NORDVIK

Grønåsveien 11

4 soverom | 195 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grønåsveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
34	Om boligen
43	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv enebolig i Bugården med 4 soverom, 2 bad og 2 stuer, fordelt over 2 plan - garasje

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 590,-**
Totalpris	**6 458 590,-**
BRA-i	**195 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Grønåsveien 11, en flott enebolig i et av Sandefjords attraktive boligområder, Bugården!
Meget velholdt og pen enebolig med 4 soverom, 2 bad og 2 stuer fordelt i 2 etasjer. Perfekt kjeller for ungdommen med stue, soverom, bad og egen inngang. Masse lagring på stort og flott loft, samt bod i kjeller. Garasje med direkte inngang og en helt nydelig hageidyll! Dette er den perfekte familieboligen for deg som søker en enklere hverdags logistikk mtp skoler i alle trinn, barnehager, butikk, helsetjenester og treningssenter, kombinert med nærhet til både park og byliv. Eneboligen bærer preg av å ha vært usedvanlig godt vedlikeholdt og ivaretatt gjennom mange år. Her får du et lunt og solid hjem med en god, funksjonell planløsning over to etasjer. Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Hovedetasje

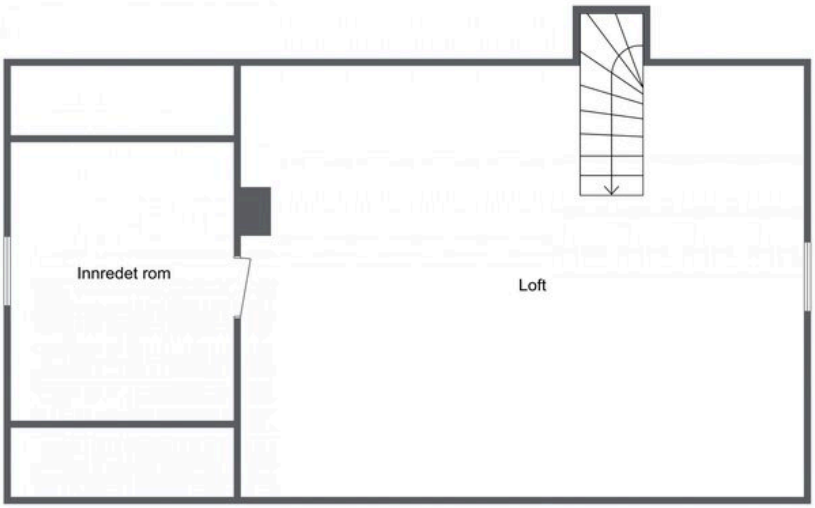


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Loftsetasje



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.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Underetasje



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.










Electrolux
KitchenAid




SIEMENS




Bon
Gyldendals store kokebok

















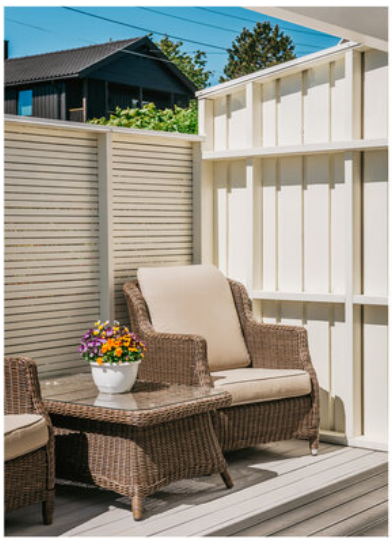












































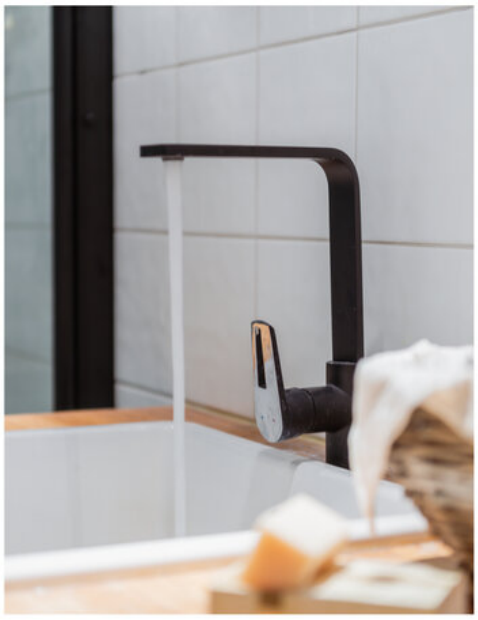





1883












11













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
40-0022/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD
Gnr 42, bnr 313 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selgere
Per Adolfsen
Brita Berg Adolfsen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 195 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Grønåsveien 11
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Kjeller / Underetasje
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. 1 etasje
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 60 kvm. Terrasse / balkong

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Grovloft
Total BRA: 19 kvm.

Innhold
Kjeller/underetasje m²:

-Mellomgang til kjellerstue 3 m²
-Kjellerstue 12 m²
-Soverom 12 m²
-Dusjbad/vaskerom 13 m²
-Mellomgang til garasje 2 m²
-Gang 18 m²
-Bod 12 m²
-Garasje 24 m

1. etasje m²:

-Kjøkken 9 m²
-Stue 38 m²
-Soverom 1 8 m²
-Soverom 2 12 m²
-Dusjbad 4 m²
-Entrè 2 m²
-Gang 6 m²
-Trapperom til loft / kjeller 2 m²

Loft m²:

-Grovloft 19 m²

Standard
Enebolig over ett plan med innredet kjeller, beliggende i et veletablert og populært boligområde i Sandefjord.

Bygget ble oppført i
1959, tilbygget i 2012 og er for øvrig gitt flere oppgraderinger over tid, hvor selger besitter mye dokumentasjon på utførte tiltak.
Som i en hver bolig av respektive alder har flere bygningsdeler medgått forventet levetid, med dertil behov for oppgraderinger i
årene som kommer.
Planløsningen i kjeller/underetasje består av garasje, mellomgang til garasje, gang, mellomgang til kjellerstue, kjellerstue, soverom, bod og dusjbad/vaskerom.
1.etg har entré, gang, 2x soverom, trapperom til loft/kjeller, dusjbad, kjøkken og stue, og loftet inneholder lagringsareal, som ett innredet rom.
Innvendige overflater i oppholdsrommene opplyses oppgradert i 2015 og fremstår som et enhetlig anlegg fra denne perioden, med
slitasjemerker som forventet i en bolig av respektive alder.
Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur av betongblokker, dreneringen opplyses oppgradert på
et senere tidspunkt.Yttervegger med utvendig trekledning ble ifølge selger vesentlig fornyet i 2012 - vindsperreduk og lekter ble montert
samtidig med ny kledning.
Vinduer og dører ble skiftet samlet i perioden 2010-2016, hvorav brorparten av vinduene i 2012. Saltaket fikk ny tekking, beslag og
takrenner i sin helhet i 2016, og har således god forventet restlevetid. Terrassen ble anlagt i 2015 med bæresystem, overflatebelegg og rekkverk, samt ble det skiftet membran etter lekkasje til garasje i 2020.

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra 2009, som fremstår i jevnt over god stand.
Boligen har to våtrom, dusjbad i u.etg renovert ca. 2004 hvor forventet levetid nærmer seg medgått, samt dusjbad i 1.etg med
fliser lagt over eldre fliser ca. 2012. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Trykkvannsrørene ble lagt om i 2013, mens spillvannsledningene ble etablert i 2005 i forbindelse med at vaskerom ble gjort om til bad. Varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe er begge nye i 2013.
Oppvarming av boligen skjer via varmepumpe og vedfyring i peisovn tilknyttet pipestokken.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert ved utvidelse av antall kurser i 2012.

Parkering
Parkering i egen garasje og i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2005 - Installert innvendige spillvannsledninger i forbindelse med omgjøring av vaskerom til bad
2009 - Ny kjøkkeninnrending
2010 - Montert ny tofløyet terrassedør
2012 - Skiftet alle vinduer
2012 - Skiftet så godt som all kledning, vindsperreduk og lekter
2013 - Montert ny 200 liter varmtvannstank
2013 - Oppført garasje sammenbygget med huset
2015 - Montert nye gulvbord av rillefresede, impregnerte bord på hovedveranda utenfor stue
2016 - Montert ny glasert tegltakstein, inkludert undertakspapp, sløyfer og lekter
2016 - Skiftet takrenner og nedløp av plastisert stål
2020 - Utbedret tidligere lekkasje fra overliggende verandagulv med legging av ny banelagt membran/papp
2026 - Skiftet to stk kjellervinduer
2005-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av familie med kompetanse.
-2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak sjekket og all takstein byttet ut . Utført av kompetent familie i 2016.

-3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ligger i boligmappa.no

-4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? ca. 4 år siden.

-5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier.

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

Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja; Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av kompetent familie.

Bygningssakkyndig
Einar Schau

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

Grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i stenderverk med tømmermannskledning. Takkonstruksjon som sperretak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vedlikehold Dusjbad 1.etg – Gulv: Manglende fall i dusjsonens innerste del og ved dørterskel gir områder der bruksvann ikke ledes effektivt til sluk. Manglende og løs flis i skapet er forenlig med ufagmessig utførelse ved oppussingen.

-Vedlikehold Dusjbad 1.etg – Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk og uten overstrømning for tilluft gir liten og værsavhengig luftveksling i et rom med høy fuktbelastning.

-Vedlikehold Dusjbad 2.etg – Vann- og avløpsledninger: Eldre rørdeler av kobber og støpejern brytes ned innenfra ved korrosjon. Røret kan fremstå helt utvendig samtidig som godstykkelsen er svekket.

-Vedlikehold Rom under terreng – Vegger og himling: Grunnmur mot terreng er utsatt for kapillærsug, og utvendig fuktsikring fra oppføringsåret har forventet levetid passert. Fundament under pipestokk trekker fukt fra grunnen som avsettes mot tilstøtende treverk.

-Vedlikehold Rom under terreng – Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir variabel luftutskifting avhengig av årstid, og luftfuktigheten stiger i perioder med liten temperaturforskjell.

-Vedlikehold Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering: Trappene er fra byggeåret og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper. Bratt og smalt trappeløp til loft reduserer funksjonaliteten ytterligere.

-Vedlikehold Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone: Byggeskum gir ikke lufttett tilslutning ved punktering av kald sone. Utettheten tillater konvektiv fukttransport, der fuktig inneluft lekker opp i den kalde delen av konstruksjonen.

- Vedlikehold Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk: Manglende luftespalte og begrenset gjennomluftning gir liten utskifting av luft i kald sone. Fuktig inneluft som lekker opp gjennom utettheter i himlingen blir dermed ikke ført bort.

-Vedlikehold Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering: Teglpipen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Mørtelfuger og teglvanger svekkes gradvis av termisk veksling og surt kondensat i røykløpet, uten at dette lar seg fastslå visuelt på pusset overflate.

-Vedlikehold Ventilasjon – Tilluft og luftskifte: Naturlig ventilasjon supplert med punktvis mekanisk avtrekk gir begrenset og værdrevet luftskifte. Under våtrom er det registrert forhold som indikerer at fuktig luft ikke fjernes raskt nok.

-Vedlikehold VVS – Avløpsledninger (utvendig): Stikkledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialet er ikke verifisert. Tilkobling av takvann gir i tillegg økt hydraulisk belastning på ledningen.

-Vedlikehold VVS – Vannledninger: Korrosjonen i skapet er forenlig med kondens på kalde rørføringer i et rom med høy luftfuktighet, eventuelt med bidrag fra mindre drypplekkasje over tid. Den ikke-diffusjonstette luken slipper fuktig romluft inn mot kald sone bak veggen.

-Vedlikehold VVS – Vannledninger (utvendig): Stikkledning fra byggeår har passert forventet levetid, og gjenstående brukstid er usikker.

-Vedlikehold VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral: Tilkobling via støpsel i stedet for fast kurs med bryter avviker fra fagmessig utførelse for fast installert utstyr.

-Vedlikehold- Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning: Korrekt lufting av all kledning ikke anlagt.

-Vedlikehold- Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS): Sikkerhets- og snøsikringsutstyr er ikke ettermontert ved omleggingen av tekkingen.

-Vedlikehold- Terrengforhold – Terrengforhold, fall og

overvannshåndtering: Fall inn mot grunnmuren leder overflatevann ned langs fundamentet i stedet for bort fra bygget. Løsmassene består av fyllmasse med varierende dreneringsevne, og konsentrert takvann ved grunnmuren øker belastningen ytterligere.

- Vedlikehold- Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering: Uten dokumentert alder må fuktsikringen langs grunnmuren regnes som usikker med hensyn til fremtidig funksjon, jf. NS 3600 Tabell C.6. Fall i terrenget mot bygningen fra nordvest gir økt vannbelastning mot grunnmuren på denne siden, og fukt kan trekkes oppover i muren ved kapillærsug når bortledningen ikke er tilstrekkelig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bør utbedres- Dusjbad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktets alder gir usikker fremtidig tettefunksjon, og membranoppkanten ved terskel lar seg ikke verifisere.

-Bør utbedres- Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med passert forventet levetid, kombinert med svekket tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Membran på begge sider av betongpåstøpen gir i tillegg et lukket sjikt der fuktighet kan bli stående innestengt i konstruksjonen uten uttørkingsmulighet.

Innbo og løsøre
Kun integrerte hvitevarer følger.
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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Peis, varmepumpe og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca ++25.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 072,-pr. 2026

Avløp: kr. 5 446,40,-
Feiing: kr. 282,-
Renovasjon: kr. 3 900,-
Vann: kr. 4 443,60,-

Sum: kr. 14 072,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år, før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

- Årlig bygningsforsikring

- Alarm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 152 768,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 611 070,- 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
Storebrand
Polisenr: 1666988

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 705 kvm (Eiertomt)
Nydelig, solrik og parkmessig opparbeidet hageidyll.
Tomten i Grønåsveien 11 er en oase i seg selv – en nydelig, opparbeidet hage som innbyr til både avslapping, lek og sosiale sammenkomster. Her ligger alt til rette for å nyte lange dager utendørs i helt private og skjermede omgivelser. Optimale solforhold Eiendommen har en meget solrik plassering, slik at du kan fange solstrålene fra morgen til kveld. Tomten har noen sjarmerende platåer, dette gir hagen et spennende og dynamisk særpreg fremfor en tradisjonell flat plen, samtidig som det skaper en naturlig oppdeling mellom de ulike sonene.
Flotte utesoner og frodig beplantning, flere koselige sitteplasser og uteområder gjør det enkelt å flytte seg etter solen, eller finne skygge på de varmeste sommerdagene. En liten, koselig dam setter prikken over i-en og tilfører hagen en helt egen, beroligende atmosfære .Hagen er vakkert omkranset av en tett og fin hekk som skjermer godt mot innsyn.
For deg med grønne fingre, eller som drømmer om å dyrke egne grønnsaker, er tomten utstyrt med et flott drivhus. Her kan du starte hagesesongen tidlig og høste alt fra hjemmedyrkede tomater til friske urter.
Dette er kort sagt en gjennomført og nydelig hage der voksne kan nyte stillheten i en av de mange sittesonene, mens barna leker!

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra NORDVIK BOLIG under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Grønåsveien 11 – en sjelden mulighet i et av Sandefjords attraktive boligområder!
Denne innholdsrike eneboligen kan skilte med en helt optimal plassering, der hverdagslogistikken går opp i en høyere enhet. Her bor du rolig og etablert, samtidig som du har "alt" i umiddelbar nærhet.
Skoler og utdanning rett utfor døren. For barnefamilier eller familier med ungdommer blir det knapt bedre enn dette. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Sandefjord videregående skole (SVGS) og en kort spasertur unna Bugården ungdomsskole eller Krokemoa barneskole. Området er generelt svært barnevennlig med trygge omgivelser, samt flere barnehager.
Bugårdsparken, Sandefjords grønne lunge, ligger kun en kort spasertur unna. Parken byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker idylliske spaserturer rundt Bugårdsdammen, en løpetur i lysløypa, eller benytter deg av de mange idrettsanleggene, tennisbanene og lekeplassene.
Stikkord her vil være en enkel hverdag med tanke på logistikk, samtidig som det er kort vei til sentrum.
Her trenger du sjeldent å starte bilen for å gjøre de daglige ærendene. Det er svært kort vei til matbutikk, Meny, slik at hverdagshandlingen kan gjøres raskt og enkelt. Når du ønsker å kjenne på bylivet, ligger Sandefjord sentrum med sitt rike utvalg av nisjebutikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud kun en rask sykkeltur eller spasertur unna. Dette er rett og slett en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enklere hverdags logistikk kombinert med nærhet til både "natur" og byliv i et av byens mest ettertraktede strøk!

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse er eneboliger, rekkehus, blokk og næring i form av skole og butikk.

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. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.10.1959.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattesten er fra 1959, den omhandler da 1. etasjes enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og w.c, samt garasje i kjeller.
Endringer som har forekommet siden den gang er at det er fjernet et soverom fra boligens 1 etasje og blitt en spisestue i stedet. Det er søkt bruksendring i kjeller som er innvilget, 04.04.2025, hvor det har kommet 2 nye soverom i kjeller. Det har også endret fra vaskerom til vaskerom/bad.
Det foreligger ikke per dags dato ferdigattest for endringen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest Garasje, datert 02.04.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delarealer:
Delareal 705 m2
KPHensynsonenavn H410_1
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 705 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 705 m2
Bestemmelse Områdenavn Fortettingsone

Delareal 705 m2
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

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

3907/42/313:
09.05.1957 - Dokumentnr: 1210 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:42 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1281832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:42 Bnr:313

01.01.2024 - Dokumentnr: 367033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:42 Bnr:313

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og

husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Uansett antall kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca.// 15.000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2026

Ansvarlig megler
Camilla Gulliksen Gether, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92423974

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Grønåsveien 11

Nabolaget Bugården - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Moe skole (1-10 kl.)	**15 min**
140 elever, 14 klasser	1.3 km
Virik skole (1-7 kl.)	**17 min**
311 elever, 17 klasser	1.5 km
Byskolen (1-7 kl.)	**18 min**
315 elever, 27 klasser	1.5 km
Mosserød skole (1-7 kl.)	**22 min**
420 elever, 21 klasser	2 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl...	**14 min**
354 elever, 21 klasser	1.2 km
Sandefjord videregående skole	**4 min**
1880 elever	0.4 km
Skagerak International School	**12 min**
170 elever, 9 klasser	4.7 km

Offentlig transport

Laskenveien Grønnåsveien	**2 min**
Linje 161	0.2 km
Sandefjord stasjon	**16 min**
Linje RE11, RX11	1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**13 min**

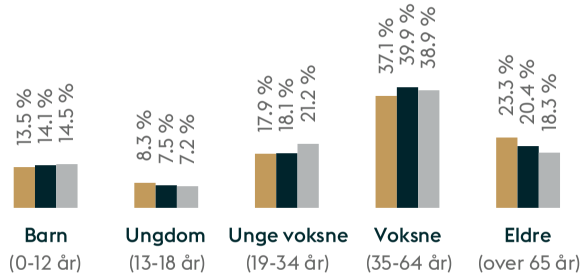
Barnehager

Kapteinløkka barnehage (1-6 år...	**4 min**
28 barn	0.3 km
Bugården barnehage (1-5 år)	**6 min**
36 barn	0.5 km
Barnas Have avd. Bugården (1-5...	**6 min**
36 barn	0.5 km

Dagligvare

Meny Stadiontunet	**3 min**
Rema 1000 Tempokrysset	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bugården	1 060	549
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Gamle stadion	2 min
STIF turnhallen	7 min
EVO Sandefjord Vest	10 min
Sporty24 Sandefjord	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Grønåsveien 11

Nabolaget Bugården - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Moe skole (1-10 kl.)	140 elever, 17 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Byskolen (1-7 kl.)	327 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Virik skole (1-7 kl.)	315 elever, 18 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Mosserød skole (1-7 kl.)	403 elever, 23 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl...	361 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	9 min 🚶 0.7 km
Skagerak International School	170 elever, 9 klasser	10 min 🚗 4.7 km

Offentlig transport

Laskenveien Grønnåsveien	Linje 161	2 min 🚶 0.2 km
Sandefjord stasjon	Linje RE11, RX11	19 min 🚶 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		11 min 🚗

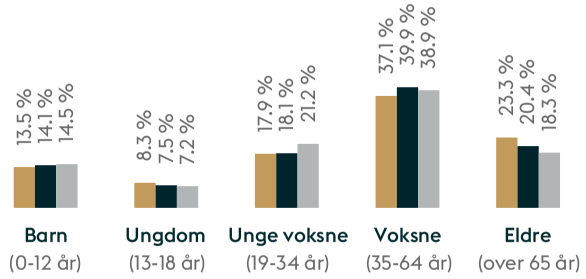
Barnehager

Kapteinløkka barnehage (1-5 år...	27 barn	5 min 🚶 0.4 km
Barnas Have avd. Bugården (1-5...	37 barn	7 min 🚶 0.5 km
Bugården barnehage (0-5 år)	37 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Meny Stadiontunet	3 min 🚶
Rema 1000 Tempokrysset	13 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bugården	1 060	549
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Gamle stadion	1 min
STIF turnhallen	8 min
EVO Sandefjord Vest	12 min
Sporty24 Sandefjord	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2024

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

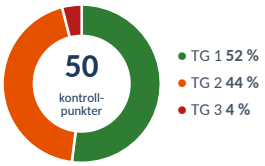
OPPDRAG 260831-003

Grønåsveien 11, Sandefjord



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Grønåsveien 11 3214 SANDEFJORD Gnr: 42 Bnr: 313	Enebolig	1959	195 m²	195 m²	0 m²

Befaring / Rapport	14. september 2026 / 15. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Enebolig over ett plan med innredet kjeller, beliggende i et veletablert og populært boligområde i Sandefjord. Bygget ble oppført i 1959, tilbygget i 2012 og er for øvrig gitt flere oppgraderinger over tid, hvor selger besitter mye dokumentasjon på utførte tiltak. Som i en hver bolig av respektive alder har flere bygningsdeler medgått forventet levetid, med dertil behov for oppgraderinger i årene som kommer.

Planløsning

Planløsningen i kjeller/underetasje består av garasje, mellomgang til garasje, gang, mellomgang til kjellerstue, kjellerstue, soverom, bod og dusjbad. 1.etg har entré, gang, 2x soverom, trapperom til loft/kjeller, dusjbad, kjøkken og stue, og loftet inneholder lagringsareal, som ett innredet rom.
Innvendige overflater i oppholdsrommene opplyses oppgradert i 2015 og fremstår som et enhetlig anlegg fra denne perioden, med slitasjemerker som forventet i en bolig av respektive alder.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur av betongblokker, dreneringen opplyses oppgradert på et senere.
Yttervegger med utvendig trekledning ble ifølge selger vesentlig fornyet i 2012 - vindsperreduk og lekter ble montert samtidig med ny kledning.
Vinduer og dører ble skiftet samlet i perioden 2010-2016, hvorav brorparten av vinduene i 2012. Saltaket fikk ny tekking, beslag og takrenner i sin helhet i 2016, og har således god forventet restlevetid. Terrassen ble anlagt i 2015 med bæresystem, overflatebelegg og rekkverk, samt ble det skiftet membran etter lekkasje til garasje i 2020.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra 2009, som fremstår i jevnt over god stand.
Boligen har to våtrom, dusjbad i u.etg renovert ca. 2004 hvor forventet levetid nærmer seg medgått, samt dusjbad i 1.etg med fliser lagt over eldre fliser ca. 2012. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Trykkvannsrørene ble lagt om i 2013, mens spillvannsledningene ble etablert i 2005 i forbindelse med at vaskerom ble gjort om til bad. Varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe er begge nye i 2013.
Oppvarming av boligen skjer via varmepumpe og vedfyring i peisovn tilknyttet pipestokken.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert ved utvidelse av antall kurser i 2012.

Tiltak utført

2005	• Installert innvendige spillvannsledninger i forbindelse med omgjøring av vaskerom til bad
2009	• Ny kjøkkeninnrending
2010	• Montert ny tofløyet terrassedør
2012	• Skiftet alle vinduer
2012	• Skiftet så godt som all kledning, vindsperreduk og lekter
2013	• Montert ny 200 liter varmtvannstank
2013	• Oppført garasje sammenbygget med huset
2015	• Montert nye gulvbord av rillefresede, impregnerte bord på hovedveranda utenfor stue
2016	• Montert ny glasert tegltakstein, inkludert undertakspapp, sløyfer og lekter
2016	• Skiftet takrenner og nedløp av plastisert stål
2020	• Utbedret tidligere lekkasje fra overliggende verandagulv med legging av ny banelagt membran/papp
2026	• Skiftet to stk kjellervinduer



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

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

Eiendomsopplysninger

Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD

Gnr 42 / Bnr 313

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1959 (BF49)	**Enebolig**	**195 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
705 m²	**—**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Per Adolfsen og Brita Berg Adolfsen (oppgitt)**	**Selger og undertegnede**

BYGGEMÅTE

Grunnmurer av betongblokker.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Moderat 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. 28	ÅDT 3700 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	42 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+8.2m), N (+3.7m), V (+2.7m), NØ (+2.3m)
FALL MOT GRUNNMUR	N-vegg: 8.2%, V-vegg: 5.8%
VÆR VED BEFARING	14.6 °C, overskyet, 2.0 m/s (N), 71 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 78 mm (10 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 (1959): Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Ferdigattest datert 2025-05-14, byggesak 25/12789 Framlagt via digital dokumentpakke. Ferdigattest datert 2025-04-02. Byggesaksnr: 25/12789. Framlagt via digital dokumentpakke. Ferdigattest datert 2025-05-14. Byggesaksnr: 25/12789.	
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Delvis framlagt
Eltel Networks AS — gjelder kun Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 14.09.2026.

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

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

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

195 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	95 m²	95 m²	—	—	—	—
1. etasje	81 m²	81 m²	—	—	60 m²	—
Loft	19 m²	19 m²	—	—	—	—
Sum	**195 m²**	**195 m²**	**—**	**—**	**60 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*

Kjeller/underetasje	m²
Mellomgang til kjellerstue	3 m²
Kjellerstue	12 m²
Soverom	12 m²
Dusjbad	13 m²
Mellomgang til garasje	2 m²
Gang	18 m²
Bod	12 m²
Garasje	24 m²

Loft	m²
Grovloft	19 m²

1. etasje	m²
Kjøkken	9 m²
Stue	38 m²
Soverom 1	8 m²
Soverom 2	12 m²
Dusjbad	4 m²
Entrè	2 m²
Gang	6 m²
Trapperom til loft / kjeller	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. 9	TG 2	Terrengforhold	s. 10	TG 2	Innvendige trapper	s. 12	TG 2
Yttervegger / fasade	s. 13	TG 2	Vinduer og dører	s. 14	TG 1	Takkonstruksjon/loft	s. 14	TG 2
Taktekke og beslag	s. 16	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 17	TG 1	Våtrom · 2 rom	s. 18	TG 3
Kjøkken	s. 22	TG 2	Andre rom – overflater	s. 23	TG 1	Rom under terreng	s. 24	TG 2
Ildsteder og skorsteiner	s. 24	TG 2	VVS	s. 25	TG 2	Garasje / carport / bod	s. 29	TG 2

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

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Dusjbad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjiktets alder gir usikker fremtidig tettefunksjon, og membranoppkanten ved terskel lar seg ikke verifisere visuelt.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Dusjbad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Smøremembran med passert forventet levetid, kombinert med svekket tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Membran på begge sider av betongpåstøpen gir i tillegg et lukket sjikt der fuktighet kan bli stående innestengt i konstruksjonen uten uttørkingsmulighet.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Gulv:** Manglende fall i dusjsonens innerste del og ved dørterskel gir områder der bruksvann ikke ledes effektivt til sluk. Manglende og løs flis i skapet er forenlig med ufagmessig utførelse ved oppussingen.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Ventilasjon:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk og uten overstrømning for tilluft gir liten og værsavhengig luftveksling i et rom med høy fuktbelastning.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 2.etg – Vann- og avløpsledninger:** Eldre rørdeler av kobber og støpejern brytes ned innenfra ved korrosjon. Røret kan fremstå helt utvendig samtidig som godstykkelsen er svekket.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Svelling i sponplatekjernen er forenlig med at vann fra oppvask og rengjøring har nådd uforseglede flater i benkeskapet.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Manglende automatisk vannstopp gir ingen sikring mot ukontrollert utstrømning ved brudd i slange eller kobling under benk.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Komfyrvakt har vært påkrevd for nye installasjoner siden dagens krav i TEK10 og mangler her.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Tilfarergulv og utforede vegger:** Innredet areal under terreng med lukket påforing er en risikokonstruksjon, hvor naturlig fukttilsig gjennom grunnmuren kan bli stående i trevirket bak kledningen.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Grunnmur mot terreng er utsatt for kapillærsug, og utvendig fuktsikring fra oppføringsåret har forventet levetid passert. Fundament under pipestokk trekker fukt fra grunnen som avsettes mot tilstøtende treverk.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Rom under terreng – Ventilasjon:** Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir variabel luftutskifting avhengig av årstid, og luftfuktigheten stiger i perioder med liten temperaturforskjell.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Trappene er fra byggeåret og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper. Bratt og smalt trappeløp til loft reduserer funksjonaliteten ytterligere.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Byggeskum gir ikke lufttett tilslutning ved punktering av kald sone. Utettheten tillater konvektiv fukttransport, der fuktig inneluft lekker opp i den kalde delen av konstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Teglpipen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Mørtelfuger og teglvanger svekkes gradvis av termisk veksling og surt kondensat i røykløpet, uten at dette lar seg fastslå visuelt på pusset overflate.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Stikkledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialet er ikke verifisert. Tilkobling av takvann gir i tillegg økt hydraulisk belastning på ledningen.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Korrosjonen i skapet er forenlig med kondens på kalde rørføringer i et rom med høy luftfuktighet, eventuelt med bidrag fra mindre drypplekkasje over tid. Den ikke-diffusjonstette luken slipper fuktig romluft inn mot kald sone bak veggen.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledning fra byggeår har passert forventet levetid, og gjenstående brukstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Tilkobling via støpsel i stedet for fast kurs med bryter avviker fra fagmessig utførelse for fast installert utstyr.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Luftespalten bak kledningen er avsluttet uten musebånd. Åpen spalte uten gnagesikring gir skadedyr fri adkomst inn i hulrommet bak kledningen.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Sikkerhets- og snøsikringsutstyr er ikke ettermontert ved omleggingen av tekkingen.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Etterisolering av loftsbjelkelaget kan ha redusert luftespalten ved takfot, slik at luftskiftet mellom takfot og møne blir mindre enn forutsatt. Redusert luftskifte i kombinasjon med fuktig inneluft som lekker opp gjennom utettheter gir kondensrisiko mot underkant av undertaket i kalde perioder.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Fall inn mot grunnmuren leder overflatevann ned langs fundamentet i stedet for bort fra bygget. Løsmassene består av fyllmasse med varierende dreneringsevne, og konsentrert takvann ved grunnmuren øker belastningen ytterligere.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Uten dokumentert alder må fuktsikringen langs grunnmuren regnes som usikker med hensyn til fremtidig funksjon, jf. NS 3600 Tabell C.6. Fall i terrenget mot bygningen fra nordvest gir økt vannbelastning mot grunnmuren på denne siden, og fukt kan trekkes oppover i muren ved kapillærsug når bortledningen ikke er tilstrekkelig.		TG 2
Vedlikehold	**Garasje / carport / bod – Garasje, bod, naust (uten varig opphold):** Vanninntrengning fra overliggende terrassedekke, forenlig med sviktende tetting før omtekkingen. Skjoldmønsteret langs platekantene indikerer at vann har trukket inn i sponplatenes skjøter.		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

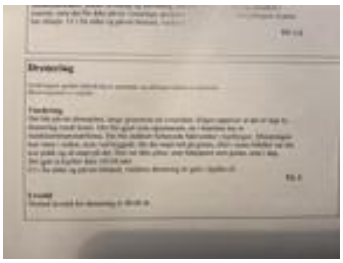
TG 2

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.

Grunnmur av betongblokker fra byggeår. Dreneringen skal være oppgradert på et senere, ukjent tidspunkt, uten at dokumentasjon for arbeidet foreligger.

Fundament og grunnmur TG 1	Grunnmur av pussede betongblokker, kontrollert visuelt der den er synlig utvendig. Det registreres noe riss og tynne sprekker i pussen, blant annet vertikalt under vindu. Omfanget er ikke større enn hva som må forventes for bygningsdelens alder, og det er ikke registrert skråriss, forskyvning eller andre setningsindikasjoner.
Fuktsikring og drenering TG 2	Drensrør av plast er synlig langs grunnmurens nedre del, delvis dekket av vegetasjon. Dreneringen opplyses oppgradert, men tidspunkt og omfang er ukjent og utførelsen under terreng er ikke undersøkt. Kartverkets høydedata viser at terrenget faller mot bygningen fra nordvest med om lag 9,8 prosent. **Årsak til forhøyet TG:** Uten dokumentert alder må fuktsikringen langs grunnmuren regnes som usikker med hensyn til fremtidig funksjon, jf. NS 3600 Tabell C.6. Fall i terrenget mot bygningen fra nordvest gir økt vannbelastning mot grunnmuren på denne siden, og fukt kan trekkes oppover i muren ved kapillærsug når bortledningen ikke er tilstrekkelig. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og N og V og NØ — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring. **Konsekvens:** Fukt fra grunnen kan trenge inn gjennom grunnmuren og gi fuktskader og saltutslag på innvendige flater i kjelleren. Ved vedvarende fuktbelastning kan også tilstøtende trekonstruksjoner ta skade. **Tiltak:** Bortledning av overvann og takvann fra grunnmuren på nordvestsiden må påregnes forbedret ved neste vedlikehold. Dreneringens alder og utførelse lar seg ikke fastslå uten graving langs grunnmuren. **Levetid:** **268 %** • 67/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 2 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 3 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Terreng rundt boligen er i hovedsak fra byggeår, uten dokumentasjon på senere utførte dreneringstiltak. Utvendige trapper og gårdsplass er av tre og naturstein, med skiferheller som trinn.

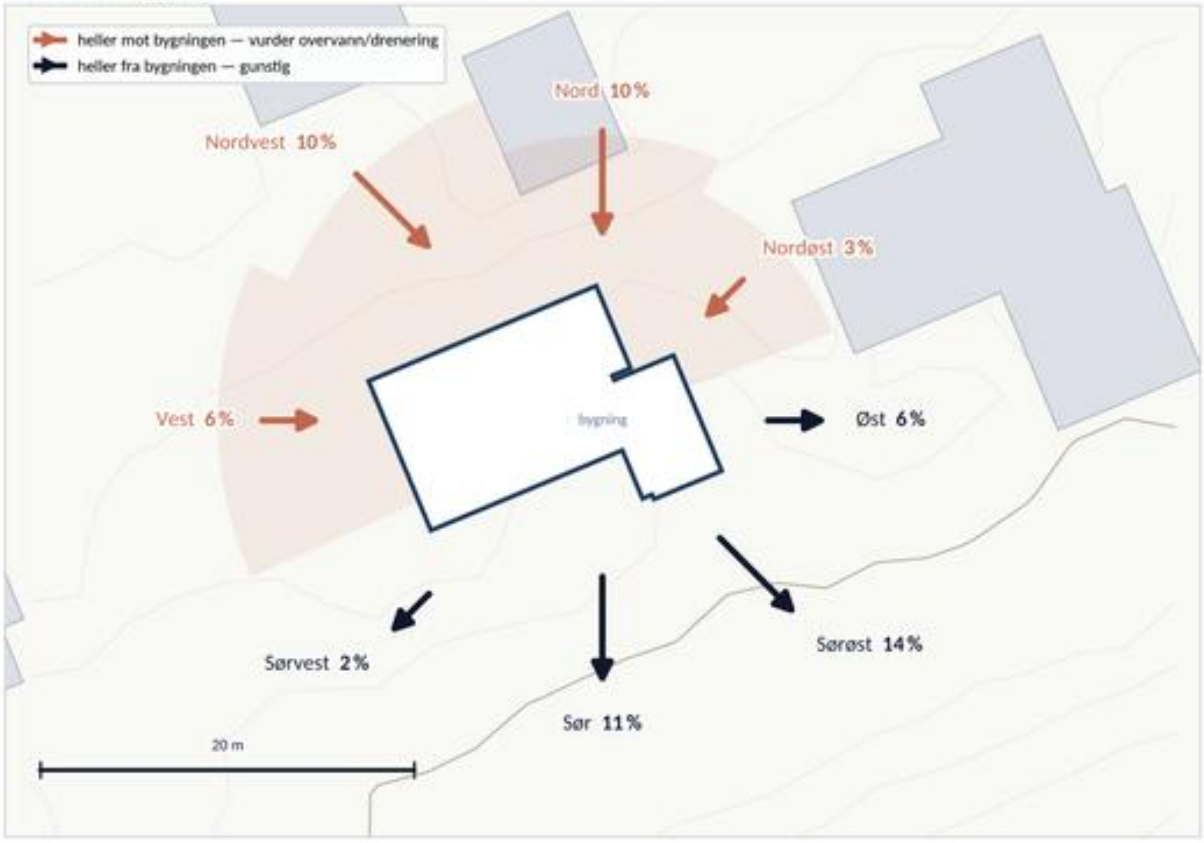
Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Utvendige trapper TG 1	Utvendige trapper i tre og natursteinstrapp i granitt med skiferheller som trinn. Kontrollert visuelt uten registrerte skader på trinn eller innfesting.
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2	Terrenget faller inn mot bygningen. Kartverkets høydedata viser fall mot bygget fra nordvest med 9,8 %, nord med 9,6 %, vest med 5,6 % og nordøst med 3,0 %. Fallforholdene tilfredsstiller ikke preakseptert ytelse om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen. Under taktekke og beslag er det registrert nedløp uten avledning bort fra bygget. **Årsak til forhøyet TG:** Fall inn mot grunnmuren leder overflatevann ned langs fundamentet i stedet for bort fra bygget. Løsmassene består av fyllmasse med varierende dreneringsevne, og konsentrert takvann ved grunnmuren øker belastningen ytterligere. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og nord og vest og nordøst — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet. **Konsekvens:** Vann kan bli stående mot grunnmuren og over tid gi fuktbelastning på fundament og rom under terreng.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

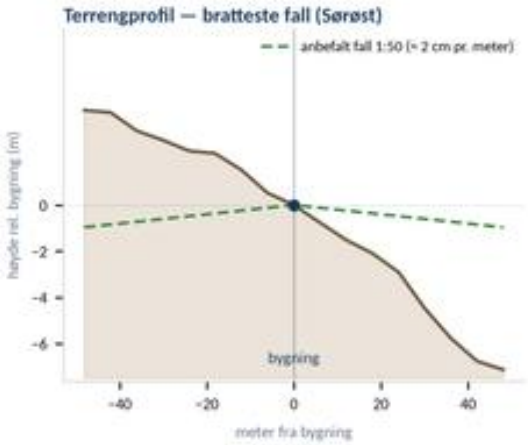
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Nordvest	9,8 %	markert fall, mot bygningen
Nord	9,6 %	markert fall, mot bygningen
Vest	5,6 %	markert fall, mot bygningen
Nordøst	3,0 %	merkbart fall, mot bygningen
Sørøst	14,4 %	markert fall, fra bygningen
Sør	11,0 %	markert fall, fra bygningen
Øst	5,6 %	markert fall, fra bygningen
Sørvest	1,6 %	svakt fall, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Sørøst)



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



Bilde 4 · Terrengforhold



Bilde 5 · Terrengforhold

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 2

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.

Boligen har to innvendige trapper fra byggeår: kjellertrapp og loftstrapp. Begge trapper er fra opprinnelig byggeperiode uten dokumentert renovering. Kravene til håndløper som gjelder i dag var ikke innført da trappene ble bygget, jf. TEK17 § 12-14, og fravær av slike løsninger utgjør derfor ikke et forskriftsavvik for trapper oppført i 1959.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Kjellertrapp av heltre med trinnmatter på inntrinn og rekkverk med håndløper kun på én side; håndløper langs vegg er ikke montert. Loftstrapp av ubehandlet heltre med smale, bratte trinn er uten håndløper og rekkverk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper i innvendig trapp, jf. TEK17 §12-14.
Årsak til forhøyet TG: Trappene er fra byggeåret og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper. Bratt og smalt trappeløp til loft reduserer funksjonaliteten ytterligere.
Konsekvens: Manglende gripemulighet gir økt fallrisiko i trappeløpene, særlig for barn og eldre og ved bæring i loftstrappen.
Tiltak: Håndløper må påregnes montert langs vegg i kjellertrappen, og rekkverk med håndløper må påregnes etablert i loftstrappen ved neste vedlikehold.

Levetid: **168 %** • 67/40 år



Bilde 6 · Innvendige trapper



Bilde 7 · Innvendige trapper

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 ble ifølge selger fullstendig omkledd i 2012, uten dokumentasjon fra utførende foreligger fremlagt. Fasaden fra byggeår tilfredsstilte datidens forskriftskrav, men oppfyller ikke senere tilkomne krav til lufttetthet og isolasjonsnivå i TEK17 §§ 13-3 og 14-2 — dette representerer ikke et forskriftsavvik for en fasade oppført i 1959. Anlegget fremstår for øvrig som ensartet etter fornyelsen.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Vindsperreduk og lekter opplyses montert i 2012. Konstruksjonen er ikke synlig for kontroll bak kledning, og det registreres ikke deformasjoner, skråriss eller loddavvik i fasadeflatene.

Levetid: **84 %** • 67/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av stående, malt trepanel, opplyst skiftet i 2012. Panelet fremstår uten sprekker, råte eller løse bord. Ved lufteåpning i nedre fasadeparti er luftespalten åpen uten gnagesikring, og kantene mot kledningen fremstår fuktpåvirket med smuss i spalten.
Årsak til forhøyet TG: Luftespalten bak kledningen er avsluttet uten musebånd. Åpen spalte uten gnagesikring gir skadedyr fri adkomst inn i hulrommet bak kledningen.
Konsekvens: Skadedyr kan etablere seg i veggens hulrom og gi skader på isolasjon og vindsperre. Lokal fuktpåvirkning ved spalten kan over tid gi råte i nedre del av kledningen.
Tiltak: Gnagesikring må påregnes montert i luftespalten ved neste vedlikehold.

Levetid: **56 %** • 14/25 år (opplyst)



Bilde 8 · Yttervegger / fasade



Bilde 9 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og dører gjennomgikk samlet utskifting i 2012, med terrassedøren i stue som ett år eldre. Anlegget fremstår enhetlig av alder. Dokumentasjon på utført arbeid, som samsvarserklæring eller kvittering fra utførende, er ikke fremlagt.

Vinduer
TG 1

Vinduer opplyses skiftet i 2012 med en alder på cirka 14 år, og under halvparten av forventet levetid er medgått. To kjellervinduer er nyere og skiftet i 2026. Normal funksjon ved befaring.

Levetid: **40 %** • 14/35 år (opplyst)

Dører og terrassedører
TG 1

Tofløyet terrassedør i stue med malt rammeverk og isolerglass er fra 2010, med en alder på cirka 16 år. Åpne- og lukkefunksjon fungerer tilfredsstillende, og om lag halvparten av forventet levetid er medgått.

Levetid: **53 %** • 16/30 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 fra byggeår, med et innredet rom på loftet der arealet ikke lar seg måle grunnet forhøyet gulv og lavere takhøyde. Grovloftet for øvrig er kaldt og benyttes ikke til opphold. Dokumentasjon på eventuelt utført etterisolering eller andre tiltak i takkonstruksjonen er ikke fremlagt.

Konstruksjon
TG 1

Sperretak i tre med bordkledd undertak og mineralullisolasjon på loftsgulv. Synlige sperrer og undertak fremstår tørre, uten registrert insektangrep eller råte. Isolasjonen ligger ujevnt fordelt med synlig treverk imellom og begrenset tykkelse i partier. Grovloftet er kun delvis besiktiget.

Levetid: **134 %** • 67/50 år

Lufting av takverk
TG 1

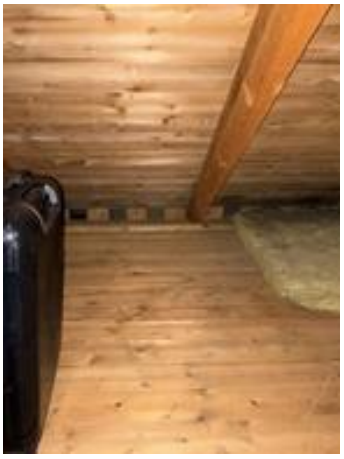
Takkonstruksjonen fremstår begrenset ventilert i de besiktigede partiene, uten synlige tegn til kondens eller svertesopp på undertaket. Faktisk luftgjennomstrømning kan ikke verifiseres, da store deler av loftet ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 2

Rørgjennomføring mot kald sone i grovloft er tettet med byggeskum. Tettingen er ujevn og ufullstendig med synlige åpninger rundt røret. Enkelte mørkere striper på bordkledningen ved gjennomføringen er lokalt begrenset. Ingen målbar fukt registrert ved befaringen.
Årsak til forhøyet TG: Byggeskum gir ikke lufttett tilslutning ved punktering av kald sone. Utettheten tillater konvektiv fukttransport, der fuktig inneluft lekker opp i den kalde delen av konstruksjonen.
Konsekvens: Fuktig luft som lekker opp kan kondensere på det kalde undertaket ved gjennomføringen. Over tid kan dette gi svertesopp på treverket og fuktig isolasjon i området.
Tiltak: Lufttetting rundt gjennomføringen må påregnes utbedret med egnet mansjett eller tettemasse ved neste vedlikehold.



Bilde 10 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 11 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 12 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 13 · Takkonstruksjon/loft

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak med tekking, beslag og takrenner skiftet i sin helhet i 2016. Dokumentasjon på arbeidet foreligger som selgeropplysning, uten fremlagt fakturagrunnlag eller samsvarserklæring fra utførende part. Anlegget fremstår som enhetlig med lik alder på hovedkomponentene.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

33 % ● **10/30 år** (opplyst)

Taktekning/belegg TG 1	Taktekking av profilert, glasert tegltakstein som ifølge eier ble lagt i 2016, inkludert undertakspapp, sløyfer og lekter. Kontrollert fra terrengnivå uten registrerte forskyvninger, sprekker eller mosegroing. Tekkingen har en alder på anslagsvis 10 år, og liten del av forventet levetid er medgått.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Beslag ved gesims og vindski i plastisert stål, kontrollert fra terrengnivå. Ingen tæring, deformasjon eller løse innfestinger registrert i de tilgjengelige partiene. Deler av takflaten med gjennomføringer er ikke synlige fra bakkenivå og er ikke vurdert.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål som ifølge eier ble skiftet i 2016. Kontrollert fra terrengnivå uten synlige skader, tæring eller deformasjoner.
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertakspapp med sløyfer og lekter opplyses lagt sammen med tekkingen i 2016. Undertaket er ikke tilgjengelig for kontroll fra takflaten, og ventileringen av yttertaket kunne ikke verifiseres ved befaringen. Under takkonstruksjonen er det registrert avvik som kan påvirke luftskiftet i loftsrommet. **Årsak til forhøyet TG:** Etterisolering av loftsbjelkelaget kan ha redusert luftespalten ved takfot, slik at luftskiftet mellom takfot og møne blir mindre enn forutsatt. Redusert luftskifte i kombinasjon med fuktig inneluft som lekker opp gjennom utettheter gir kondensrisiko mot underkant av undertaket i kalde perioder. **Konsekvens:** Fuktig luft fra boligen kan felle ut som kondens på undersiden av undertaket om vinteren og over tid gi fuktskader og soppvekst i sperrer og lekter. Omfanget kan ikke fastslås uten tilgang til konstruksjonen. **Tiltak:** Luftespalten ved takfot kontrolleres og åpnes der isolasjonen blokkerer, og utettheter mellom bolig og kaldt loft tettes. Tiltaket utføres ved neste vedlikehold.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Snøfangere og stigetrinn er ikke montert på takflaten. **Årsak til forhøyet TG:** Sikkerhets- og snøsikringsutstyr er ikke ettermontert ved omleggingen av tekkingen. **Konsekvens:** Snø og is kan rase av takflaten over ferdselsareal, og adkomst til tak og skorstein for vedlikehold blir usikker. **Tiltak:** Snøfangere og takstigetrinn må påregnes montert før videre bruk av takflaten til vedlikehold.



Bilde 14 · Taktekke og beslag

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

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

To uteoppholdsarealer: en veranda utenfor stue og en balkong over garasjen. Konstruksjonen har varierende alder, med nyere gulvbord på veranda og membranarbeid på balkong utført etter tidligere skader, mens rekkverk og bærende deler for øvrig er av eldre dato. Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt utover selgers opplysninger.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Veranda utenfor stue på ca. 32 kvm med overbygg, gulvdekke av terrassebord og rekkverk av liggende spilebord målt til 100 cm høyde. Gulvbordene ble ifølge eier skiftet i 2015 til rillefresede, impregnerte bord skrudd til bjelker. Balkong over garasje på ca. 27 kvm har gulv av trebord fra 2023 i følge selger, og rekkverk av pvc i 100 cm høyde; adkomst kun via trapp fra hagen. Under balkongdekket ligger garasje, og banelagt membran opplyses lagt av fagpersoner i 2020 etter tidligere lekkasje. Tettesjiktet ligger skjult under gulvbordene og er ikke kontrollert.

Levetid: **55 %** • 11/20 år (opplyst)



Bilde 15 · Balkonger / terrasser



Bilde 16 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

Dusjbad — 1.etg

TG 3

1. etasje

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

Dusjbad i 1.etg, opprinnelig vaskerom ombygget til bad. Ombyggingen anslås utført i 2004.

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

Vegger og himling
TG 1

Vegger med keramiske fliser, og i vegg er det en luke med flisdekke som gir tilkomst til stakeluke for avløpsrør. Himling av panel med innfelte downlights. Overflatene er fra oppussingen i 2004 og fremstår med normal bruksslitasje for alderen.

Levetid: **110 %** • 22/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser med to gulvsluk. Fallet nær sluket i dusjen er så godt som plant, mens øvrig del av dusjnisjen måler ca. 0,6°. Utenfor dusjen måler fallet 0,6° på de kontrollerte punktene, og ved dørterskelen kun 0,1°. Fall under 0,573° oppfyller ikke minstekravet på 1:100 i TEK17 § 13-15 (dagens krav), og dusjsonen oppfyller ikke 1:50 (1,146°). I skapet under varmtvannstanken mangler flis, og én flis er løs.
Årsak til forhøyet TG: Manglende fall i dusjsonens innerste del og ved dørterskel gir områder der bruksvann ikke ledes effektivt til sluk. Manglende og løs flis i skapet er forenlig med ufagmessig utførelse ved oppussingen.
Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på gulvet i stedet for å renne til sluk. Over tid gir dette økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen, særlig ved dørterskelen der fallet er minst.
Tiltak: Gulvet gis fall mot sluk i dusjsonen og ved dørterskel. Fallet lar seg ikke rette uten at overflate og tettesjikt tas opp i de aktuelle feltene. Manglende og løs flis i skapet under varmtvannstanken legges om.

Levetid: **110 %** • 22/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 3	To gulvsluk i rommet; sluket i dusjen er tilgjengelig for kontroll og rengjøring, mens sluket under skapet for vaskemaskin ikke er tilgjengelig for inspeksjon. God terskeloverhøyde ved dør, men det er uklart om tettesjiktet er trukket opp mot terskelen. Membran er ikke synlig for kontroll. Tettesjiktet er fra oppussingen i 2004 og har med sine 22 år passert forventet levetid for smøremembran. **Årsak til forhøyet TG:** Plassering av det sekundære sluket under skap gjør det utilgjengelig for periodisk rengjøring og inspeksjon. Tettesjiktets alder gir usikker fremtidig tettefunksjon, og membranoppkanten ved terskel lar seg ikke verifisere visuelt. **Konsekvens:** Et sluk som ikke kan rengjøres kan tettes til over tid, slik at vann blir stående på gulvet. Svikt i tettesjiktet kan gi fuktskade i gulvkonstruksjonen og spredning til rom under. **Tiltak:** Skapinnredningen over det sekundære sluket gjøres demonterbar slik at sluket kan rengjøres og kontrolleres. Omlegging av tettesjiktet må påregnes innen få år. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **122 %** • 22/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system med koblingsskap i rommet, og avløpsrør av plast. Rørene er fra oppussingen i 2004. Stakeluke for avløp er tilgjengelig via luke i vegg. Normal avrenning og vannmengde ved befaringen. **Levetid:** **44 %** • 22/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk på yttervegg samt ventil inn til luftesjakt i pipe. Det er verken mekanisk avtrekksvifte eller tilluftspalte under dørblad. **Årsak til forhøyet TG:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk og uten overstrømning for tilluft gir liten og værsavhengig luftveksling i et rom med høy fuktbelastning. **Konsekvens:** Fuktig luft blir stående lenge etter dusjing. Over tid kan dette gi muggvekst i fuger og på overflater, samt fuktbelastning på himling og tilstøtende konstruksjoner.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har dusjhjørne med glassvegger, toalett, vaskekum med innredning, varmtvannstank, koblingsskap for rør-i-rør samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjkabinett og toalett opplyses montert de senere årene. Utstyr og innredning fremstår uten synlige skader ved befaringen. Varmtvannsberederen vurderes under VVS. **Levetid:** **40 %** • 6/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i panelhimling. Det er ikke registrert varmgangsmerker, misfarging eller fuktmerker rundt armaturene ved befaringen.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført av tilgjenglighetshensyn. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling - ingen fuktavvik avdekket. Utførte måling gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for arbeidene fra oppussingen i 2004 opplyses å foreligge. Ansvarlig foretak har oppgitt at nøyaktig ferdigstillelsestidspunkt er usikkert. Membran er ikke synlig for kontroll, og utførelsen av det vanntette sjiktet lar seg ikke verifisere visuelt.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Det foreligger ikke dokumentasjon som viser diffusjonstett utførelse mot kald sone.*



Bilde 17 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 18 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 19 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 20 · Dusjbad — 1.etg

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.

Badet ble ifølge selger oppgradert med nye fliser over eksisterende i ca. 2012, etter en tidligere oppussing rundt år 2000.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av keramiske fliser og mosaikkfliser, lagt over opprinnelige fliser i ca. 2012. Overflater og fuger fremstår hele ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje for alderen.

Levetid: **70 %** • 14/20 år

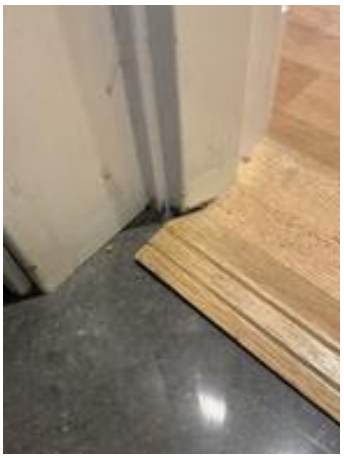
Gulv
TG 1

Gulv av keramiske fliser lagt over opprinnelige fliser i ca. 2012. Målt fall med laser viser 3,3° i dusjnisje og 0,6° på gulv utenfor dusjsonen, begge mot sluk. Fallet tilfredsstiller kravet i TEK17 § 13-15 (dagens krav) både i dusjsone (1:50 / 1,146°) og for øvrig gulv (1:100 / 0,573°).

	Levetid: **70 %** • 14/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Tettesjiktet er ikke synlig. Smøremembran opplyses lagt i 2000, over en opprinnelig membran under betongpåstøpen; hvorvidt nytt tettesjikt ble lagt ved flisarbeidet i ca. 2012 er ukjent. Forventet levetid for smøremembran er passert, og konstruksjonen er ikke åpnet. **Årsak til forhøyet TG:** Smøremembran med passert forventet levetid, kombinert med svekket tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Membran på begge sider av betongpåstøpen gir i tillegg et lukket sjikt der fuktighet kan bli stående innestengt i konstruksjonen uten uttørkingsmulighet. **Konsekvens:** Vann fra dusjing kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved sluket og bli stående mellom de to tette sjiktene. Over tid kan dette gi fuktskade i etasjeskilleren under uten at det blir synlig i rommet. **Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes utbedret i sin helhet, inkludert ny tilslutning mot sluk. Ved utbedring fjernes det innelukkede sjiktet mellom de to membranene. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **144 %** • 26/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Vann- og avløpsledninger er ikke synlige i rommet, og alder er ikke dokumentert. Anlegget opplyses å ha vært i bruk i minimum 20 år. Deler av opplegget kan stamme fra byggeår, der forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Eldre rørdeler av kobber og støpejern brytes ned innenfra ved korrosjon. Røret kan fremstå helt utvendig samtidig som godstykkelsen er svekket. **Konsekvens:** Lekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi fuktskade i skjult gulv- og veggkonstruksjon. **Tiltak:** Eldste rørdeler må påregnes skiftet innen få år. **Levetid:** **52 %** • 26/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av avtrekksvifte, supplert med åpningsbart vindu i våtsonen. Normal funksjon ved befaringen.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har dusjhjørne med glassvegger og dører, servant med skap og toalett. Utstyret fremstår helt og funksjonelt ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. **Levetid:** **93 %** • 14/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført av tilgjenglighetshensyn. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling - ingen fuktavvik avdekket. Utførte måling gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaringen. Verken utførelse, produktvalg eller ferdigstillelsestidspunkt for membranarbeidet lar seg verifisere.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.*



Bilde 21 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 22 · Dusjbad — 2.etg



Bilde 23 · Dusjbad — 2.etg

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken med innredning fra 2009, som senere er utvidet noe. Dokumentasjon på utført arbeid eller autorisert utførelse foreligger ikke. Anlegget fremstår som et helhetlig, ikke svært gammelt kjøkken uten tegn til nyere totalrenovering.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av panel med flislagt felt over benk, og himling av panel med downlights. Pipen er steinflisforblendet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal bruksslitasje. Ingen knirk eller fuktskjolder registrert ved befaring.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon over kokesone via ventilator med utblåsning til friluft. Komfyrvakt er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Komfyrvakt har vært påkrevd for nye installasjoner siden dagens krav i TEK10 og mangler her. **Konsekvens:** Glemt kokeplate kan antenne gjenstander på platetoppen og gi brann i boligen. **Tiltak:** Komfyrvakt må påregnes montert før videre bruk.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast under vaskekum. Vannstopper er ikke montert. Rørene fremstår uten lekkasjetegn ved visuell kontroll i benkeskap. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende automatisk vannstopp gir ingen sikring mot ukontrollert utstrømning ved brudd i slange eller kobling under benk. **Konsekvens:** En lekkasje under kjøkkenbenken kan renne fritt over tid og gi vannskade i innredning og gulvkonstruksjon før den blir oppdaget. **Tiltak:** Vannstopper med sensor ved vannpunktene under benk må påregnes montert innen få år.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning fra 2009 med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Alle integrerte hvitevarer er skiftet i nyere tid. Fronter, hengsler og skuffer fungerer som forventet. Mindre fuktsvellmerker registreres i underskap til vaskekum. **Årsak til forhøyet TG:** Svelling i sponplatekjernen er forenlig med at vann fra oppvask og rengjøring har nådd uforseglede flater i benkeskapet. **Konsekvens:** Fortsatt vanneksponering kan gi videre svelling i skapsider og bunnplate, og dermed kortere brukstid for den berørte delen av innredningen. **Tiltak:** Berørte flater i underskapet må påregnes tettet mot vann ved neste vedlikehold. **Levetid:** **68 %** • 17/25 år



Bilde 24 · Kjøkken



Bilde 25 · Kjøkken

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

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

Overflater er kontrollert i tilgjengelige oppholdsrom. Ifølge eier ble disse oppgradert i 2015, og fremstår samlet som et enhetlig anlegg fra denne perioden. Dokumentasjon i form av kvitteringer eller fakturaer fra arbeidet er ikke fremlagt.

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

335 % • 67/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og tapet, med panel i himling og innfelte downlights i flere rom. Overflatene opplyses oppusset i 2015 og fremstår jevne og tørre med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett. Flatene fremstår hele og plane ved visuell kontroll, med bruksmerker og slitasje i gangsoner som er forenlig med normal aldersslitasje.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 2

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

Rom under terreng omfatter innredet areal i underetasjen, herunder soverom mot ytterfundament. Det foreligger søknad til Sandefjord kommune om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av kjelleren, uten at godkjenningsstatus fremgår av fremlagt dokumentasjon. Kjellervinduer i deler av rommet er skiftet i 2026. For øvrig er konstruksjonen fra byggeår, med den alder dette medfører.

Vegger og himling TG 2	Innredet areal under terreng med påforet vegg satt opp i overkant av 20 cm innenfor yttervegg, med to luftventiler i endevegg — en høyt og en lavt. Tegn til fuktopptak i treverket inn mot brannvegg/pipestokk. Selger opplyser at det opprinnelig var innsig av fukt langs ytterveggene. **Årsak til forhøyet TG:** Grunnmur mot terreng er utsatt for kapillærsug, og utvendig fuktsikring fra oppføringsåret har forventet levetid passert. Fundament under pipestokk trekker fukt fra grunnen som avsettes mot tilstøtende treverk. **Konsekvens:** Fukt kan bli stående i den lukkede, påforede veggen og gi mugg- og soppvekst på trevirket, med dårligere inneklima over tid. Treverket inn mot pipestokken kan svekkes ved vedvarende fuktbelastning. **Tiltak:** Fuktsøk med hulltaking i påforet vegg må påregnes innen få år. Treverk mot pipestokk holdes under oppsyn og skiftes ved konstatert nedbrytning.
Tilfaregulv og utforede vegger TG 2	Påforet vegg satt opp innenfor yttervegg i soverom i underetasjen, med luftventiler høyt og lavt i endeveggen. Fuktmåling foretatt i materialet via nedre ventil uten registrerte avvik. Hulltaking er ikke utført, og bakenforliggende konstruksjon er ikke undersøkt. **Årsak til forhøyet TG:** Innredet areal under terreng med lukket påforing er en risikokonstruksjon, hvor naturlig fukttilsig gjennom grunnmuren kan bli stående i trevirket bak kledningen. **Konsekvens:** Fuktpåvirket trevirke kan finnes bak påforingen uten at det er synlig fra rommet. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. **Tiltak:** Hulltaking med fuktmåling i påforet vegg må påregnes innen få år.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon av rom under terreng skjer via ventiler med naturlig avtrekk, supplert med to ettermonterte luftventiler i påforet endevegg i soverommet. Tilfredsstillende gjennomtrekk i arealet oppnås ikke. **Årsak til forhøyet TG:** Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir variabel luftutskifting avhengig av årstid, og luftfuktigheten stiger i perioder med liten temperaturforskjell. **Konsekvens:** Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima. **Tiltak:** Bedret ventilering av arealet under terreng må påregnes ved neste vedlikehold.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte installasjoner mot kald sone er kontrollert visuelt uten anmerkning.

Nedbør siste 30 dager: *78 mm (normal) fordelt på 10 nedbørsdager.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

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.

Pipeanlegg med tilhørende peisovn i stue. Pipestokken av teglstein er fra byggeår, mens peisovnen er ettermontert på antatt 2000-tallet, slik at anlegget samlet sett har blandet alder. Godkjent feiertilsyn er dokumentert utført i 2025. Avstandskravet til brennbart materiale i TEK17 § 11-3 gjelder også eldre piper, men innebærer ikke forskriftsbrudd for et anlegg oppført i 1959.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset og malt pipestokk av teglstein fra oppføringsåret med sotluke i pipevangen. Peisovn i stue med røykrør inn i steinkledd veggparti, montert på ildfast helle og antatt fra 2000-tallet. Sotluke og pussflate fremstår intakte uten synlige riss, sot- eller fuktstriper, og avstand til brennbart materiale synes ivaretatt på tilgjengelige flater. Iht. fremlagt dokumentasjon ble godkjent feiertilsyn utført i 2025. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Teglpipen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Mørtelfuger og teglvanger svekkes gradvis av termisk veksling og surt kondensat i røykløpet, uten at dette lar seg fastslå visuelt på pusset overflate.
Konsekvens: Utetthet i pipeløpet kan oppstå uten synlig varsel på den pussede vangen, og røykgass med karbonmonoksid kan da lekke ut i oppholdsrom. Fuktvandring langs pipeløpet kan over tid gi skjolder og pussavskalling på tilstøtende innvendige overflater.
Tiltak: Pipeløpets innvendige tilstand kontrolleres ved kamerainspeksjon innen få år. Rehabilitering eller foring av pipeløpet må påregnes ved neste større vedlikehold.
Levetid: **87 %** • 26/30 år



Bilde 26 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 27 · Ildsteder og skorsteiner

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 i eneboligen fremstår som et sammensatt system med ulik alder på de enkelte delene. Trykkvannsrørene er lagt om i 2013, mens spillvannsledningene ble etablert i 2005 i forbindelse med at vaskerom ble gjort om til bad. Varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe er begge tilført anlegget i 2013.

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for de utførte rørarbeidene, men ferdigstillingsdato for spillvannsarbeidet er bekreftet gjennom fremlagt dokumentasjon. Autorisert utførelse er for øvrig ikke dokumentert.

Anlegget er fra 2005 og ble oppført under TEK97, uten konstaterte avvik mot forskriftene som gjaldt på daværende tidspunkt. Krav som senere er innført i TEK17 § 15-5, blant annet knyttet til sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, representerer ikke forskriftsbrudd for et anlegg fra denne perioden.

Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system, supplert med kobberrør. Koblingsskapet er plassert i våtrom, og i skapet registreres omfattende irr på messingdeler samt rust på stålkomponenter og bunnplate. Luke i vegg i mellomgang mot kjellerstue gir tilkomst til stoppekran for utevann, og luken er ikke diffusjonstett. Rørføringene er fra 2013 iht. inspektørens registrering, og under halvparten av forventet levetid er medgått iht. NS 3600 Tabell C.5. **Årsak til forhøyet TG:** Korrosjonen i skapet er forenlig med kondens på kalde rørføringer i et rom med høy luftfuktighet, eventuelt med bidrag fra mindre drypplekkasje over tid. Den ikke-diffusjonstette luken slipper fuktig romluft inn mot kald sone bak veggen. **Konsekvens:** Videre korrosjon kan svekke koblinger og innfesting i skapet, slik at lekkasje oppstår før rørenes øvrige levetid er ute. Fuktig luft inn bak veggluken kan over tid gi fuktbelastning og råteskade i tilstøtende trekonstruksjoner. **Tiltak:** Korroderte messing- og ståldeler i koblingsskapet må påregnes utbedret innen få år. Veggluken tettes diffusjonstett. **Levetid:** **43 %** • 13/30 år
Avløpsledninger TG 1	Innvendige spillvannsledninger av plast, iht. fremlagt dokumentasjon lagt i 2005 i forbindelse med omgjøring av vaskerom til bad. Anlegget er cirka 21 år gammelt, og en vesentlig del av forventet levetid er medgått iht. NS 3600 Tabell C.5. **Levetid:** **70 %** • 21/30 år (opplyst)
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 2	Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2013, montert i rom med sluk. Tanken er tilkoblet strøm via støpsel og ikke fast anlegg med bryter. **Årsak til forhøyet TG:** Tilkobling via støpsel i stedet for fast kurs med bryter avviker fra fagmessig utførelse for fast installert utstyr. **Konsekvens:** Anlegget kan ikke gjøres strømløst på en sikker måte ved service eller lekkasje, og en støpselkontakt er mer utsatt for varmegang enn en fast tilkobling. **Tiltak:** Fast tilkobling med bryter må påregnes etablert ved neste elektriske arbeid. **Levetid:** **37 %** • 13/35 år
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft varmepumpe med innedel montert i 2013 iht. selgers opplysning, med en alder på cirka 13 år. Innedelen fremstår uten synlige skader. Selger oppgir at innedelen kan avgi noe kondensvann ved bruk i kjølemodus. **Levetid:** **223 %** • 67/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 2	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Stikkledning for forbruksvann er ikke synlig og antas å være fra byggeår, med en alder som overstiger forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledning fra byggeår har passert forventet levetid, og gjenstående brukstid er usikker. **Konsekvens:** Lekkasje i ledningen under bakken vil ikke være synlig og kan bløte opp grunnen rundt bygget før den oppdages. Utskifting krever graving i terrenget. **Tiltak:** Utskifting må påregnes innen få år, og fastsettes etter rørinspeksjon av ledningen. **Levetid:** **32 %** • 13/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, og takvann/overvann er angitt ført til avløpssystemet. Utvendig stikkledning for spillvann er ikke synlig, og alder antas å følge byggeår med forventet levetid passert iht. NS 3600 Tabell C.5. Under fundament, grunnmur og drenering er det registrert setninger som kan ha påvirket ledninger i grunnen. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialet er ikke verifisert. Tilkobling av takvann gir i tillegg økt hydraulisk belastning på ledningen. **Konsekvens:** Redusert avrenning eller brudd i ledningen kan gi tilbakeslag av avløpsvann inn i boligen, og lekkasje kan bløte opp grunnen rundt bygget. **Tiltak:** Rørinspeksjon av stikkledningen for å avdekke brudd og svanker. Utskifting må påregnes innen få år. **Levetid:** **52 %** • 21/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 28 · VVS



Bilde 29 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har sikringsskap i metallkabinett, med automatsikringer og jordfeilautomater fordelt på to rekker og hovedsikring på 63 A. I skapets nedre del er det montert en selvinnmeldende, digital strømmengdemåler, og samsvarserklæring for installasjon av denne er fremlagt fra Eltel Networks AS. Fortegnelsen har flere rettelser og overstrykninger, og antallet kurser oppgitt her samsvarer ikke med de 15 kursene som er synlige i sikringsskapet. Selger opplyser at anlegget ble oppgradert med utvidelse av antall kurser i 2012, men dette lar seg ikke bekrefte mot kursfortegnelsen, som ikke har synlig årstall, og avviket mellom dokumentert og faktisk kursantall tyder på at anlegget er endret ved flere anledninger uten at dokumentasjonen er oppdatert i tråd med dette.

Dato for siste el-tilsyn er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling eller andre kontroller av anlegget utover det som er beskrevet. Det er ikke registrert overspenningsvern, ladestasjon eller underfordeling/separate anlegg i tilknytning til boligen. Samlet fremstår anlegget som delvis oppgradert med automatsikringer, jordfeilbrytere og digital strømmengdemåling, men med mangelfull og til dels motstridende dokumentasjon for utført kursutvidelse og øvrig elektrisk arbeid.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig. Det foreligger ikke samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.

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



Bilde 30 · Elektrisk anlegg



Bilde 31 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er montert i boligen. Funksjonstest og seriekobling er ikke verifisert ved befaringen.*
Slokkeutstyr	*Slokkeutstyr er ikke registrert plassert i boligen ved befaringen.*
Rømningsveier	*Rømningsveier fra oppholdsrom fremstår frie og tilgjengelige ved befaringen.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

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

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 2

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.

Garasjen er sammenbygget med boligen og oppført som tilbygg. Opprinnelig byggetillatelse ble gitt i 2012, men ferdigattest fra kommunen ble ikke utstedt før i 2025, gjeldende garasjen som tilbygg til boligen.

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

32 % ● **13/40 år** (opplyst)

Garasje, bod, naust (uten varig opphold) TG 2	Garasje sammenbygget med boligen, oppført i 2013. Sponplater i undergulvet mot overliggende terrasse har konsentrerte mørke skjolder som følger platekantene over flere platefelt, forenlig med tidligere fuktpåvirkning. Terrassen over opplyses utbedret med ny banelagt membran i 2020. Funnet er tidlig i forhold til konstruksjonens alder på 13 år. **Årsak til forhøyet TG:** Vanninntrengning fra overliggende terrassedekke, forenlig med sviktende tetting før omtekkingen. Skjoldmønsteret langs platekantene indikerer at vann har trukket inn i sponplatenes skjøter. **Konsekvens:** Dersom tettingen over ikke er varig, kan fukt fortsette å trenge ned i gulvkonstruksjonen. Fuktede sponplater sveller og mister bæreevne, og muggvekst kan oppstå i konstruksjonen. **Tiltak:** Fuktskjoldene kontrollmåles og følges over tid. Fuktskadede sponplater må påregnes skiftet ved neste vedlikehold; tilslutningen mot terrassedekket kontrolleres i samme omgang.
Frittstående bygninger med varig opphold	Eiendommen har ingen frittstående bygning med varig opphold. Garasjen er sammenbygget med boligen og er uten oppholdsrom, og kontrollpunktet er derfor ikke aktuelt.



Bilde 32 · 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

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

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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

FAGSTOFF

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 bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Adolfsen	9578-5997-4-672099	2026-08-31 14:30:11
Brita Berg Adolfsen	9578-5999-4-2279315	2026-08-31 14:29:21

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
40-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Per Adolfsen, Brita Berg Adolfsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2011

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
Polisenummer: 1666988
Forsikret i: storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av familie med kompetanse.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak sjekket og all takstein byttet ut . Utført av kompetent familie i 2016.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ligger i boligmappa.no

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca. 4 år siden.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av kompetent familie.

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 40-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brita Berg Adolfsen	**2026-08-31**	**Per Adolfsen**	**2026-08-31**

Identifikasjon

Brita Berg Adolfsen

Identifikasjon

Per Adolfsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349799**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162471481**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **252,54**

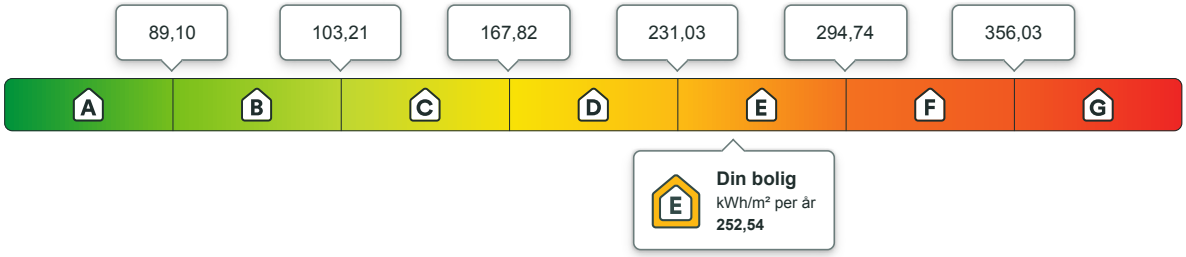
Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
49 622,20	**254,47**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD

Detaljering

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

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



Grønåsveien 11, 3214 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

SANDEFJORD KOMMUNE

Arkiv:	GBNR-42/313, FA-L42 - Byggesøknader
Arkivsak:	25/11809 - 2
Saksbehandler:	Anne Grethe Amlie Grytbak
Dato:	04.04.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
563/25	Delegerte saker hovedutvalg H-MP	14.05.2025

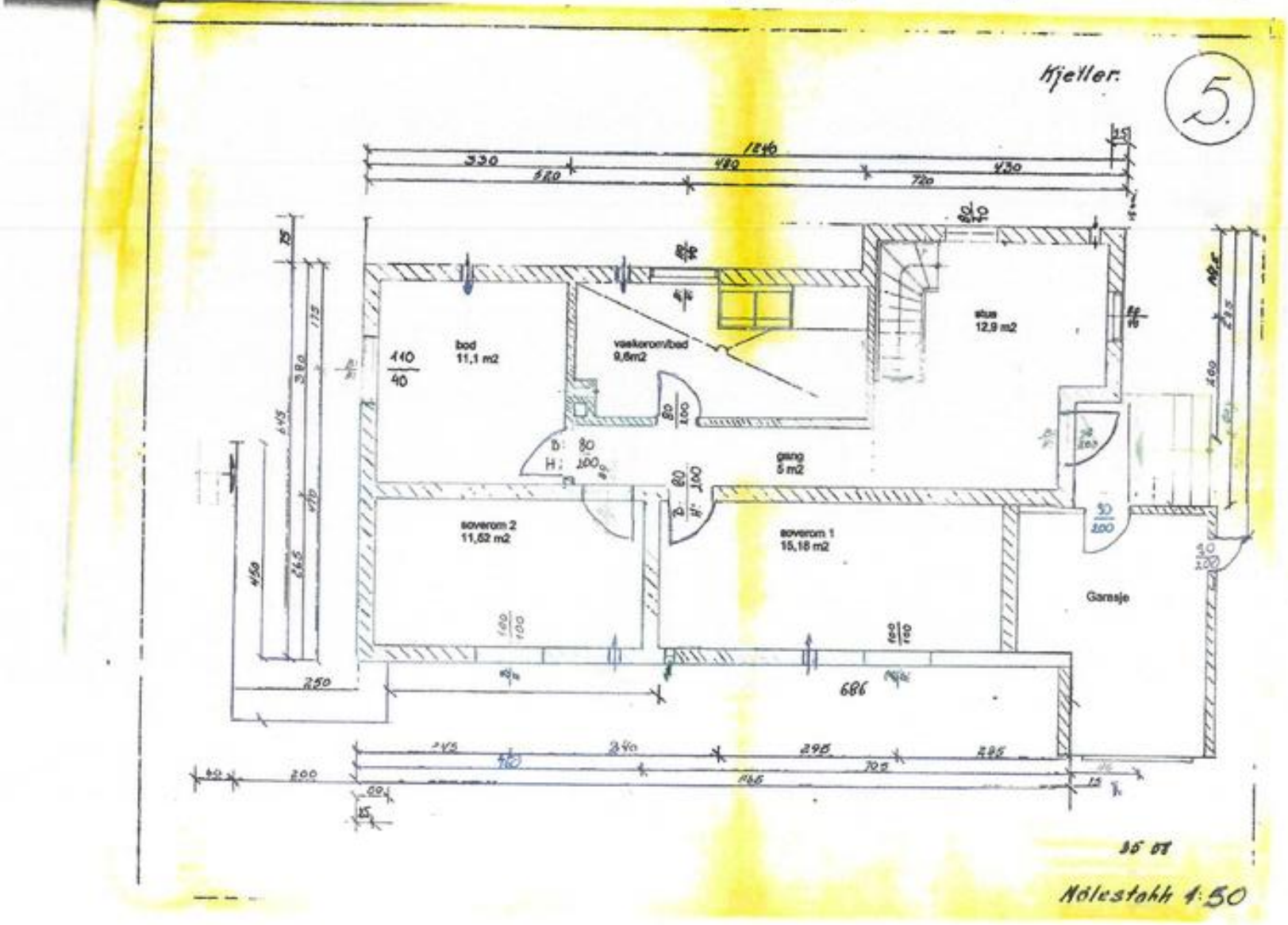
Gbnr 42/313 - Grønåsveien 11 - Søknad uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjeller - Innvilget

Delegerte saker hovedutvalg H-MP behandlet saken 14.05.2025:

Behandling:

D-SMP- 563/25 Vedtak:

Kjelleretg. Grønåsveien 11, 3214 Sandefjord. G.nr.: 42, B.nr. 313.



SANDEFJORD KOMMUNE

Per Adolfsen
Grønåsveien 11
3214 Sandefjord

04.04.2025

Seksjon/avd	Deres ref.	Vår ref	Saksbehandler
Enhet byggesak		25/11809- 2	Anne Grethe Amlie Grytbak

Anne.Grethe.Amlie.Grytbak@sandefjord.kommune.no

Gbnr 42/313 - Grønåsveien 11 - Søknad uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjeller - Innvilget

Eiendom: **42/313, Grønåsveien 11**
Tiltakets art: **Buksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjeller**
Tiltakshaver: **Per Adolfsen**

Denne saken er behandlet i DS-nr. 563/25, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjeller som omsøkt og vist i sakens dokumenter. Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

****

Betingelser for vedtak:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til pbl. med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i saken er tiltakshaver som påtar seg ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Dette gjelder også kulturminneloven.

Det forutsettes at den interne trappeforbindelsen opprettholdes.

Det må sendes inn sanitærmelding til Bydrift da vaskerommet er endret til bad og det er installert et toalett. Søknaden må sendes inn av et ansvarlig foretak. Ved vesentlig utvidelse av boareal kan kommunen kreve innstallasjon av vannmåler.

Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at det **søkes om ferdigattest når det er ferdig**.

Bygningen/tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10. Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert eller utført i strid med forutsetningene.

Postadresse	Besøksadresse	Sentralbord	Org.nr	Hjemmeside
Postboks 2025 3202 Sandefjord	Sandefjordsveien 3	33 41 60 00	916882807 Kontonr. 2480.13.34292	www.sandefjord.kommune.no E-post post@sandefjord.kommune.no

Gebyr

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende betalingsregulativ:

Pkt. 5.12	Tilleggsdel til hovedel over 25 m2	kr.10 300,-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 10 300,- vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Jørn Engebretsen
Teamkoordinator byggesak

Anne Grethe Amlie Grytbak
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Per Adolfsen	Grønåsveien 11	3214	Sandefjord

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at underretning om vedtaket er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket informasjon om klagerett.

Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JplD: 25/54201

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Per Adolfsen Grønåsveien 11 3214 Sandefjord

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grønåsveien 11	42	313		

Tiltakets/byggets art:

Garasje som tilbygg til bolig iht til vedtak av 10.07.2012 (sak12/2746).

Vedtaksdato	Saksnr
02.04.2025	25/12789

Dato for søknad om ferdigattest: 27.03.2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	02.04.2025	Christian Limi Kvamme *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

SANDEFJORD KOMMUNE

Arkiv:	GBNR-42/313, FA-L45, SA-HIST-12/2746
Arkivsak:	25/12789 - 2
Saksbehandler:	Christian Limi Kvamme
Dato:	02.04.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
548/25	Delegerte saker hovedutvalg H-MP	14.05.2025

Gbnr 42/313 - Grønåsveien 11 - Garasje - Ferdigattest

Delegerte saker hovedutvalg H-MP behandlet saken 14.05.2025:

Behandling:

D-SMP- 548/25 Vedtak:

KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR
TLF. SENTRALBORD 64 181

BYGNINGSINSPEKTØREN
TLF. PRIVAT 64 220

Ferdigattest.

Byggeanmeldelse nr. 35 / 1958

Eiendom: Dugerdli, Dugården gårdsnr. 42 bruksnr. 313

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:
1. etasjes eneboiig, 4 rom, kjøkken, bad og w.c. samt garasje i kjeller.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter:

Byggmester: Agner Mathisen

Rørlegger: Pedersen & Furustad

Anmerkninger:

Tilsynsgebyr: 20,00
Anboring: 70,00
Kloakkavgift: 150,00

Sandar kommuneingeniørkontor: 1. oktober 1959

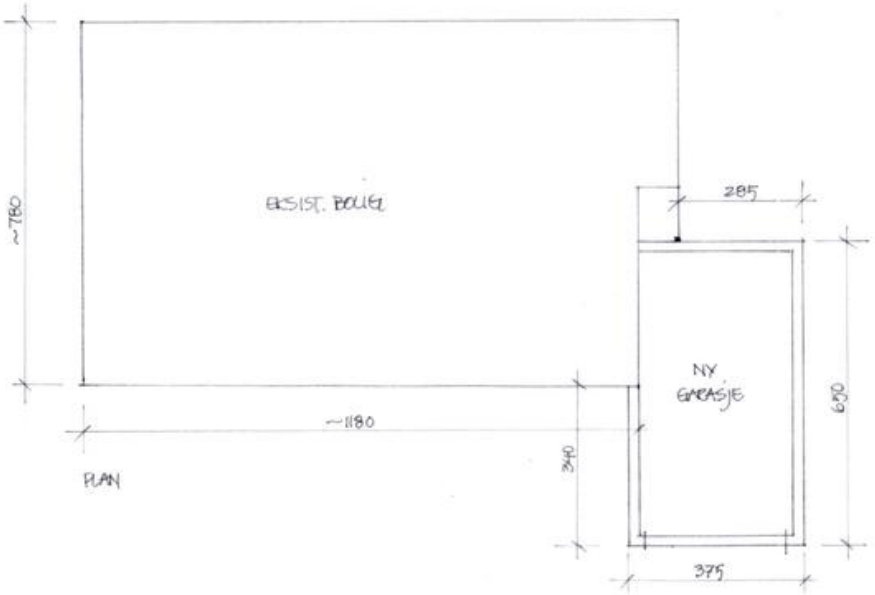
bygningsinspektøren.



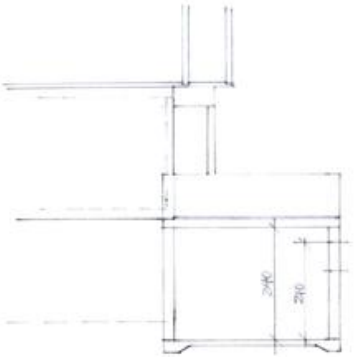
FASADE SYD



FASADE ØST



PLAN



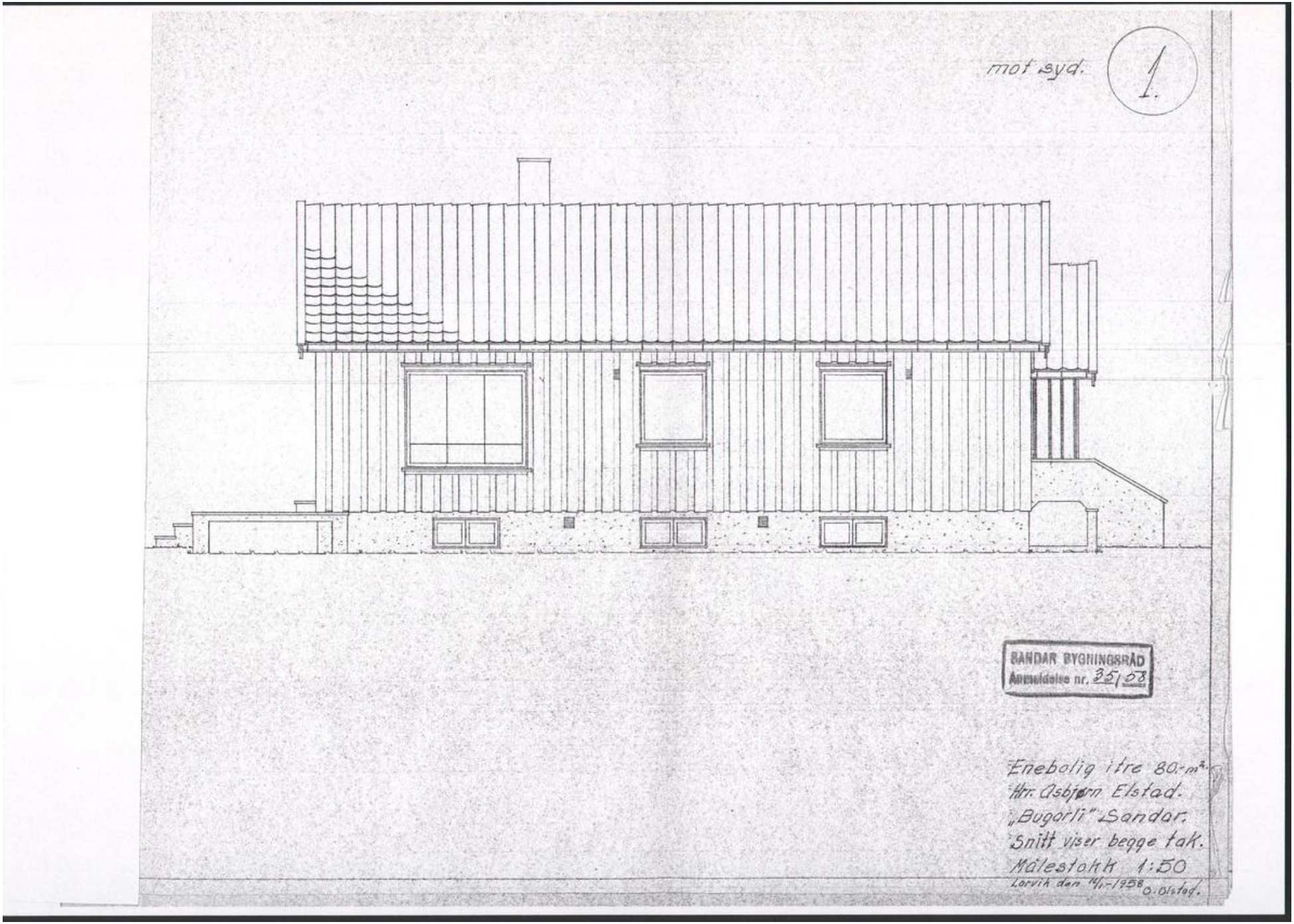
Dokid 12027867 (12/2746-1)
TEGNING

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	NY GARASJE
9.7.12	JØ		1:100	

PER ADOLFSEN
GRØNÅSVEIEN 11
GNR/BNR : 42/313

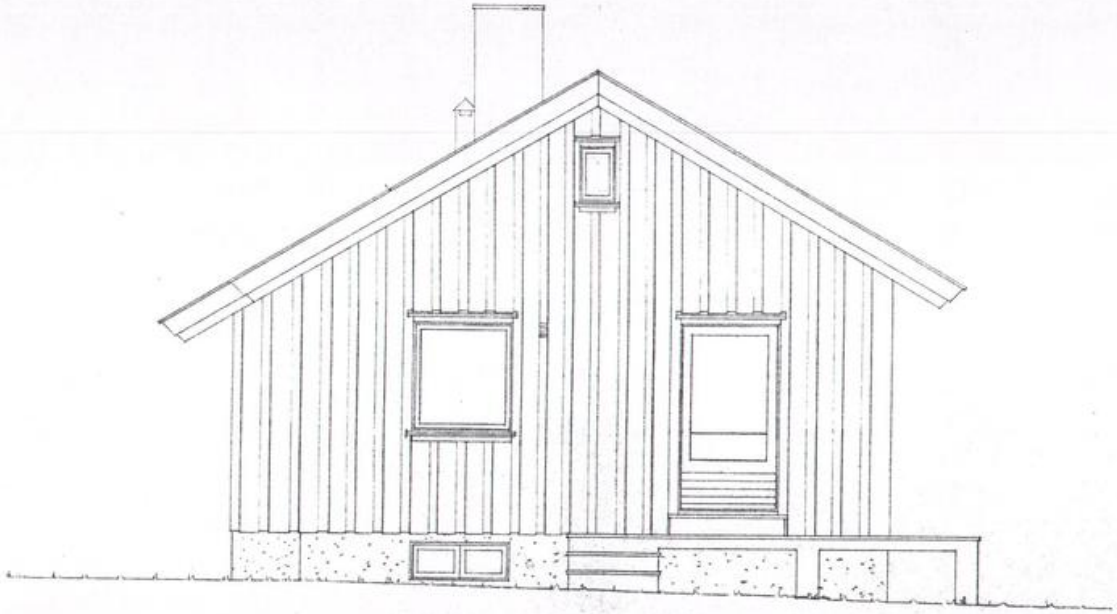
Erstatning for:	Erstattet av:
PLAN, SNITT OG FASADER	

Henvisning: | Beregning:


mot syd.
1.
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 35/58
Enebolig i tre 80 m².
Hr. Asbjørn Elstad.
„Bugarli" Sandar.
Snitt viser begge tak.
Målestokk 1:50
Larvik den 14/1-1958 O. Olstad.

mot vest.

2.



RAÄDAR BYGNINGSRÅD
Ansökningslista Nr. 35/58

Målestokk 1:50

mot øst.

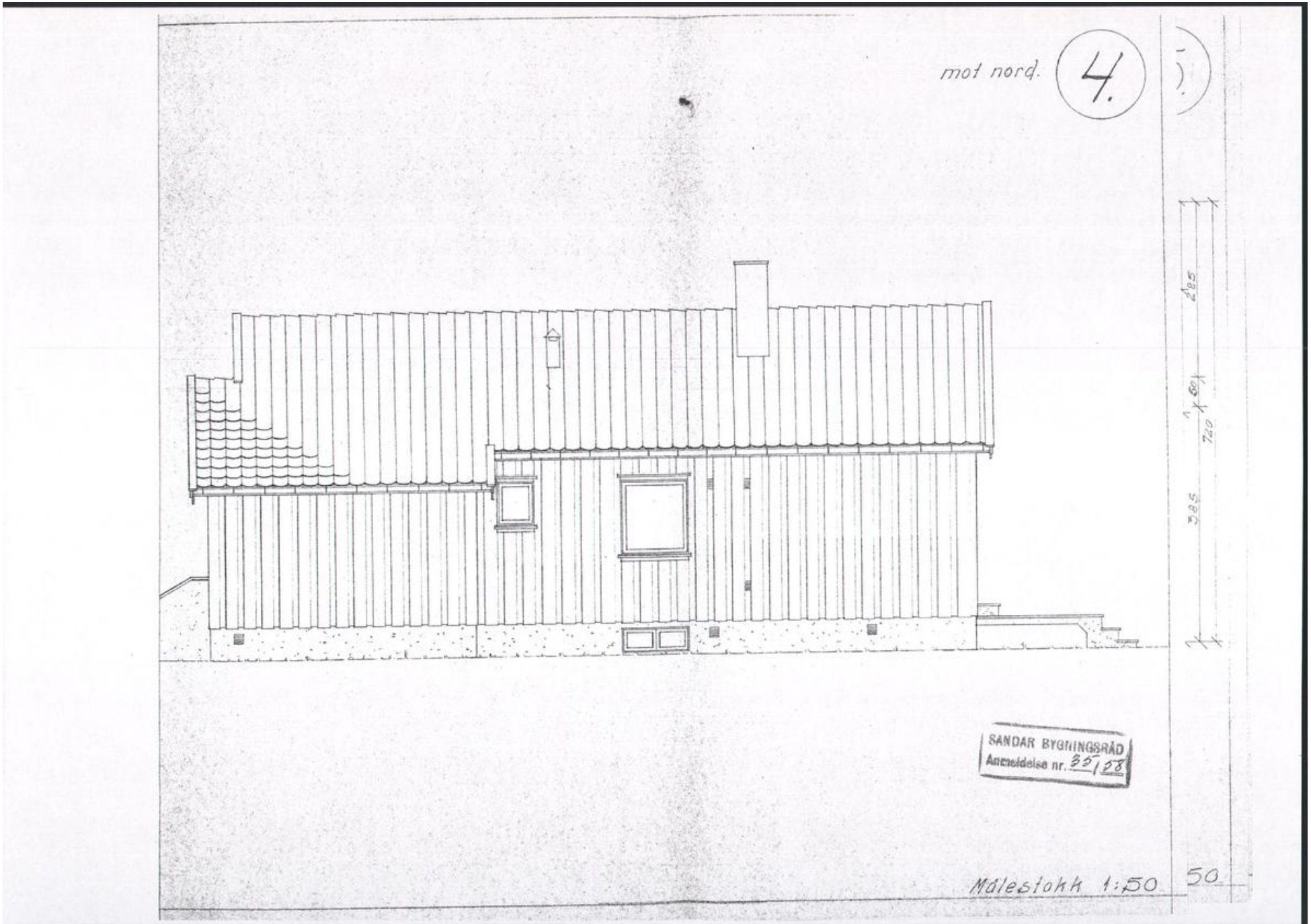
3.

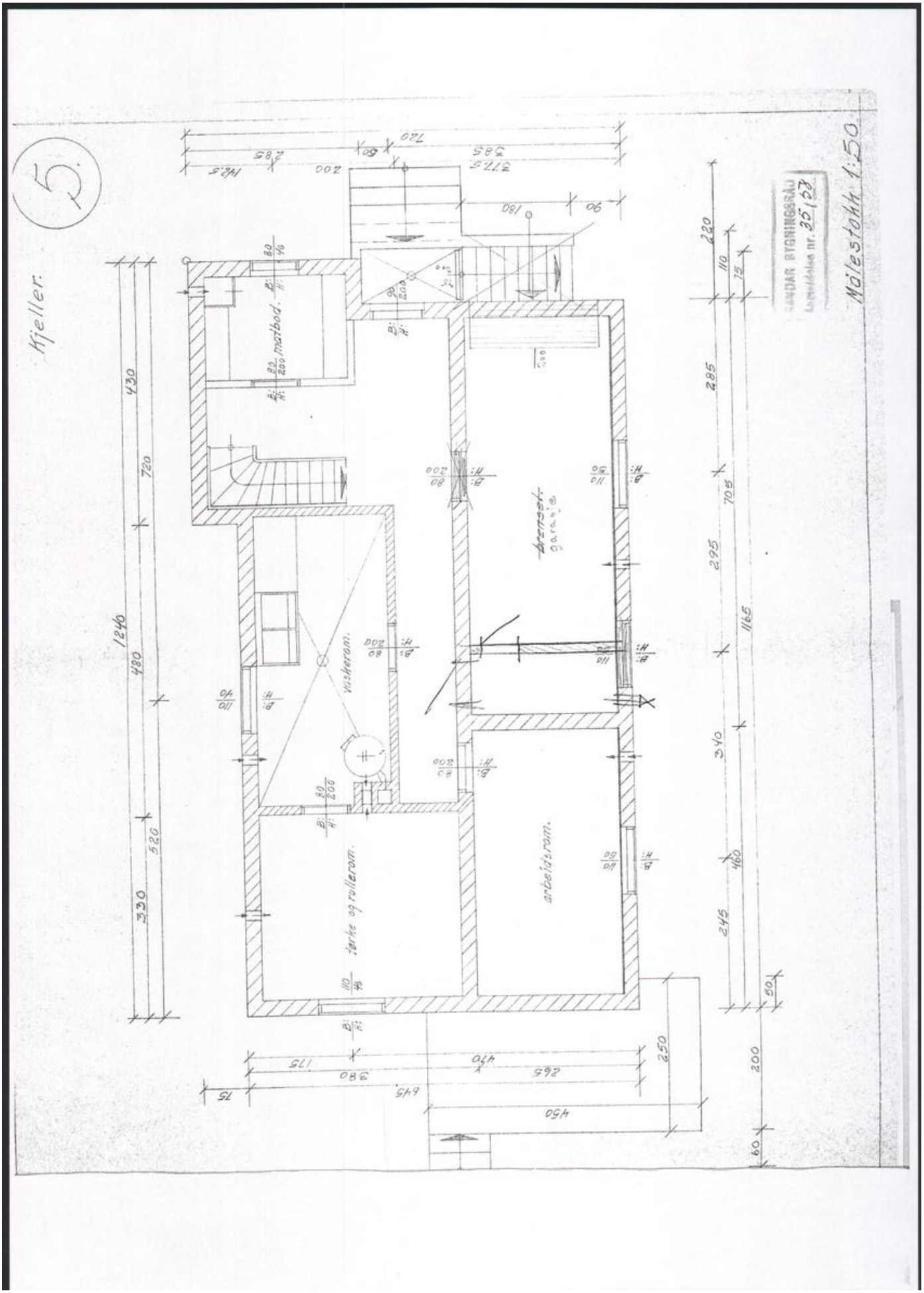


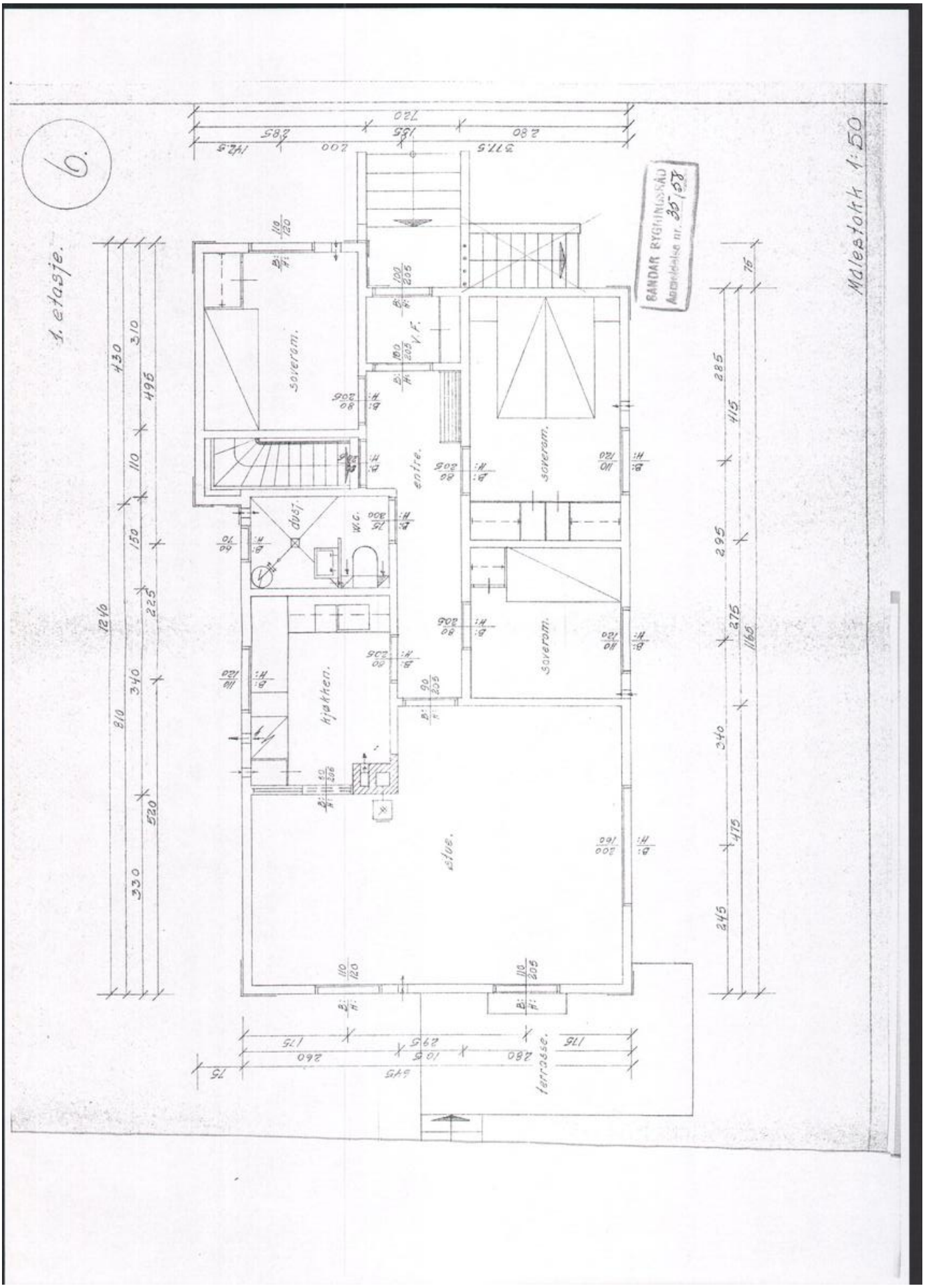
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 35/53

Målestokk 1:50

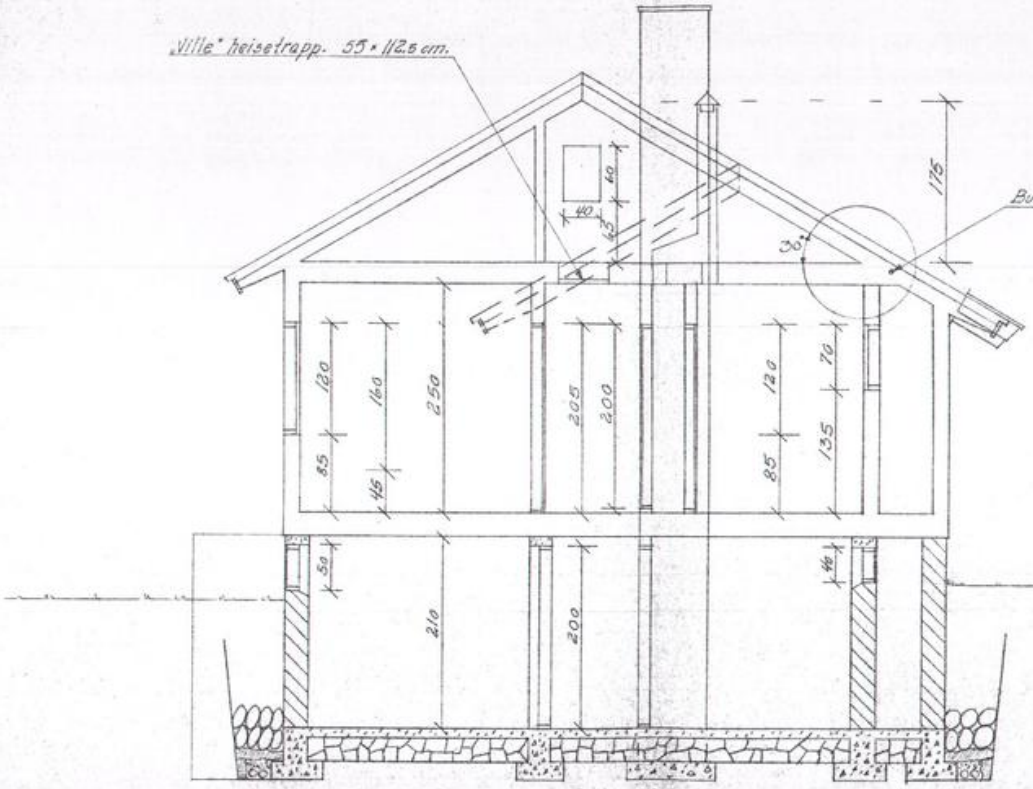
50


mot nord.
4.
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 35/28
Målestokk 1:50
50


5.
Kjeller.
Målestokk 1:50
matbod.
vaskeroom.
arbeidsroom.
720
430
1240
480
330
520
285
705
1165
340
460
245
220
110
75
295
50
200
60
250
470
265
380
175
75
645
950


6.
1. etasje.
Målestokk 1:50
RANDAR RYGNINGSRÅD
Godkjent nr. 33/58
soverom.
V.F.
entre.
dusj.
W.C.
soverom.
soverom.
kjøkken.
stue.
terrasse.

Snitt. 7.



SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 35 / 58

Målestokk 1:50

ambita

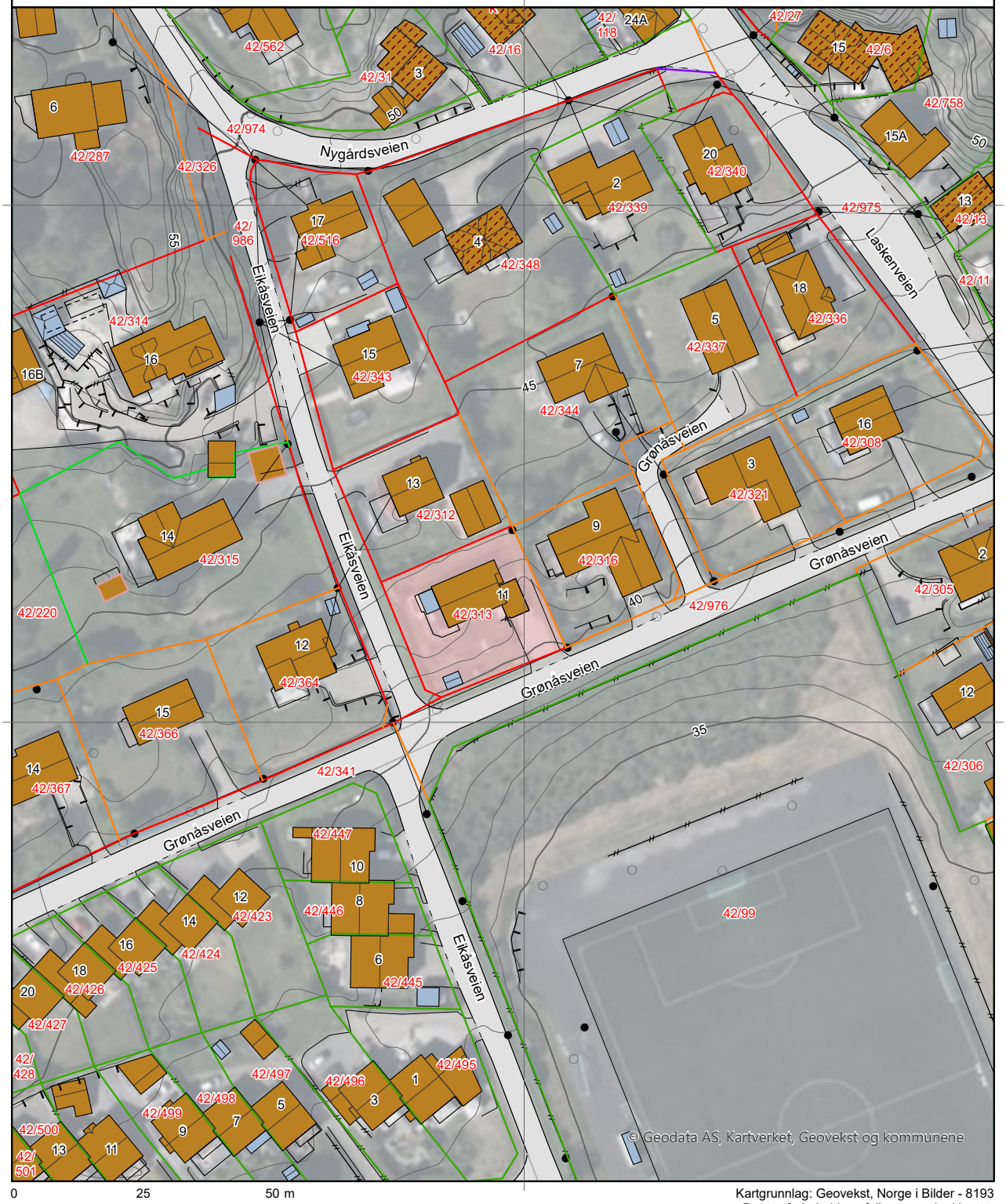
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/42/313/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/42/313/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 42/313
Adresse: Grønåsveien 11
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 42, Bruksnr 313	**Kommune:**	3907	Sandefjord
Adresse:				
Veiadresse:	Grønåsveien 11, gatenr 11100	**Grunnkrets:**	402	Bugården 3
	3214 Sandefjord	**Valgkrets:**	3	Sentrum vest
Oppdatert:	20.06.2025	**Kirkesogn:**	4090301	Bugården
		Tettsted:	2531	Sandefjord
Veiadresse:	Gårdsveien 11, gatenr 11400	**Grunnkrets:**	210	Lofterød
(fra bruksenhet)	3230 Sandefjord	**Valgkrets:**	6	Syd vest
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4090201	Sandefjord
		Tettsted:	2531	Sandefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bugarli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.05.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	705,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/42/313	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/42/313	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/42/313	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017			
Annen forretningstype	Forretning:	28.11.2012	Berørt	0706/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2012	Berørt	3907/42/312	0,0
			Berørt	3907/42/313	0,0
			Berørt	3907/42/314	0,0
			Berørt	3907/42/315	0,0
			Berørt	3907/42/326	0,0
			Berørt	3907/42/341	0,0
			Berørt	3907/42/343	0,0
			Berørt	3907/42/364	0,0
			Berørt	3907/42/516	0,0
			Berørt	3907/42/974	0,0
			Berørt	3907/42/976	0,0
			Mottaker	3907/42/986	885,4
Annen forretningstype	Forretning:	20.11.2012	Berørt	0706/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2012	Berørt	3907/42/99	0,0
			Berørt	3907/42/305	0,0
			Berørt	3907/42/308	0,0
			Berørt	3907/42/313	0,0
			Berørt	3907/42/316	0,0
			Berørt	3907/42/321	0,0
			Berørt	3907/42/341	0,0
			Berørt	3907/42/975	0,0
			Mottaker	3907/42/976	1 238,1
Annen forretningstype	Forretning:	03.04.2012	Avgiver	3907/42/313	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2012			
Feilretting	Forretning:	30.04.2009	Berørt	0706/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	30.04.2009	Berørt	3907/42/308	0,0
			Berørt	3907/42/312	0,0
			Berørt	3907/42/313	0,0
			Berørt	3907/42/316	0,0
			Berørt	3907/42/321	0,0
			Berørt	3907/42/336	0,0
			Berørt	3907/42/337	0,0
			Berørt	3907/42/344	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.05.1957	Avgiver	3907/42/7	-719,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/42/313	719,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønåsveien 11	Bolig					
Gårdsveien 11	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	23,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	162471481			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		23,0		23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønåsveien 11	Bolig	45,0	Ikke kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	45,0	Igangset.till.:	04.04.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	162471481 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			45,0		45,0		45,0		45,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Adolfsen Brita Berg	140154
Kontaktperson	Adolfsen Per	101045

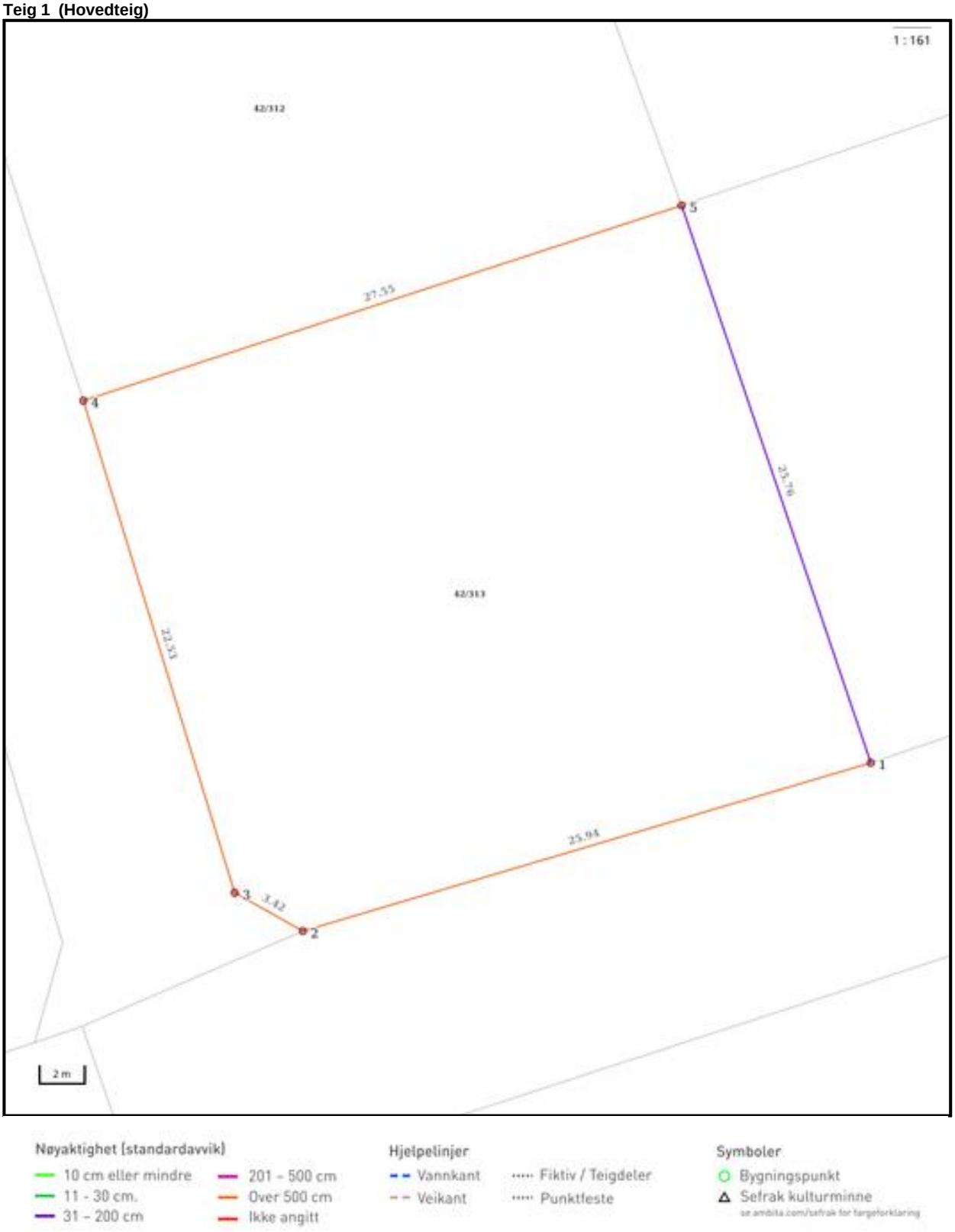
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 705,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 714,43	568 808,08	25,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 555 704,87	568 783,97	3,42m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 706,27	568 780,85	22,53m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 555 727,12	568 772,32	27,55m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 555 737,98	568 797,64	25,76m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

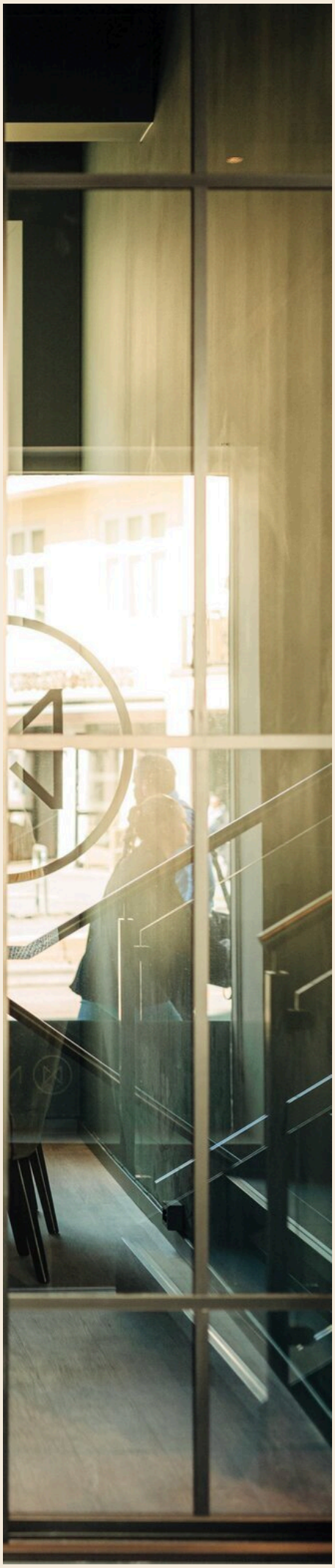
Nordvik Sandefjord

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.

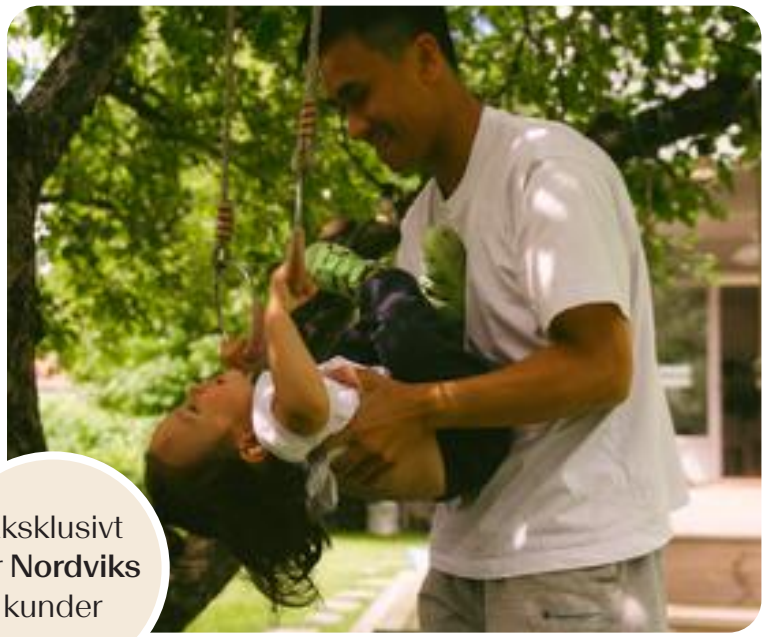
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønåsveien 11 3214 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 42, bnr 313 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Gulliksen Gether

Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
c.gether@nordvikbolig.no
924 23 974