til forhøyet TG:** Uten snøfangere kan snø og is gli fritt fra takflaten av betongtakstein. Manglende stigetrinn gir ingen sikret gangvei fra takfot til pipe. **Konsekvens:** Snø og is kan rase ned fra taket og treffe personer eller skade takrenner ved takfot. Feier og håndverkere må bevege seg usikret på takflaten, med fallfare og risiko for knuste takstein. **Tiltak:** Montering av snøfangere og stigetrinn fra takfot til pipe må påregnes innen få år, med innfesting i takkonstruksjonen tilpasset taksteinen.

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 to frittliggende trepllattinger på terreng: en ved inngangspartiet og en utenfor stuen. Plattingen ved inngangspartiet er nyere enn byggeår, mens terrassen utenfor stuen antas å være fra byggeår. Dokumentasjon på oppføring, utført vedlikehold eller senere tiltak er ikke fremlagt, og året for den nyere plattingen er ikke oppgitt. Anlegget har samlet sett ulik alder og ulik stand mellom de to delene.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Terrasseplatting på ca. 24 kvm utenfor stue, delvis takoverbygget og med skjermvegg mot nabo. Gulvdekket består av malte/beisede terrassebord på trekonstruksjon fundamentert mot terreng. Plattingen anslås å være fra oppføringsåret og har passert forventet levetid.
Slitasje registreres på gulvbord og konstruksjon. Overflatebehandlingen på terrassebord og kantbord er slitt, med avflassing og bart treverk i flere felt. Kantbord og trinn mot hage har synlig værslitasje. Fall, underside og fundamentering er ikke nærmere kontrollert.
Plattingen ved inngangspartiet på ca. 9 kvm er nyere enn boligen. Den har mørkt beisede terrassebord med jevn overflate, mens skjermveggen av liggende bord har enkelte værslitte felt. Nedløpsrør fra takrenne ender ved plattingskanten.
Årsak til forhøyet TG: Terrassebord og bærende trekonstruksjon utenfor stue har passert forventet levetid. Nedslitt overflatebehandling gir bart treverk som tar opp nedbør direkte, forenlig med gradvis fuktnedbrytning av bordene. Konstruksjon fundamentert mot terreng får i tillegg vedvarende fuktbelastning nedenfra.
Konsekvens: Fukt over tid kan gi råte i gulvbord, kantbord og trinn, og videre i bjelkene som bærer terrassen. Det svekker bæreevnen og gjør terrassen mindre trygg å gå på.
Tiltak: Overflatebehandling av gulvbord, kantbord og trinn må påregnes ved neste vedlikehold. Bjelkelag og fundamentering mot terreng stikktas med syl for å avklare tilstanden. Utskifting av plattingen utenfor stue må påregnes innen få år.

Levetid: **115 %** • 23/20 år



Bilde 5 · Balkonger / terrasser



Bilde 6 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

Dusjbad — 2.etg

TG 3

2. etasje

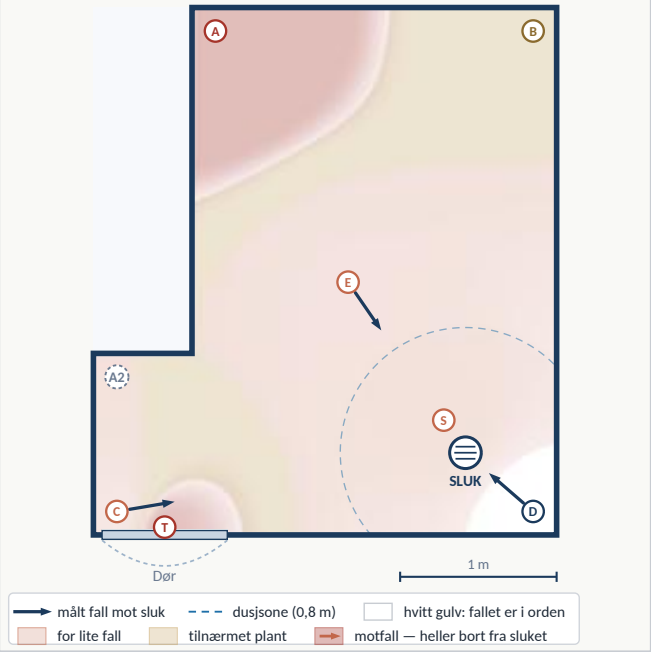
NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbadet i boligens 2.etg er i opprinnelig stand fra byggeår, uten opplyste senere renoveringer. Overflatene er fliser på gulv og vegger, og himlingen er av plater. Det foreligger ingen dokumentasjon for rommet, verken om utført arbeid, FDV for produktene eller samsvarserklæring for elektrisk arbeid.

VÅTROM · DUSJBAD — 2.ETG

Fallforhold på gulvet

I dusjsonen er det for lite fall ved sluket. Utenfor dusjsonen er det motfall ved terskelen og ved A, for lite fall ved C og E og tilnærmet plant gulv ved B. Oppkanten er ikke sett eller dokumentert, så den er ikke regnet med.



Målte fall — alle punkter

Punkt	Målt	Vurdering
A Hjørne bak, ved hakket	10 mm/m	motfall
B Hjørne bak til høyre	0 mm/m	tilnærmet plant
C Hjørne ved døra til venstre	1:222 (4,5 mm/m)	for lite fall, 1:100
D Hjørne ved døra til høyre	1:43 (23 mm/m)	oppfyller 1:50
S Ved sluk	1:667 (1,5 mm/m)	for lite fall, 1:50
T Dørterskel	5 mm/m	motfall
E Punkt E	1:500 (2 mm/m)	for lite fall, 1:100

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 og himling av Takess-plater fra oppføringsåret. Tre skruehull etter tidligere montasje av veggprofiler for dusjdører står åpne i veggflisene, og rundt to av hullene er flisen avskallet slik at underlaget er synlig. Flisarbeidet fremstår flere steder ufagmessig utført.
Overflatene har passert forventet levetid.
Årsak til forhøyet TG: Uforseglede skruehull bryter flisoverflaten og kan gå gjennom det vanntette sjiktet bak flisene. Der flisen er avskallet, er underlaget uten beskyttelse mot vannsprut.
Konsekvens: Vann kan trenge inn gjennom hullene og gi fuktskade i veggen bak flisene uten at det synes på overflaten.
Tiltak: Skruehullene og de avfliste partiene rundt dem må forsegles med tettemasse egnet for våtrom.
Levetid: **115 %** • 23/20 år

Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser fra oppføringsåret. Dusjkabinettet har eget dusjkar. Målt fall er 1:43 (23 mm/m) i hjørnet ved døra til høyre og 1:667 (1,5 mm/m) ved sluk. I hjørnet ved døra til venstre er fallet 1:222 (4,5 mm/m), i punkt E 1:500 (2 mm/m), og hjørnet bak til høyre er tilnærmet plant (0 mm/m). I hjørnet bak ved hakket er det motfall på 10 mm/m, og ved dørterskelen er det motfall på 5 mm/m. Oppkanten er ikke sett eller dokumentert. Gulvet er derfor vurdert mot preakseptert ytelse på 1:100 (veiledning til dagens krav i TEK17 § 13-15), og flere punkter ligger under denne verdien. **Oppkant og prøving:** Oppkanten er anslått av takstmann til 100 mm mot vegger og 30 mm mot dør. Terskeloverhøyden ved dør er vurdert som tilfredsstillende. Funksjonsprøving er ikke registrert utført. **Årsak til forhøyet TG:** Gulvet har motfall i hjørnet bak ved hakket og ved dørterskelen, og fallet er ikke gjennomgående mot sluket. Utenfor sluket er fallet i flere punkter for svakt til å lede vann sikkert bort, når oppkanten ikke er dokumentert. **Konsekvens:** Vann som søles på gulvet, kan bli liggende i hjørnet bak og ved døra i stedet for å renne til sluket. Over tid gir dette økt fuktbelastning på fuger og det vanntette sjiktet. **Tiltak:** Funksjonsprøving med vann må påregnes ved sluket. Motfallet lar seg ikke rette uten at fliser og membran tas opp, og utbedring må påregnes ved neste vedlikehold av badet. **Levetid:** **115 %** • 23/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Gulvsluket er plassert under dusjkabinettet og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Sluktype, klemring og membrantilslutning er derfor ikke kontrollert. Vannrøret til toalettet er ført gjennom gulvet, og gjennomføringen er tettet med fugemasse. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Tettesjiktet fra oppføringsåret er i siste del av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1. Vurderingen bygger på alder, manglende dokumentasjon og begrenset tilgang til sluket. **Årsak til forhøyet TG:** Tettesjiktet er udokumentert og i siste del av forventet levetid, og tettefunksjonen kan derfor ikke bekreftes visuelt. Plasseringen under kabinettet hindrer kontroll og periodisk rengjøring av sluket. **Konsekvens:** En utett tilslutning ved sluket eller ved gjennomføringen kan gi lekkasje ned i gulvet og etasjeskilleren mot 1.etg uten at det oppdages i tide. Et sluk som ikke blir rengjort, kan tettes slik at vann blir stående på gulvet. **Tiltak:** Rørgjennomføringen ved toalettet må tettes på nytt ved neste vedlikehold. Fornyelse av tettesjikt og sluk må påregnes innen få år, med sluket plassert tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **128 %** • 23/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber og plast i rør-i-rør-system er fra oppføringsåret, med under halvparten av forventet levetid medgått iht. NS 3600 Tabell C.5. Vannrøret til toalettet har en teipet og slitt overgang ved gulvet, uten synlig lekkasje. **Levetid:** **46 %** • 23/50 år
Ventilasjon TG 1	Avtrekket går via kanalvifte. Tilluft kommer gjennom en spalte under dørbladet, og rommet kan i tillegg luftes via vindu.
Utstyr og innredning TG 2	Fritt stående dusjkabinett med dusjkar, toalett og servant med skapinnredning er i opprinnelig stand fra oppføringsåret, og forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Utstyret og innredningen har passert forventet levetid. Pakninger, tetninger og bevegelige deler i kabinett, toalett og armaturer slites med bruk over tid. **Konsekvens:** Slitte tetninger kan etter hvert gi lekkasje eller redusert funksjon, og enkeltdeler må forventes å svikte. **Tiltak:** Utskifting av utstyr og innredning må påregnes ved neste vedlikehold. **Levetid:** **153 %** • 23/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført ved dette våtrommet (ikke praktisk mulig pr befaring), jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som alternativ til hulltaking er det gjort følgende fuktkontroll: Foretattt overflatefuktsøk i rommet. Ingen negative fuktavvik avdekket. Slik måling gir en god indikasjon på overflaten, men når ikke like langt inn i konstruksjonen som en hulltaking ville gjort. Eneste tilgjenglig lokasjon for hulltaking er koblingsskap for trykkvannsrør montert - her er det helt bevisst valgt å ikke bore i vegg, av sikkerhetshensyn. Konstruksjonen bak overflaten er ikke direkte undersøkt ved hulltaking; det foreligger en restrisiko for skjulte fuktskader. Fuktforholdene er kontrollert med alternativ fuktmåling som beskrevet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for det vanntette sjiktet er ikke fremlagt. Produkt og utførelse kan derfor ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 7 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 8 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 9 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 10 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 11 · Dusjbad — 2.etg

INNVENDIG

Vaskerom — 1.etg

TG 2

1. etasje

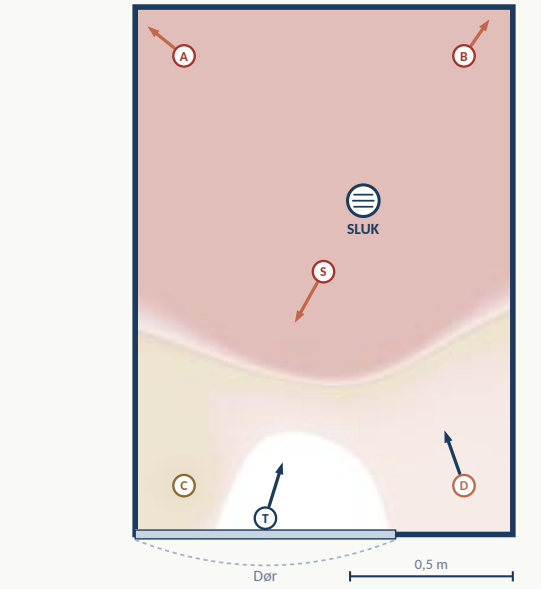
NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Mindre vaskerom i 1.etg i opprinnelig stand fra byggeår. Det er ukjent hvem som har bygget rommet, og dokumentasjon på utført arbeid, FDV for produkter og samsvarserklæring for elektrisk arbeid er ikke fremlagt.

VÅTROM · VASKEROM — 1.ETG

Fallforhold på gulvet

På gulvet er det motfall ved sluket og ved A og B, for lite fall ved D og tilnærmet plant gulv ved C. Oppkanten er ikke sett eller dokumentert, så den er ikke regnet med.



Målte fall — alle punkter

Punkt	Målt	Vurdering
A Hjørne bak til venstre	10 mm/m	motfall
B Hjørne bak til høyre	10 mm/m	motfall
C Hjørne ved døra til venstre	−2 mm/m	tilnærmet plant
D Hjørne ved døra til høyre	1:143 (7 mm/m)	for lite fall, 1:100
S Ved sluk	14 mm/m	motfall
T Dørterskel	1:59 (17 mm/m)	oppfyller 1:100

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 tapetserte plater og himling av takessplater, i opprinnelig stand fra oppføringsåret. Overflatene i et vaskerom uten dusj på gulvet er vurdert ut fra synlig tilstand.
Årsak til forhøyet TG: Veggene er ikke fuktsikret.
Konsekvens: Ved fuktbelastning kan fukt trekke inn i konstruksjonen.
Tiltak: Fornying av veggoverflatene må påregnes ved neste vedlikehold, samordnet med utskifting av gulvbelegget.
Levetid: **115 %** • 23/20 år

Gulv
TG 2

Gulvet har vinylbelegg fra byggeåret med oppkant til vegg. Rommet har ikke dusj på gulvet, og gulvsluket står under vaskemaskinen.
Gulvet: Det er målt motfall på 10 mm/m i begge hjørnene bak og motfall på 14 mm/m ved sluket. I hjørnet ved døra til venstre er gulvet tilnærmet plant (−2 mm/m), og i hjørnet ved døra til høyre er fallet 1:143 (7 mm/m). Begge disse ligger under preakseptert ytelse på 1:100 (veiledning til dagens krav i TEK17 § 13-15), mens fallet ved dørterskelen er 1:59 (17 mm/m) mot sluket.
Oppkant og prøving: Oppkanten mot vegger og dør er anslått til ca. 70 mm. Den er ikke målt eller dokumentert som en del av det vanntette sjiktet.
Årsak til forhøyet TG: Gulvflaten har tilbakefall (heller bort fra sluket) i begge hjørnene bak og i området rundt sluket. Oppkanten er ikke dokumentert som en del av det vanntette sjiktet. Gulvet skal derfor ha 1:100 mot sluket, og det er ikke oppnådd i hjørnene ved døra.
Konsekvens: Vann fra en lekkasje i vaskemaskinen eller fra gulvvask kan bli liggende i hjørnene bak og rundt sluket i stedet for å renne bort. Over tid gir dette økt fuktbelastning på belegget og skjøtene.
Tiltak: Gulvet må påregnes rettet med fall mot sluk innen få år. Fallet lar seg ikke rette uten at vinylbelegget tas opp, og arbeidet samordnes med nytt belegg og ny tilslutning mot sluk.
Levetid: **115 %** • 23/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Belegget er fra byggeåret og anslagsvis 23 år gammelt, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det har dermed passert forventet levetid for et synlig vanntett sjikt uten dokumentasjon iht. NS 3600 Tabell C.1. Gulvsluket står under vaskemaskinen, og det er ikke kontrollert om belegget er korrekt montert under slukets klemring. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Det vanntette sjiktet er udokumentert og i siste del av eller forbi forventet levetid. Tilslutningen mellom belegget og klemringen kan ikke bekreftes visuelt så lenge sluket er dekket av vaskemaskinen. **Konsekvens:** Eldre vinylbelegg blir stivere med årene, og skjøter og tilslutningen mot sluket kan slippe. Vann fra en lekkasje kan da trenge ned i gulvkonstruksjonen uten å bli oppdaget. **Tiltak:** Vaskemaskinen flyttes, og tilslutningen mellom belegg og klemring kontrolleres. Utskifting av belegget med ny tilslutning mot sluk må påregnes innen få år, samordnet med retting av fallet. **Levetid:** **92 %** • 23/25 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledningene er av plast. Trykkvannsledningene er ikke tilgjengelige for kontroll, og tilstanden på disse er ikke vurdert. **Levetid:** **46 %** • 23/50 år
Ventilasjon TG 1	Rommet ventileres via en ventil som er tilkoblet avtrekksanlegget på loftet.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel fra byggeåret. **Levetid:** **153 %** • 23/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført, fordi det ikke er praktisk mulig å komme til et egnet sted for hulltaking (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som alternativ fuktkontroll er det gjort et overflatefuktsøk i rommet, uten negative avvik. Forholdene bak overflatene og i tilliggende konstruksjoner er dermed ikke kontrollert. **Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking er ikke foretatt. Fuktforholdene bak et udokumentert vanntett sjikt fra oppføringsåret kan derfor ikke bekreftes med måling i konstruksjonen. **Konsekvens:** Fukt som over tid har trengt inn bak belegget, kan gi skader i gulv- og veggkonstruksjonen uten at det synes på overflaten. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. **Tiltak:** Fuktmåling i konstruksjonen ved sluket må påregnes utført når gulvbelegget tas opp.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for det vanntette sjiktet er ikke fremlagt, og det er ukjent hvem som har utført rommet. Vinylbeleggets tettefunksjon kan derfor bare vurderes visuelt.*

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 er i opprinnelig stand fra byggeår, med alle hovedkomponenter fra bygger. Gulvet er av laminat, veggene er tapetsert, og himlingen består av takess-plater. Dokumentasjon som FDV-dokumenter, samsvarserklæringer eller kvitteringer for senere arbeider er ikke fremlagt, og det er ikke opplyst om oppgraderinger siden byggeår.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapet med keramisk flis over benkeplaten, og himling av takess-plater fra byggeår. Flisfugene over benken fremstår intakte. Tapeten er i opprinnelig stand og nærmer seg forventet levetid, med behov for ny overflatebehandling i nær fremtid.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av laminat fra oppføringsåret. Fuktsvelling registreres visuelt i enkelte laminatskjøter. **Årsak til forhøyet TG:** Laminat har en kjerne av trefiberplate som eser opp når vann trekker inn i skjøtene. Kjøkkengulv utsettes jevnlig for vannsøl, og gulvets forventede levetid er i stor grad medgått. **Konsekvens:** Svellingen er varig og går ikke tilbake når gulvet tørker. Skjøtene kan reise seg ytterligere og gi et ujevnt gulv der bordene slites raskere og kan løsne. **Tiltak:** Utskifting av laminatgulvet må påregnes ved neste vedlikehold.

Ventilasjon
TG 2

Ventilator over platetoppen fra byggeår, med forventet levetid i stor grad medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Komfyrvakt er ikke montert. Det var ikke krav ved byggeår, men komfyrvakt kreves i dag ved nye kjøkkenkurser.
Årsak til forhøyet TG: Ventilatorens vifte og motor slites med driftstiden. Fettavsetninger i vifte og filter reduserer kapasiteten gradvis.
Konsekvens: Avtrekket kan gradvis fjerne mindre matos og fukt, slik at fukten blir værende i kjøkkenet. Uten komfyrvakt slås ikke platetoppen av automatisk hvis den blir stående på.
Tiltak: Utskifting av ventilatoren må påregnes ved neste vedlikehold; komfyrvakt kan med fordel monteres samtidig.

Vann-/avløp
TG 1

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast i opprinnelig utførelse. Underskapet ved vasken er åpnet, og rør, koblinger og skapbunn fremstår uten synlige lekkasjespor, korrosjon eller svelling.
Lekkasjestopper er ikke montert. Det var ikke krav ved byggeår, men lekkasjestopper er i dag anbefalt.

Innredning og utstyr
TG 2

Innredning fra oppføringsåret med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, og integrerte hvitevarer. Avflassing i folien registreres på flere fronter. Forventet levetid for innredningen er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Folien beskytter sponplaten mot fukt. Der folien flasser av, ligger sponplatekjernen åpen for damp og vannsøl, slik at det kan oppstå svelling i sponplatekjernen.
Konsekvens: Fronter med avflassing kan hovne opp i kantene når fukt trekker inn. Svelling i sponplate er varig og kan ikke rettes, slik at skadde fronter da ikke kan repareres.
Tiltak: Fronter med avflassing må påregnes skiftet innen få år. Utskifting av hele innredningen må påregnes ved neste større vedlikehold.

Levetid: **92 %** • 23/25 år



Bilde 12 · Kjøkken



Bilde 13 · Kjøkken

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 2

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 i tilgjengelige rom har gulv av laminat, vegger av tapetserte og malte plater og himlinger av Takess-plater som hovedmaterialer. Overflatene antas å være fra byggeår, uten registrert oppgradering. Dokumentasjon på utført vedlikehold eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

115 % ● 23/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 2	Vegger av tapetserte og malte plater, og himling av Takess-plater. Flere sprikende plateskjøter registreres visuelt, blant annet i stue. Øvrige flater har slitasje som forventet for alderen. Overflatebehandlingen har passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Sprikende plateskjøter er forenlig med riss i plateskjøt (sprekker langs skjøten mellom to plater). Platene og den bakenforliggende trekonstruksjonen beveger seg med årstidsvariasjon i fukt og temperatur, og sparkel og tapet over skjøtene tar ikke opp denne bevegelsen over tid. **Konsekvens:** Sprekkene kan åpne seg videre og bli tydeligere. Tapetet kan rive seg langs skjøtene, slik at vegg- og himlingsflatene ikke lenger fremstår hele. **Tiltak:** Sprikende skjøter må påregnes sparklet med armeringsremse og overflatebehandlet på nytt ved neste vedlikehold. Tapetserte flater med skjøtriss må påregnes tapetsert om der sparklingen ikke lar seg skjule.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av laminat. Fuktsvell registreres visuelt i enkelte laminatskjøter. Gulvet har ellers slitasje som forventet for alderen, og forventet levetid for laminatgulvet er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktsvell i skjøtene er forenlig med at fukt har trengt ned i skjøtene. Kjernen i laminatbordene er av trefiberplate og sveller varig når den tar opp vann. Under Kjøkken er det registrert tilsvarende fuktsvelling i laminatgulvet. Hvilken fuktkilde som har påvirket skjøtene i dette punktet, kan ikke fastslås ved visuell befaring. **Konsekvens:** De svelte skjøtene kan reise seg ytterligere og flise opp i kantene. Ny fukt kan trenge lettere ned i skjøtene, og over tid kan gulvbordene løsne fra hverandre. **Tiltak:** Svelte laminatbord må påregnes skiftet lokalt der det finnes passende erstatningsbord. Fornyelse av laminatgulvet må påregnes ved neste vedlikehold.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Kontrollen av skadedyr omfatter tilgjengelige trekonstruksjoner og bygningsdeler med treverk. Treverket er fra byggeår, og komponentene har en alder på anslagsvis 23 år. Underpunktet for skadedyr og fuktkrevende insekter inneholder vurderingen av eventuelle angrep.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Feller for mus og rotter står utplassert på loftet - men ingen synlig tegn til gnagere pr befaring. Fellene kan tyde på at gnagere tidligere har vært et tema, eller at de er satt ut forebyggende. . Eier opplyser å ikke kjenne til skadedyr i boligen pr i dag.

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.

Pipen er av lecablokk og innkledd. Boligens byggeår er lagt til grunn som pipens alder, siden det ikke foreligger opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet og annen dokumentasjon på pipen er ikke fremlagt, og siden ildsted ikke er montert, finnes det heller ingen produktdokumentasjon for ildsted.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Lecapipe med malt, pusset overflate og sotluke med malt dør i veggflaten over laminatgulv. Ildsted er ikke montert.
Langs lukekarmen registreres en mørk strek på venstre side og nederst på høyre side. Veggflaten rundt luken fremstår jevn uten synlige riss, sot- eller fuktskjolder.
Pipen er innkledd og er kun besiktiget visuelt på den synlige veggflaten. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig. Forventet levetid for pipe og sotluke er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Den mørke streken langs karmen er forenlig med sotavsetning der lukedøren ikke slutter tett mot karmen, eventuelt fra tidligere fyring. Uten innvendig kontroll er tettheten i pipeløpet ukjent.
Konsekvens: Hvis et ildsted kobles til, kan røyk og røykgass med karbonmonoksid lekke ut i rommet ved sotluken. Svakheter i pipeløpet som ikke er synlige i dag, kan gi brannfare når pipen tas i bruk.
Tiltak: Sotluken må påregnes kontrollert og tettet med ny pakning. Pipeløpet kontrolleres innvendig av feiervesenet før et ildsted tilknyttes og tas i bruk.

Levetid: **77 %** • 23/30 år



Bilde 14 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

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

Boligen ventileres av et Systemair ventilasjonsanlegg som er plassert på loft. Anlegget har avtrekk fra bad og flere boligrom, og kanalene er isolerte og fleksible. Kjøkkenet har egen ventilator. Ut fra boligens alder antas anlegget å være fra opprinnelig byggeår.

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.

Ventilasjon: Ingen underpunkter er vurdert ennå — kategorien vises fordi det foreligger tekst (selgeropplysninger eller bildeanalyse). Sett tilstandsgrad, «ikke undersøkt» eller «ikke relevant» i Synfari før levering.



Bilde 15 · Ventilasjon

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 er fra byggeår og ligger i et tomannsbolig-bygg, med koblingsskap på bad i 2.etg og varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Alderen på anlegget bygger på boligens byggeår, mens berederens alder er hentet fra typeskiltet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som rørleggerfaktura, arbeidsbeskrivelse, FDV eller samsvarserklæring, og kildene nevner ingen senere rørrenovering eller utskifting av bereder.

VVS ble bygget under TEK97, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Enkelte nyere krav i TEK17 § 15-5 om vanninstallasjoner, blant annet sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, er ikke oppfylt. Dette er nye TEK-krav som ikke er oppfylt, men det er ikke et brudd for VVS bygget i 2003.

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system med låsbart koblingsskap montert i flisvegg på bad i 2.etg. Hovedvannledningen av PE-plast er ført opp gjennom skapbunnen i underskap på kjøkken og har tilgjengelig stoppekran av messing med håndtak. Videre føring frem til koblingsskapet er utført i kobberrør. Koblingsskapet var låst ved befaringen, og innsiden er ikke besiktiget. Drenering til sluk, lekkasjeføler, overgangsstrømper og kursmerking er derfor ikke kontrollert. Rør i vegg og gulv er heller ikke tilgjengelige for kontroll. Anlegget er fra oppføringsåret og cirka 23 år gammelt, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er i stor grad medgått. Koblingsskapet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og rør-i-rør-systemets lekkasjesikring kan derfor ikke verifiseres. Mangler tetningen mellom varerør og vannrør (overgangsstrømpe) eller avledning fra skapet, kan lekkasjevann renne inn i konstruksjonen i stedet for å bli synlig. **Levetid:** **77 %** • 23/30 år
Avløpsledninger TG 2	Avløpsrør av hvit plast fra byggeår, synlige i underskap på kjøkken. Rør i vegg og gulv er ikke tilgjengelige for kontroll. Med en alder på rundt 23 år er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 i stor grad medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Pakninger og skjøter i avløpsanlegget fra oppføringsåret eldes over tid, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll av de synlige delene. **Konsekvens:** En lekkasje fra skjulte avløpsrør kan gi fuktskade i gulv og etasjeskiller før den blir synlig. **Tiltak:** Synlige skjøter følges opp jevnlig, og utskifting av avløpsrørene må påregnes ved neste større oppgradering av bad og kjøkken. **Levetid:** **77 %** • 23/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 2	Varmtvannsbereder av fabrikat CTC Ferro Fil, type HI-Benk, på 100 liter og 2 kW, står i underskap på kjøkkenet. Iht. typeskilt er berederen rundt 23 år gammel, og forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er i stor grad medgått. Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp, og stoppekranen på tilførselsrøret er tilgjengelig. Gulbrune flekker og misfarging registreres på berederens plasthus og etikett, mens skapbunnen er tørr i synlig område. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert, ikke basert på påvist lekkasje. **Årsak til forhøyet TG:** Med berederens alder øker risikoen for innvendig tæring i tanken og svekkede koblinger. Misfargingen på plasthuset kan ikke knyttes til en bestemt årsak ved visuell kontroll. **Konsekvens:** En lekkasje fra berederen vil renne ut i underskapet. Vannet kan trenge inn i kjøkkeninnredningen og ned i gulvet under. **Tiltak:** Utskifting av berederen må påregnes innen få år. **Levetid:** **66 %** • 23/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Stikkledning av PE-plast er ført inn gjennom skapbunnen i underskap på kjøkken. Ledningen er nedgravd og ikke kontrollert ved befaringen. Alderen er anslått ut fra byggeår, og noe over halvparten av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **57 %** • 23/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 16 · VVS



Bilde 17 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er av lakkert metall og står på vegg i entré. Kurs 1–12 har kombinerte automatsikringer med jordfeilvern på 30 mA, med vern på 10 A, 16 A og 20 A. Anlegget har tolv kurser med 1x20 A, 8x16 A (kurs 2–8 og 12) og 3x10 A (kurs 9–11). De øvrige kursene har en egen jordfeilbryter på 40 A / 30 mA for hele anlegget og et overbelastningsvern på 40 A. Hovedsikringens størrelse er ikke oppgitt. Fire overspenningsvern er montert, i tillegg til bryter og trafo for ringeanlegg. Kursene er merket med nummer, og tomme plasser er dekket med blindplater. Anlegget har en selvinnmeldende, digital strømmengdemåler fra nettselskapet.

Kursfortegnelsen er håndskrevet og samsvarer med skapets kurser 1–15. Den viser egne kurser for platetopp, stekeovn/steamdusj, varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, gjenvinner, sentralstøvsuger, varme og stikkontakter. Varmekabler er oppført for WC, garderobe, kjøkken, stue og bad i 2. etasje. Feltet for el-entreprenør er ikke utfylt. Dokumenter, ruller med papirer og en skrutrekker ligger løst i bunnen av skapet.

Samsvarserklæring er bare fremlagt for installasjon av den selvinnmeldende, digitale strømmengdemåleren. Den er utstedt av Eltel Networks AS, men datoen er uleselig. Samsvarserklæring for det øvrige elektriske anlegget er ikke fremlagt, og det foreligger heller ingen el-kontrollrapport. Mangler erklæringen for deler av anlegget, kan arbeidet være utført av ufaglærte. Det gir større sannsynlighet for feil og mangler, med risiko for brann- og støtfare. Anlegget bør derfor kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, jf. NS 3600 tillegg B.

Anlegget er kun besiktiget visuelt, uten inngrep eller elektrisk måling.

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



Bilde 18 · Elektrisk anlegg



Bilde 19 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er montert. Antall, plassering, type og eventuell seriekobling er ikke registrert.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat (Skuteng Ansul, type GD 6 B) med ABE-pulver står løst på gulv uten veggfeste. Slange og avtrekker fremstår intakte. Trykkmåleren er montert, men nålens posisjon er ikke tydelig lesbar, og sikringssplinten er ikke synlig. Kontrolletikett med kontrolldato er ikke synlig, slik at senere kontroll ikke er dokumentert på apparatet.*
Rømningsveier	*Rømningsveier går via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannskillekonstruksjoner mot naboer er ikke vurdert, og tilstanden til brannskillet mellom boenhetene er ukjent.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik	*Ingen HMS-avvik registrert ved befaringen.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsperre mot grunnen er ikke registrert, og radonmåling er ikke fremlagt. Radonsikring var ikke forskriftskrav ved byggetidspunktet. Dagens byggeforskrift (TEK17 § 13-5) krever radonsperre mot grunnen.

Uten måling er radonnivået i boligen ukjent. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³ årsmiddel (Strålevernforskriften § 6). Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig.

Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales.

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

UTVENDIG

Garasje/uthus

TG 1

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

Garasje/uthus er registrert på eiendommen, og bygningen har en alder på anslagsvis 23 år. Materialvalg, konstruksjonstype og utstyr er beskrevet under de enkelte kontrollpunktene for garasje og uthus.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)
TG 1

Carport med pulttak er sammenbygget med boligen på høyre side, og taktekkingen tilsvarer boligens tekking. Stolper av trevirke står på støpte betongfundament, og underlaget under taket er grusbelagt.
Stolper og takutstikk er kontrollert visuelt uten anmerkning. Slitasjen er normal for en alder på anslagsvis 23 år, og drøyt halvparten av forventet levetid er medgått.

Levetid: **57 %** • 23/40 år



Bilde 20 · Garasje / carport / bod

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

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)

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

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

FAGSTOFF

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

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

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

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

Camilla Elisabeth Helle	9578-5999-4-1693055	2026-11-01 21:16:02

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
1. nov. 2026

Oppdragsnummer
40-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hunsrødskogen 12, 3241 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Camilla Helle Nielsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2003

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: 26603715
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rotte

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Camilla Elisabeth Helle	**2026-11-01**

Identifikasjon

bankID Camilla Elisabeth Helle

Signicat

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

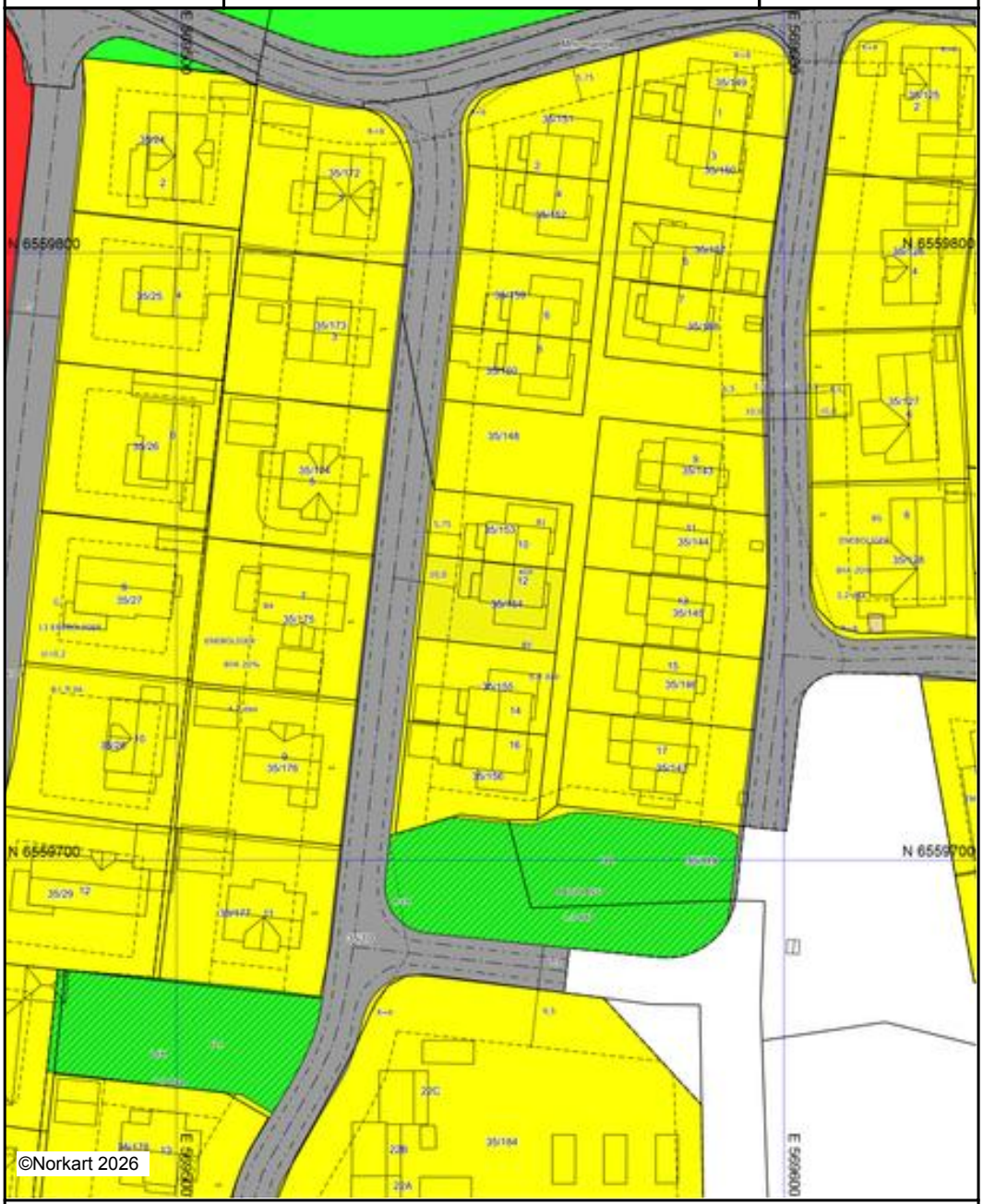
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/154
Adresse: Hunsrødskogen 12
Utskriftsdato: 01.11.2026
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.

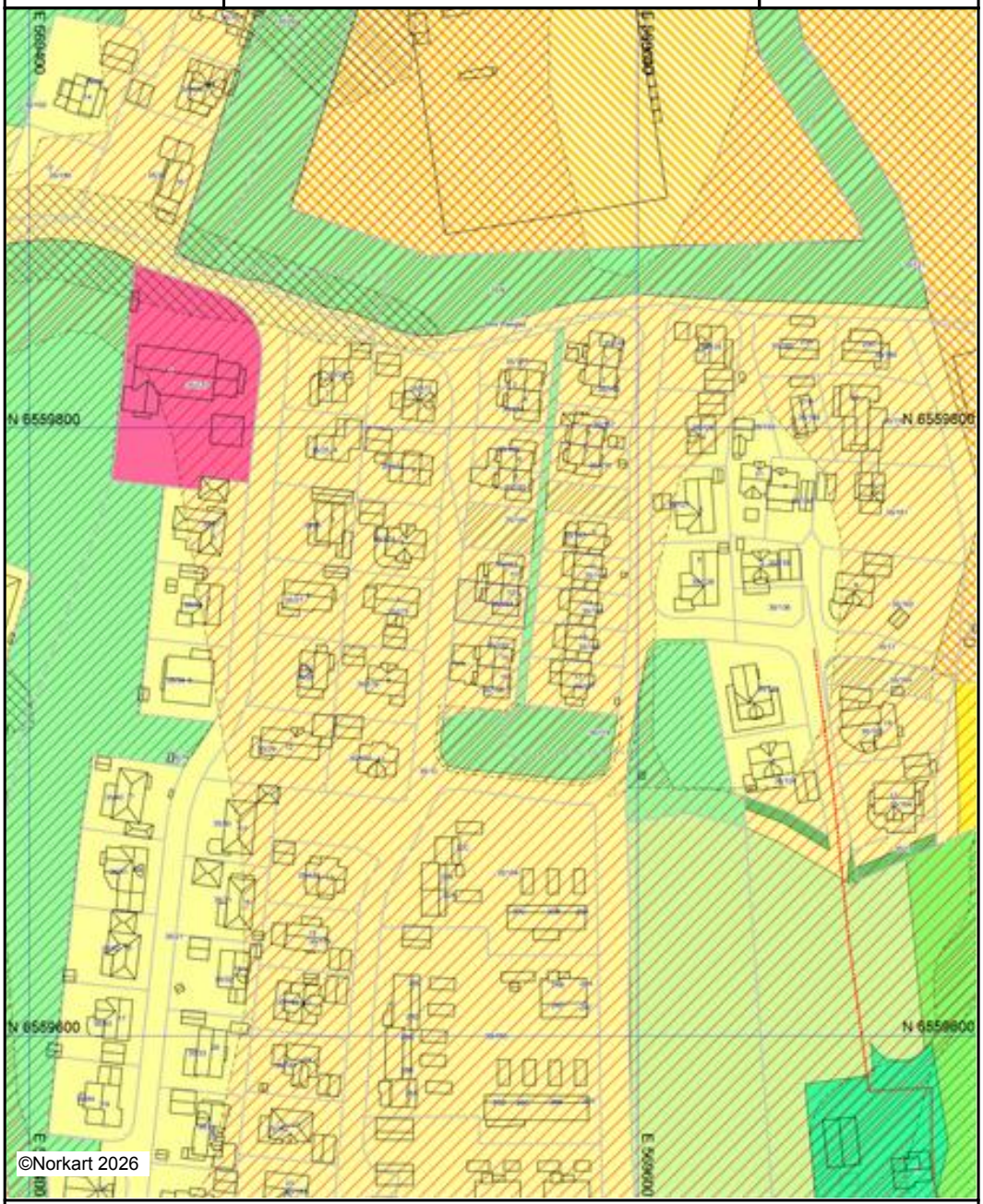
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/154
Adresse: Hunsrødskogen 12
Utskriftsdato: 01.11.2026
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.

Velkommen til

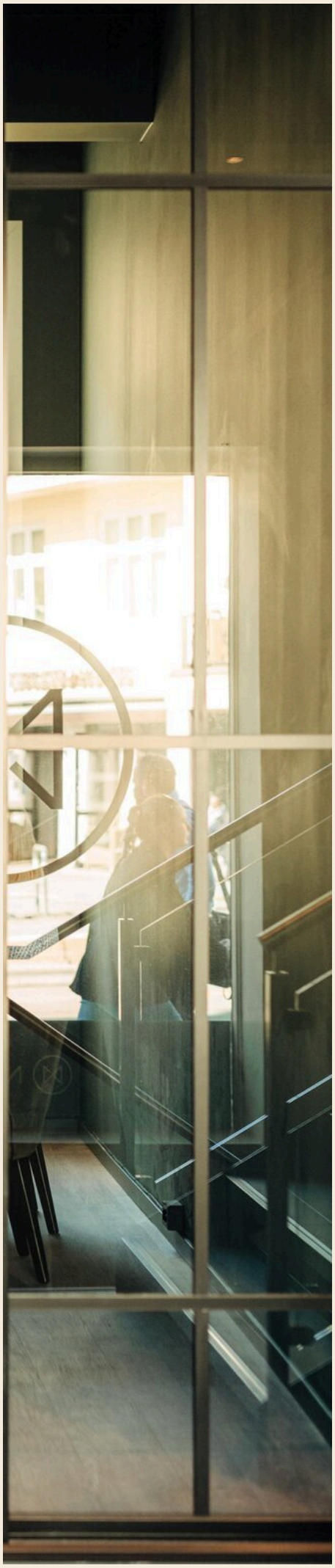
Nordvik Sandefjord

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.

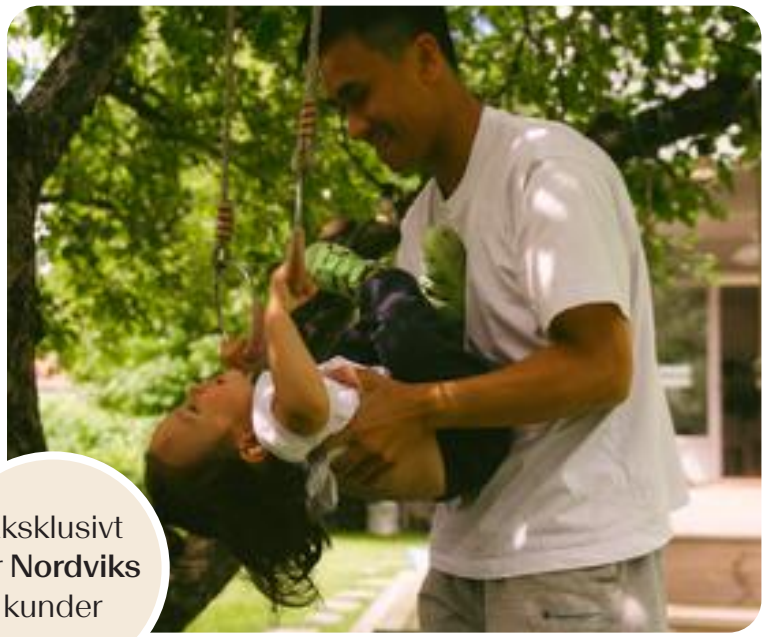
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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: 40-0081/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Hunsrødskogen 12, 3241 SANDEFJORD

Matrikkel: Gnr 35, bnr 154 (ideell andel 1/1) 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: 06.11.2026

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: