NORDVIK

# Sandkollveien 12

2 soverom | 152 kvm | Enebolig



Velkommen til

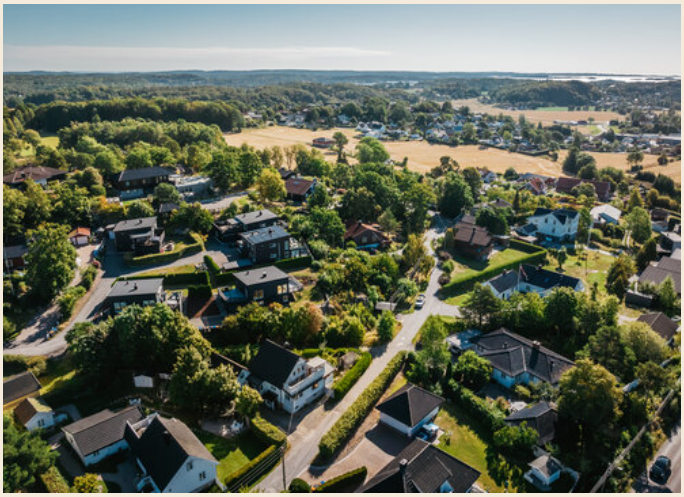
# Sandkollveien 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 33 | Nabolagsprofil |
| 35 | Tilstandsrapport |
| 78 | Egenerklæringsskjema |
| 85 | Andre vedlegg |
| 92 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 02.10.2026









# Nøkkelinformasjon

Har du hammer og sag så kjøp deg et prosjekt i dag!  Kråkeslott møter Pippis hjem.  Renoveringsobjekt med fin adresse

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 000 000,-** |
| Omkostninger | **76 090,-** |
| Totalpris | **3 076 090,-** |
| BRA-i | **152 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1950** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

# Hus med god beliggenhet
# Stor garasje med lagringsloft
# Totalt renoveringsobjekt
# Rolig og hyggelig nabolag som er meget barnevennlig med sin rolige og lite trafikkerte gate
# Kort vei til skog, natur, idrettsanlegg  og alt du trenger i hverdagen
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her, nå presenterer jeg en bolig der man leter etter noe positivt å skrive om selve boligmassen, foruten at det er et hus med både tak, vegger og vinduer. Fordelt på 3 etasjer finner du 3 enheter, men standarden er lav og det er kun registrert en enhet hos kommunen. Påbygg er ikke omsøkt og du må ha hammer, spett, container og massevis av pågangsmot for å i det hele tatt starte på dette prosjektet. Men når det er sagt så kan du også få deg et hjem i en rolig og god gate for ikke så mange penger

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

























Soverom 1





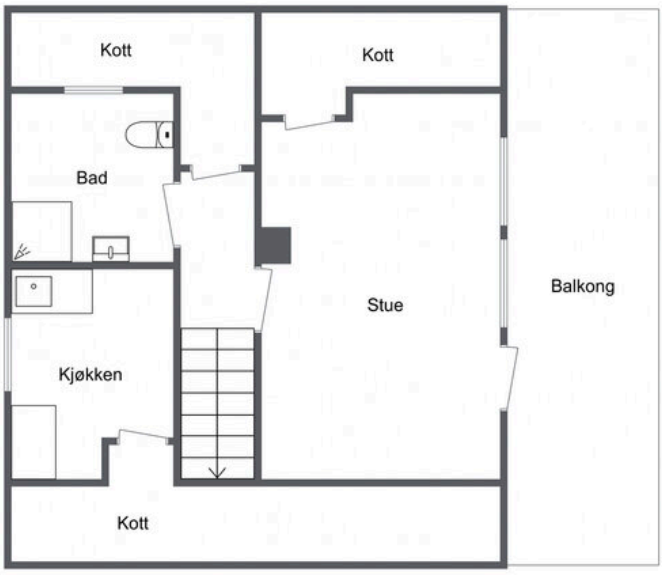
Soverom 2



Baderommet har dusjkabinet



## 2. Etasje




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



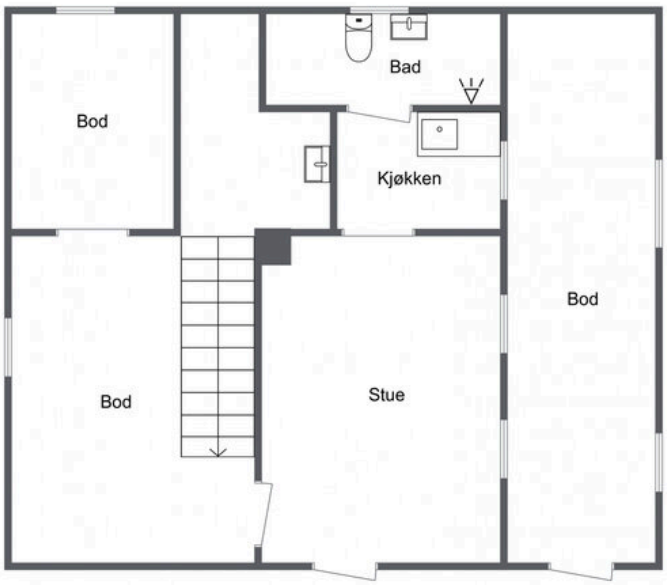









## Underetasje




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.









# 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**
40-0093/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD
Gnr 46, bnr 250 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

**Selger**
Ingrid Røed

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

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

## Om boligen

**Byggeår**
1950

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 56 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 217 kvm

TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Sandkollveien 12
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Kjøkken, stue, dusjbad, utvendig kjellergang, bod 1, bod 2, bod 3
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Kjøkken, stue, innebygget veranda, soverom 1, soverom 2 (innenfor soverom 1), vaskerom, dusjbad, entré, trapperom til 2.etg,
BRA-e: 7 kvm. Utebod i bakkant av huset, trappegang til kjeller
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue, kjøkken, dusjbad, trappegang
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 49 kvm. Garasje
Total BRA: 49 kvm.

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

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

1. Etasje
Kjøkken 15 m²
Stue 22 m²
Innbygget veranda 9 m²
Soverom 1 11 m²
Soverom 2 (innenfor soverom1) 6 m²
Vaskerom 1 m²
Dusjbad 4 m²
Trappegang til kjeller 3 m²
Entrè 4 m²
Trapperom til 2.etg 3 m²
Utebod i bakkant av huset 4 m²

2. Etasje
Stue 20 m²
Kjøkken 8 m²
Dusjbad 4 m²
Trappegang 6 m²

Kjeller/underetasje
Kjøkken 3 m²
Stue 15 m²
Dusjbad 3 m²
Utvendig kjellerinngang 2 m²
Bod 1 16 m²
Bod 2 5 m²
Bod 3 5 m²

**Solforhold**
Ganske gode solforhold

**Innhold**
Velkommen på en tur inn i dette litt kråkeslottaktige bebyggelsen. La oss gjøre det enkelt og greit for alle parter.
Dette er et oppussingsobjekt fra ende til annen. Garasjen er det flotteste her. Kommunen har ingen originaltegninger og man ser at her er det bygget på i "øst og vest"
Boligen er registrert som en enebolig men det du ser er noe helt annet.
Tradisjonelt så hadde man 3 soverom og bad i 2 etg og stue, kjøkken, gang og litt lagring nede i 1 etg. Den planløsningen har man ikke nå lenger.
Les takstrapporten og gjør opp din egen mening. men jeg skal ihvertfall forklare deg hva du kommer til å se her.

Jeg føler at jeg ikke behøver å kommentere standarden på alle elementene, for jeg beskriver totalen som et oppussingsobjekt

Du får hele 3 etasjer med bolig her, og det er en tradisjonell planløsning som brukes litt utradisjonelt.

Man kommer inn i en 1 etg med entre og bod som idag har blitt til et enkelt vaskerom, tidligere toalettrom.
Kjøkkenet ligger rett frem og  har greit med plass også til et kjøkkenbord.
Videre innover kommer du til badet som har grei størrelse og litt mer ugrei standard.

Stua er som alltid av det litt romslige slaget i disse husene og det er store vinduer og dør ut til en innglasset balkong som igjen gir deg adgang til hagen

Så har du to soverom på rekke og rad her. Et stort og et mindre, og man kan gå gjennom fra rom til rom om man ønsker det. En fin løsning for deg med småbarn

2 etg har kjøkken til venstre. Det er ikke allverdens stort men det holder i massevis og med et lite bord her oppe så blir det veldig koselig. Dette har nok vært et soverom før

Så følger man opp med et bad som er litt større en badet i 1 etg.

Etter dette kommer stua som er lik som i etasjen under, dvs, massevis av plass. Her kunne man vel enkelt tatt plass til et soverom ekstra.
Fra stua kommer man rett ut på en stor og solrik veranda hvor man har fått påbygget en ganske så morsom glassveranda. her kan man enkelt se for seg lange kvelder med noe godt i glasset mens man ser på solnedgangen

I tillegg til dette så finner du 3 gode kott her oppe.

Kjelleren har inngang både fra utsiden og direkte fra 1 etg. Her nede finner du det som står på plantegningen som Bod x 2, stue, kjøkken og bad.

Det var hele boligen. Her må dere gå inn med åpne øyne og et åpent sinn for å se helheten. For du har muligheten til å skape deg noe fint ved å starte med ikke for mye penger. Og skal man totalrestaurere noe så er det det samme om det er utdatert eller helt bak mål.  Vegger skal ned, vegger skal opp og alt skal forandres.
Dette er et OK utgangspunkt for ditt nye drømmehjem.
Som megler er jeg ikke skremt

VELKOMMEN PÅ VISNING

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

1. Etasje
Kjøkken 15 m²
Stue 22 m²
Innbygget veranda 9 m²
Soverom 1 11 m²
Soverom 2 (innenfor soverom1) 6 m²
Vaskerom 1 m²
Dusjbad 4 m²
Trappegang til kjeller 3 m²
Entrè 4 m²
Trapperom til 2.etg 3 m²
Utebod i bakkant av huset 4 m²

2. Etasje
Stue 20 m²
Kjøkken 8 m²
Dusjbad 4 m²
Trappegang 6 m²

Kjeller/underetasje
Kjøkken 3 m²
Stue 15 m²
Dusjbad 3 m²
Utvendig kjellerinngang 2 m²
Bod 1 16 m²

Bod 2 5 m²
Bod 3 5 m²

**Standard**
Takstmannen har skrevet tomannsbolig, men dette er en registrert enebolig

TG 3
Avvik som må utbedres
Årsak til forhøyet TG: Trappene er fra byggeår og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper, jf. TEK17 §12-14.
Konsekvens: Manglende gripemulighet og fallsikring gir betydelig fallrisiko ved ferdsel i trappene, særlig for barn og eldre.

Årsak til forhøyet TG: Isolerglassenes kantforsegling er nedbrutt etter lang brukstid, slik at ruta ikke lenger holdes tett. Manglende vedlikehold av utvendig overflatebehandling gir fuktbelastning i karmvirket.
Konsekvens: Duggen mellom glassene lar seg ikke fjerne, og vinduene isolerer dårligere enn forutsatt. Fukt som trekker inn i bart karmvirke kan over tid gi råte i karm og videre inn i veggkonstruksjonen rundt vindusåpningen.

Årsak til forhøyet TG: Dørblad og karm på den eldste terrassedøra er vesentlig slitt og tetningslistene gir ikke lenger anlegg mot karmen.
Konsekvens: Vedvarende luftlekkasje gir trekk og varmetap i tilstøtende rom. Slagregn kan trenge inn ved terskel og karm og over tid gi råte i karmvirke og bakenforliggende konstruksjon.

Årsak til forhøyet TG: Manglende heft mellom belegg og underlag, kombinert med at gulvet utenfor dusjnisjen ikke har fall til sluk. Terskelforholdet gjør at lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ledes mot døråpningen fremfor mot sluk.
Konsekvens: Vann fra utstyret på rommet kan renne ut i tilstøtende rom i stedet for å gå i avløpet. Vann som blir stående under det løse belegget kan trekke ned i gulvkonstruksjonen og gi fuktskade.

Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg som vannmembran har nådd forventet levetid, og heftsvikt mot underlaget svekker tettefunksjonen. Rørgjennomføringen er ikke tettet mot tettesjiktet.
Konsekvens: Vann kan trenge inn langs gjennomføringen og under det løse belegget og videre ned i gulv- og veggkonstruksjonen. Fuktskade i etasjeskiller under kan ikke utelukkes.

Årsak til forhøyet TG: Tildekket avtrekk gir ingen mekanisk luftutskifting, og rommet mangler tilførsel av erstatningsluft.
Konsekvens: Fuktig luft etter dusjing blir stående i rommet og kan gi kondens, muggvekst og nedbryting av plater i vegg og himling.

Årsak til forhøyet TG: Fuktopptak i påforet grunnmursvegg indikerer fuktbelastning i tilliggende konstruksjon. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Konsekvens: Vedvarende fukt i påforingen kan gi råte og muggvekst i trevirke bak platene.

Årsak til forhøyet TG: Manglende gulvavløp gjør at lekkasjevann ikke ledes bort i et avløpssystem, og parkett tåler ikke stående vann.
Konsekvens: Ved lekkasje fra vaskemaskin vil vann bli stående på gulvet, trekke inn i parketten og videre ned i gulvkonstruksjonen med råteskade som følge.

Årsak til forhøyet TG: Rommet er ikke bygget for våtromsformål, og fuktsikring ble ikke etablert da det ble tatt i bruk med vanntilførsel.
Konsekvens: Vann fra en lekkasje ledes ikke bort og kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.

Årsak til forhøyet TG: Eksponert sponkjerne ved skruehull gir fuktopptak inn i platekjernen, som sveller og delamineres. Svertesopp i himling er forenlig med vedvarende høy luftfuktighet og kondens i rommet.
Konsekvens: Fukt kan trenge videre inn bak platekledningen og gi skade i bakenforliggende vegg- og himlingskonstruksjon. Muggvekst i himling kan gi luktproblemer og påvirke inneklimaet.

Årsak til forhøyet TG: Sprukne fliser og løse fuger gir vann direkte adgang til underliggende sjikt. Bom indikerer at flisene har sluppet heften mot underlaget, forenlig med fuktbelastning over tid.
Konsekvens: Vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og over tid gi råteskade i bjelkelaget under. Skadene kan spre seg til tilstøtende rom og etasjeskiller.

Årsak til forhøyet TG: Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel og uverifisert tilslutning mot sluk gir usikkerhet om tettefunksjonen. Registrert fuktskade i tilstøtende vegg indikerer at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt.
Konsekvens: Vann fra dusjing kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjonen og gi råteskade over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

Årsak til forhøyet TG: Manglende forsert avtrekk over kokesone gir ingen bortføring av matos og fuktig luft fra matlaging.
Konsekvens: Fuktig luft og matos blir værende i kjelleretasjen og kan gi kondens og muggdannelse på kalde flater.

Årsak til forhøyet TG: Kjøkkenet er uten mekanisk eller kanalført avtrekk, slik at fukt og matos fra matlaging ikke føres ut av boligen.
Konsekvens: Fuktig luft blir stående i rommet og kan gi kondens og misfarging på overflater, samt spre matlukt til øvrige rom.

Årsak til forhøyet TG: Kapillærsug fra grunnen gjennom grunnmuren, forenlig med at utvendig fuktsikring og

drenering fra byggeår har utgått forventet levetid. Under våtrom i etasjen over er det registrert avvik i tettesjikt, noe som kan bidra til fuktbelastningen ovenfra.
Konsekvens: Fukt fra grunnen kan gi videre avflassing samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima og risiko for nedbryting av tilstøtende trekonstruksjoner.

Årsak til forhøyet TG: Utetthet ved sotluken er forenlig med lekkasje av røykgass og kondensat gjennom pipevangen, og teglpipen har passert forventet levetid. Manglende avstand i forkant av brennkammeret oppfyller ikke kravet til avstand mot brennbart materiale.
Konsekvens: Røykgass med karbonmonoksid kan lekke ut i kjellerbod og oppholdsrom, og varmestråling fra brennkammeret kan antenne gulv og innredning foran ovnen

TG 2
Avvik å være oppmerksom på
Dusjbad 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Dusjbad 1.etg – Utstyr og innredning
Dusjbad 1.etg – Ventilasjon
Dusjbad Kjeller/u.etg – Innfelte installasjoner
Dusjbad Kjeller/u.etg – Utstyr og innredning
Dusjbad Kjeller/u.etg – Vann- og avløpsledninger
Dusjbad Kjeller/u.etg – Vegger og himling
Vaskerom 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom 1.etg – Utstyr og innredning
Vaskerom 1.etg – Vann- og avløpsledninger
Vaskerom 1.etg – Vegger og himling
Vaskerom 1.etg – Ventilasjon
Kjøkken 1.etg – Innredning og utstyr
Kjøkken 1.etg – Overflater – Gulv
Kjøkken 1.etg – Vann-/avløp
Kjøkken 1.etg – Ventilasjon
Kjøkken 2.etg – Innredning og utstyr
Kjøkken 2.etg – Overflater – Gulv
Kjøkken 2.etg – Overflater – Vegger og himling
Kjøkken kjeller – Innredning og utstyr
Kjøkken kjeller – Overflater – Vegger og himling
Kjøkken kjeller – Vann-/avløp
Innvendige overflater – Overflater – Gulv
Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling
Rom under terreng – Gulv
Rom under terreng – Ventilasjon
Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller
Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon
Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone
Ventilasjon – Tilluft og luftskifte
VVS – Avløpsledninger
VVS – Vannledninger
VVS – Vannledninger (utvendig)
VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral
Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning
Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon
Taktekke og beslag – Beslag og gjennomføringer
Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS)
Taktekke og beslag – Taktekning/belegg
Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon
Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering
Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur
Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting

**Parkering**
Parkering i dobbelgarasje eller 5-6 biler i fremkant

**Sammendrag selgers egenerklæring**
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar: Man kan se det er endret, men kjenner ikke til det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Dokumentene mangler.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Eiendommen selges som den er og trenger kjærlighet på mange plan. Den trenger utbedringer over hele linja. Kjøperen må stå for alle feil og mangler ved overtakelse.

**Bygningssakkyndig**
Schau Takst As

**Byggemåte**
Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur i betongblokker med utvendig betongpuss.
Fasader med opprinnelig del i pusset murverk samt senere påbygget del antatt oppført i stenderverk av tre.
Fuktsikring og drenering framstår delvis oppgradert.
Taket er tekket med betongtakstein.
Innglasset veranda i 1.etg.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
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**
Vedovn i stuen i 1 og 2 etg
Vedovn i kjeller

Ellers elektrisk oppvarming.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 14 232,-pr. 2025

Kommunale avgifter fordeler seg slik iht. Sandefjord Kommune:
Renovasjonsgebyr standard - bolig: kr. 3 700,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 264,50
Vann, fast gebyr - bolig: kr. 1 978,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr. 3 017,60,-
Avløp, fast gebyr - bolig: kr. 2 270,10,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr. 3 827,20

**Andre utgifter**
Sandkollveien veilag vedlikeholdsavgift: Kr. 1 500,- for 2026

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 621 608,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 486 430,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
IF
Polisenr: 60030635704

**TV/Internett/Bredbånd**
Sandefjord Bredband

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 437 kvm (Eiertomt)
Her får du en liten, men veldig sjarmerende tomt. Det er mange år siden den skinte, men med litt jobb og kjærlighet så får du din egen oase her. Med litt høyder i bakkant og med trær og busker overalt så blir det mye kos bak her. Flott liten hage for mye hygge

**Adkomst**
Fra Sandefjord sentrum tar du mot Hasle. Når du kommer til Hasle og Europris følger du hovedveien opp mot Brediablikk. Følg veien og så tar du den andre avkjøringen på høyre side av veien. Følg veien litt innover så ligger Sandkollveien 12 på din venstre side.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Hasle, Breidablikk eller hva du enn ønsker å kalle det. Vi sier bare Sandkollveien for da vet alle hvor

det er.

Her får du muligheten til å bo i et av de roligste områdene på Breidablikk, omgitt av vakker natur og med utsikt over nærområdet. Boligen ligger rolig og solrikt til, i et veletablert og svært barnevennlig nabolag et sted hvor både store og små kan trives. Her kan barna trygt leke i rolige omgivelser mens du nyter roen og nærheten til alt du trenger i hverdagen.

Fra huset  har du kort gangavstand til alle fasiliteter Breidablikk ungdomsskole, barnehage, grendehus og dagligvarebutikken MENY Hasle med alt du trenger til ukens handel. For den friluftsinteresserte byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt, med populære destinasjoner som Hjertås og Midtås perfekte steder for både trening, søndagsturer og naturopplevelser.
Du er ikke mange steinkastene unna byens nyeste utfording som er trappene på Breidablikk. En tur kan svi i låra, 10 turer svir garantert og er du rå banker du inn 20 turer opp og ned. Da er du nærmere Gud enn du noen sinne har vært. Det er et gratistilbud hvor du får trent hele kroppen og ikke minst hodet. Alt fra de yngste til de relativt godt voksne har funnet en ny treningsglede her

Med kort kjørevei til E18 og Torp Lufthavn ligger alt til rette for en enkel hverdag og gode forbindelser både lokalt og nasjonalt.

Dette er en fantastisk mulighet for deg som ønsker å skape et flott hjem et av områdets mest attraktive boligområder

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse er eneboliger fra 50-60 tallet og frem til i dag. Et rolig boområde med lite trafikk

**Offentlig kommunikasjon**
Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Gå gjerne inn på VKT.no for mer detaljert informasjon om offentlig kommunikasjon for området.

**Skoler og barnehager**
Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Spør gjerne meg om du har ytterligere spørsmål om dette.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Detforeligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke originale byggtegninger i kommunens arkiv.

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

Eiendommen har adkomst fra privat vei.
Alle husstander med akomst til Sandkollveien er en del av Sandkollveien veilag.
Vedlikeholdsavgiften er for 2026 på kr. 1 500,-

**Regulerings- og arealplaner**
Kommuneplaner

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer
Delareal 332 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 332 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

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

3907/46/250:
28.08.1954 - Dokumentnr: 2422 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:46 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 705832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:46 Bnr:250

01.01.2024 - Dokumentnr: 368221 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:46 Bnr:250

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler

har ikke kontrollmålt boligen.

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

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

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i budet

Sandefjord kommune har ingen originaltegninger på denne boligen. Man man ser at her er det bygget litt på både her og der. Så ny eier påtar seg dette for egen regning og risiko.
Du ser 3 enheter her, men dette er en registrert enebolig, ikke noe mer.

Takstmannen har skrevet tomannsbolig, men dette er en registrert enebolig

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

**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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 3,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uansett antall kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 179 590,- 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 6. oktober 2026

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

**Megler 2**
Bjørn Tomas Windal, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91117081

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

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

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

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

# Sandkollveien 12

Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Sande skole (1-7 kl.)** | 248 elever, 13 klasser | 21 min 🚶 1.6 km |
| **Mokollen skole (1-10 kl.)** | 66 elever, 6 klasser | 24 min 🚶 1.8 km |
| **Mosserød skole (1-7 kl.)** | 403 elever, 23 klasser | 4 min 🚗 2 km |
| **Gokstad skole (1-7 kl.)** | 318 elever, 21 klasser | 4 min 🚗 2.4 km |
| **Breidablikk ungdomsskole (8-10...** | 431 elever, 25 klasser | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Skagerak International School** | 170 elever, 9 klasser | 7 min 🚗 4.1 km |
| **Sandefjord videregående skole** | 1880 elever | 8 min 🚗 4 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Ringveien Frøyas vei** | Linje 138, 139 | 2 min 🚶 0.1 km |
| **Sandefjord stasjon** | Linje RE11, RX11 | 5 min 🚗 2.1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | | 12 min 🚗 |

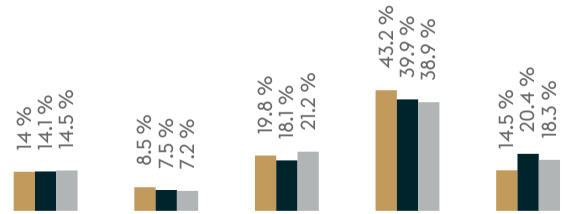
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Sverstad barnehage (1-5 år)** | 28 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Breidablikk Kanvas-barnehage (...** | 50 barn | 10 min 🚶 0.8 km |
| **Trudvang barnehage (1-5 år)** | 70 barn | 15 min 🚶 1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Haslebakken** | 13 min 🚶 |
| **Meny Haslesenteret** | 18 min 🚶 |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hasle/Kråkås/Gokstad | 1 174 | 524 |
| Sandefjord | 47 777 | 22 490 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frøyas vei Balløkke | 5 min |
| Breidablikk ungdomsskole | 5 min |
| EVO Sandefjord Øst | 4 min |
| Sporty24 Sandefjord | 6 min |

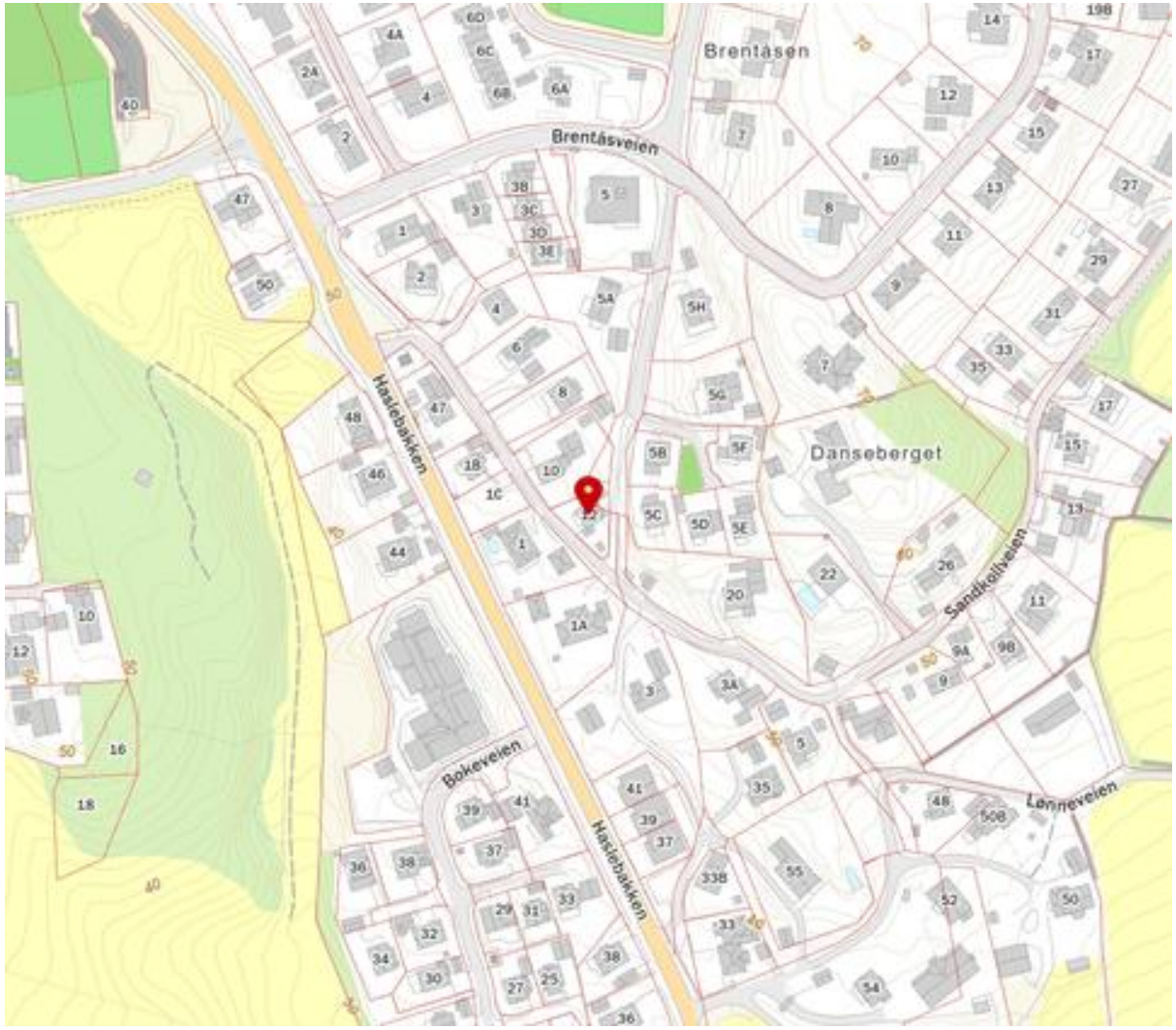
*«Sentralt og landlig»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

### Støynivået
Lite støynivå 86/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



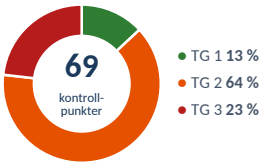

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Sandefjord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Sandkollveien 12, Sandefjord




| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|---|---|---|---|---|
| Sandkollveien 12<br>3229 SANDEFJORD<br>Gnr: 46 Bnr: 250 | Tomannsbolig | 1950 | 168 m² | 152 m² | 7 m² |
| | Garasje | 2004 | 49 m² | 0 m² | 49 m² |

| | |
|---|---|
| **Befaring / Rapport** | 25. august 2026 / 25. august 2026 |
| **Rapportansvarlig** | Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no |




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

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

Skann for digital rapport

# Om tilstandsrapporten

## Rapportens rammer

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

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

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

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over underetasje og to plan i Sandefjord. Boligen ble oppført i 1950 som enebolig i murkonstruksjon, og er på et tidspunkt innredet og brukt som tomannsbolig med leilighet i 1. og 2.etg, hver seg med egen inngang utenfra. 1.etg er senere påbygget noe i front, og i kjelleren er det innredet en form for hybel — kjelleren er tilgjengelig både via dør utenfra og via trapp fra 1.etg. Undertegnede har ikke kontrollert hva boligen er kommunalt godkjent til. Flere oppgraderinger er foretatt over tid, men det foreligger liten håndfast informasjon om årstall på de ulike tiltak, og enkelte årstall må således forventes å være mangelfulle eller feil. Som rapporten vil vise foreligger det et overordnet vedlikeholdsetterslep både inn- og utvendig.

### Spesielle betingelser

Der en bygningsdel er gitt tilstandsgrad 3 (TG3), som gjelder mange av punktene i denne rapporten, er det i tråd med regelverket angitt et kostnadsanslag for utbedring. Når alle disse anslagene legges sammen, fremkommer en betydelig totalsum. Den summen er reell i den forstand at hvert enkelt anslag er saklig begrunnet ut fra tilstanden på den aktuelle bygningsdelen. Samtidig er det viktig å være klar over at anslagene i stor grad vil overlappe hverandre. Utbedring av én bygningsdel griper som regel inn i flere andre: arbeid med tak, yttervegger, gulv og tekniske anlegg deler ofte stillas, riving, rigg, tilkomst og fagfolk. Tallet skal leses som en sum av separate delvurderinger — ikke som et budsjett for en helhetlig renovering.

For interessenter som vurderer å sette boligen i stand, anbefales det derfor å innhente en egen, dedikert kostnadskalkyle. En slik kalkyle bør bygges opp ut fra et helhetlig prosjekt, med samordnede tiltak, felles rigg og reell prosjektøkonomi — og ikke være styrt av det samme punktvise rammeverket som denne tilstandsrapporten bygger på. Da vil kostnadsbildet bli mer treffsikkert for det arbeidet som faktisk skal gjøres.

Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (38 mm nedbør fordelt på 9 nedbørsdøgn siste 30 dager). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes. Fuktmåling anbefales som kompenserende dokumentasjon der forholdene tilsier det.

### Planløsning

Planløsningen i kjeller/underetasje består av dusjbad, kjøkken, stue, utvendig kjellerinngang og 3x bod. 1.etg har trappegang til kjeller, kjøkken, entré, vaskerom, stue, dusjbad, innbygget veranda, soverom, soverom 2 (innenfor soverom 1), trapperom til 2.etg samt utebod i bakkant av huset. 2.etg består av stue, trappegang, kjøkken og dusjbad. Vegger, himlinger og gulv fremstår i all hovedsak fra byggeår. Oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker som forventet i en bolig av respektive alder er til stede.

### Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur i betongblokker med utvendig betongpuss fra byggeår, fasader med opprinnelig del i pusset murverk samt senere påbygget del antatt oppført i stenderverk av tre. Fuktsikring og drenering framstår delvis oppgradert. Tidspunkt er ikke dokumentert; årstall 2000 er satt som antakelse for den oppgraderte delen.
Vinduer og terrassedører har varierende alder, fra antatte originale fra byggeår til utskiftinger på 1970-, 1990- og 2000-tallet — for de eldste er forventet levetid medgått, og oppgradering må påregnes.
Taket er tekket med betongtakstein som antas skiftet på 2000-tallet, uten at dette er bekreftet.
Innglasset veranda i 1.etg bærer preg av oppgraderinger i nyere tid, mens åpen balkong i 2.etg står i eldre utførelse.

### Kjøkken og våtrom

Boligen har tre kjøkken. Kjøkkenmodul i kjeller er av enkel kvalitet med folierte fronter og benkeplate og vask i rustfritt stål, kjøkkenet i 1.etg har fronter og skrog i heltre med benkeplate av foliert spon, og kjøkkenet i 2.etg har eldre malte fronter med benkeplate av laminat. Innredningen i kjelleren er fra byggeår, mens innredningene i 1. og 2.etg er grovt anslått fra 1990-tallet. Forventet levetid er medgått for alle tre, og oppgradering bør påregnes.
Bygget har totalt tre våtrom - se egne kontrollpunkter for ytterligere omtale av disse.

### Tekniske anlegg

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Rørføringene i kjeller er av varierende alder, med opprinnelige strekk fra byggeår sammen med senere fornyelser. Kjelleren var ved befaring tett fylt med lagret utstyr, noe som har begrenset kontrollomfanget på enkelte rørstrekk og komponenter.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men bygget betjenes av to separate sikringsskap i trappegangen i 2.etg, ett for hver etasje.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet, samt vedfyring i tre ovner tilknyttet byggets pipestokk.

## Sidebygninger

49 kvm stor garasje oppført delvis inn mot boligen som nybygg i ca 2004 ifølge selger, med gulvdekke av betong, yttervegger av lecablokker og takverk av loftsromtakstoler med stort lagringsloft. Utvendig kledning og taktekke er fra byggeår. Innvendig trapp til 2.etg mangler rekkverk og håndløper, og det er ingen fallsikring fra loftsrommet inn mot trappesjakten. Begge etasjer er fylt med lagret utstyr og inventar, og kontrollomfanget er derfor svært begrenset.
Sidebygget er ikke ytterligere bygningsteknisk omtalt.




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

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

## Eiendomsopplysninger

### Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD

Gnr 46 / Bnr 250

**EIENDOMSFAKTA**

| BYGGEÅR | BOLIGTYPE | BRA |
|---|---|---|
| **1950 (BF49)** | **Tomannsbolig** | **168 m²** |
| TOMTEAREAL | OPPVARMING | VENTILASJON |
| **332 m²** | **Vedfyring og strøm** | **Naturlig ventilasjon** |
| VANN / AVLØP | HJEMMELSHAVER | |
| **Offentlig / Offentlig** | **Ingrid Røed v/Francisco Røed (oppgitt)** | |

BYGGEMÅTE

Bygget er fundamentert til grunn via grunnmurer av blokker med utvendig puss og støpt betongdekke som kjellergulv. Yttervegger av pussede murverk konstruksjoner, samt takkonstruksjon som sperretak tekket med betongtakstein.

**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)<br>Omtale s. 38 | ÅDT 8400 · 50 km/t |

**GRUNN, TERRENG OG VÆR**

| | |
|---|---|
| HØYDE OVER HAVET | 50 moh |
| TERRENGVURDERING | Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden. |
| TERRENGFALL MOT EIENDOM | Fra NØ (+9.8m), Ø (+7.8m), N (+2.1m), NV (+1.2m) |
| FALL MOT GRUNNMUR | Ø-vegg: 12.7%, N-vegg: 7.6% |
| VÆR VED BEFARING | 12.8 °C, lettskyet, 3.8 m/s (N), 75 % luftfuktighet |
| NEDBØR | 30 dager: 37 mm (9 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 (1950): 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 | Ikke framlagt |
| Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Ikke framlagt |
| Kursfortegnelse (§ 2-18) | Framlagt |
| Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) | Ikke framlagt |
| FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke framlagt |
| Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) | Ikke framlagt |
| Radonmåling (§ 2-14) | Ikke framlagt |
| Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |

**Selgers godkjenning av rapporten**

**Godkjent av selger via selgerportalen 05.09.2026.**

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

# 168 m²

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

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller/underetasje | 50 m² | 50 m² | — | — | — | — |
| 1. etasje | 80 m² | 64 m² | 7 m² | 9 m² | — | — |
| 2. etasje | 38 m² | 38 m² | — | — | 16 m² | — |
| **Sum** | **168 m²** | **152 m²** | **7 m²** | **9 m²** | **16 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 |
|---|---|
| Kjøkken | 3 m² |
| Stue | 15 m² |
| Dusjbad | 3 m² |
| Utvendig kjellerinngang | 2 m² |
| Bod 1 | 16 m² |
| Bod 2 | 5 m² |
| Bod 3 | 5 m² |

| 1. etasje | m² |
|---|---|
| Kjøkken | 15 m² |
| Stue | 22 m² |
| Innbygget veranda | 9 m² |
| Soverom 1 | 11 m² |
| Soverom 2 (innenfor soverom1) | 6 m² |
| Vaskerom | 1 m² |
| Dusjbad | 4 m² |
| Trappegang til kjeller | 3 m² |
| Entrè | 4 m² |
| Trapperom til 2.etg | 3 m² |
| Utebod i bakkant av huset | 4 m² |

| 2. etasje | m² |
|---|---|
| Stue | 20 m² |
| Kjøkken | 8 m² |
| Dusjbad | 4 m² |
| Trappegang | 6 m² |

| Sidebygninger / uthus | m² |
|---|---|
| Garasje | 49 m² |

## Sidebygninger

### Garasje

49 m² · byggeår 2004

Garasje oppført delvis inn mot boligen som nybygg i ca 2004 i følge selger. Gulvdekke av betong, ytttervegger av lecablokker, takverk av loftsromtakstoler med stort lagringsloft. Utvendig kledning og taktekke fra byggeår. Innvendig trapp til 2.etg mangler rekkverk og håndløper, samt mangler fallsikring fra loftsrommet inn mot trappesjakt. Begge etasjer er fylt med lagret utstyr og inventar, ergo er kontrollmulighet av garasjen svært begrenset.

## Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

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

### Tilstand per bygningsdel

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fundament, grunnmur og drenering | s. 11 | TG 2 | Terrengforhold | s. 13 | TG 2 | Etasjeskillere | s. 15 | TG 2 |
| Innvendige trapper | s. 16 | TG 3 | Yttervegger / fasade | s. 17 | TG 2 | Vinduer og dører | s. 18 | TG 3 |
| Takkonstruksjon/loft | s. 19 | TG 2 | Taktekke og beslag | s. 20 | TG 2 | Balkonger / terrasser | s. 22 | TG 2 |
| Våtrom · 3 rom | s. 23 | TG 3 | Kjøkken · 3 rom | s. 28 | TG 3 | Andre rom – overflater | s. 32 | TG 2 |
| Rom under terreng | s. 33 | TG 3 | Skadedyr | s. 34 | TG 1 | Ildsteder og skorsteiner | s. 34 | TG 3 |
| Ventilasjon | s. 36 | TG 2 | VVS | s. 36 | TG 2 | | | |

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

### Tilstandsgradoversikt

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

TG 3-PUNKTER MED KOSTNADSANSLAG PER KOSTNADSKLASSE — **16 TOTALT**

| 5 punkter | 8 punkter | 2 punkter | 1 punkt |
|---|---|---|---|
| 0 – 20 000 kr | 20 000 – 100 000 kr | 100 000 – 200 000 kr | 200 000 – 500 000 kr |

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

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Bør utbedres | **Dusjbad 1.etg – Gulv:** Sprukne fliser og løse fuger gir vann direkte adgang til underliggende sjikt. Bom indikerer at flisene har sluppet heften mot underlaget, forenlig med fuktbelastning over tid. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel og uverifisert tilslutning mot sluk gir usikkerhet om tettefunksjonen. Registrert fuktskade i tilstøtende vegg indikerer at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad 1.etg – Vegger og himling:** Eksponert sponkjerne ved skruehull gir fuktopptak inn i platekjernen, som sveller og delamineres. Svertesopp i himling er forenlig med vedvarende høy luftfuktighet og kondens i rommet. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Gulv:** Manglende heft mellom belegg og underlag, kombinert med at gulvet utenfor dusjnisjen ikke har fall til sluk. Terskelforholdet gjør at lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ledes mot døråpningen fremfor mot sluk. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Fuktopptak i påforet grunnmursvegg indikerer fuktbelastning i tilliggende konstruksjon. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Vinylbelegg som vannmembran har nådd forventet levetid, og heftsvikt mot underlaget svekker tettefunksjonen. Rørgjennomføringen er ikke tettet mot tettesjiktet. | 100 000 – 200 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Ventilasjon:** Tildekket avtrekk gir ingen mekanisk luftutskifting, og rommet mangler tilførsel av erstatningsluft. | 0 – 20 000 kr | TG 3 |

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Bør utbedres | **Vaskerom 1.etg – Gulv:** Manglende gulvavløp gjør at lekkasjevann ikke ledes bort i et avløpssystem, og parkett tåler ikke stående vann. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Vaskerom 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Rommet er ikke bygget for våtromsformål, og fuktsikring ble ikke etablert da det ble tatt i bruk med vanntilførsel. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Kjøkken 2.etg – Ventilasjon:** Kjøkkenet er uten mekanisk eller kanalført avtrekk, slik at fukt og matos fra matlaging ikke føres ut av boligen. | 0 – 20 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Kjøkken kjeller – Ventilasjon:** Manglende forsert avtrekk over kokesone gir ingen bortføring av matos og fuktig luft fra matlaging. | 0 – 20 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Dørblad og karm på den eldste terrassedøra er vesentlig slitt og tetningslistene gir ikke lenger anlegg mot karmen. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Vinduer og dører – Vinduer:** Isolerglassenes kantforsegling er nedbrutt etter lang brukstid, slik at ruta ikke lenger holdes tett. Manglende vedlikehold av utvendig overflatebehandling gir fuktbelastning i karmvirket. | 20 000 – 100 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Rom under terreng – Vegger og himling:** Kapillærsug fra grunnen gjennom grunnmuren, forenlig med at utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår har utgått forventet levetid. Under våtrom i etasjen over er det registrert avvik i tettesjikt, noe som kan bidra til fuktbelastningen ovenfra. | 200 000 – 500 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Trappene er fra byggeår og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper, jf. TEK17 §12-14. | 0 – 20 000 kr | TG 3 |
| Bør utbedres | **Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Utetthet ved sotluken er forenlig med lekkasje av røykgass og kondensat gjennom pipevangen, og teglpipen har passert forventet levetid. Manglende avstand i forkant av brennkammeret oppfyller ikke kravet til avstand mot brennbart materiale. | 0 – 20 000 kr | TG 3 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Fuktinntrengning gjennom svekket tettesjikt har gitt skade i tilliggende veggkonstruksjon. Forholdet er i strid med dagens krav i TEK17 § 13-9. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 1.etg – Utstyr og innredning:** Sanitærutstyr og innredning fra oppussingen har vært utsatt for fuktbelastning gjennom hele brukstiden, og materialene er i stor grad medgått. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad 1.etg – Ventilasjon:** Avtrekket alene gir ikke tilstrekkelig luftskifte uten sikret tilluft, og fuktig luft blir stående i rommet etter dusjing. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Innfelte installasjoner:** Brudd i diffusjonssperren gjør at fuktig romluft kan strømme inn i konstruksjonen og kondensere mot kalde flater. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Utstyr og innredning:** Sanitærutstyr og innredning fra 2005 har medgått forventet levetid, og opplegg for vaskemaskin i et rom uten fungerende avrenning til sluk gir økt lekkasjeeksponering. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Vann- og avløpsledninger:** Utett rørgjennomføring mot kald konstruksjon gir kondensrisiko på røret der det passerer det kalde sjiktet. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Dusjbad Kjeller/u.etg – Vegger og himling:** Malte plater og trefiberplater er ikke fuktbestandige materialer i våtsone, og forventet levetid er passert. Åpningen i veggen mot kald yttervegg gir uisolert luftkontakt mellom romluft og kald konstruksjon. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Vaskerom 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Hulltaking ikke foretatt. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Vaskerom 1.etg – Utstyr og innredning:** Manglende avløp i gulvet gjør at søl eller lekkasje fra maskin og servant ikke fanges opp. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Vaskerom 1.etg – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og det kan oppstå små hull som gir lekkasje. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Vaskerom 1.etg – Vegger og himling:** Malt strie og malte plater tåler ikke vannsøl over tid og gir ingen beskyttelse mot fuktinntrengning i vegg- og himlingskonstruksjonen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Vaskerom 1.etg – Ventilasjon:** Naturlig avtrekk gir varierende og lav luftutskifting, særlig ved tørking av tøy og bruk av vaskemaskin. | | TG 2 |

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold | **Kjøkken 1.etg – Innredning og utstyr:** Sprukket foliering eksponerer sponkjernen for vann fra oppvask og kum. Innredningen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 1.etg – Overflater – Gulv:** Parkett tåler ikke vedvarende vanneksponering, og fukt gir svelling og misfarging i treverket. Gulvet er fra byggeår og forventet levetid er passert. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 1.etg – Vann-/avløp:** Kobberrør tæres innvendig over tid og kan gi nålstikk-lekkasjer. Rørene har passert forventet levetid, og uten automatisk vannstopp kan en lekkasje renne fritt. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 1.etg – Ventilasjon:** Løs kanalføring uten fast innfesting og skjev plassering over kokesonen gir redusert oppfangning av matos og fuktig luft. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 2.etg – Innredning og utstyr:** Vanneksponering i sonen ved kummen har gitt svelling i sponkjernen, og innredningen har passert forventet levetid. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 2.etg – Overflater – Gulv:** Laminat sveller permanent ved vannsøl, og slitesjiktet er tynnslitt etter lang tids bruk. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken 2.etg – Overflater – Vegger og himling:** Overflatebehandling fra lang tids bruk er nedslitt, og trefiberplater i himling har begrenset motstand mot fuktbelastning i kjøkkenmiljø. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken kjeller – Innredning og utstyr:** Innredningen er fra byggeår og forventet levetid er utgått. Folierte fronter og platekjerne tar opp fukt ved vanneksponering rundt kum. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken kjeller – Overflater – Vegger og himling:** Overflatene er fra byggeår og har passert forventet levetid. Manglende fuktbestandig overflate ved vannpunkt gir vedvarende fuktbelastning på platekledningen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Kjøkken kjeller – Vann-/avløp:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, som gir nålestikkhull og lekkasje mot slutten av levetiden. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Innvendige overflater – Overflater – Gulv:** Slitasje over tid uten utskifting, kombinert med utbedringer utført uten fagmessig underlag. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling:** Manglende utskifting av overflater over lang tid kombinert med utbedringer utført uten fagmessig underlagsarbeid. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Rom under terreng – Gulv:** Gulv på grunn fra oppføringsåret er anlagt uten kapillærbrytende sjikt, i tråd med det som var vanlig for byggeperioden. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Rom under terreng – Ventilasjon:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk understøttelse gir liten luftutskifting i rom under terreng, særlig i perioder med liten temperaturforskjell. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Naturlig materialsvekkelse og nedbøyning over tid i trebjelkelag som har passert det meste av forventet levetid. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Fuktig inneluft som trekker opp i den lite luftede takkonstruksjonen kondenserer mot kald undertaksflate. Konstruksjonen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Store deler av himlingsflaten mot kald sone er tildekket av lagrede eiendeler, og eventuelle gjennomføringer eller utettheter i dampsperren lar seg ikke besiktige. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Luftskiftet er avhengig av termisk oppdrift og vindtrykk, og blir i vindstille og milde perioder for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **VVS – Avløpsledninger:** Eldste avløpsrør har passert forventet levetid. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **VVS – Vannledninger:** Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid. Kobber tæres innenfra ved groptæring, der vannkvaliteten gradvis gir nålestikkhull uten synlig ytre skade. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledning av kobber fra byggeår har passert forventet levetid, og gjenstående brukstid er usikker iht. Tabell C. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Eldste bereder nærmer seg forventet levetid, der innvendig korrosjon og svekket offeranode gir økende lekkasjerisiko. | | TG 2 |

| Prioritet | Avvik | Kostnad | TG |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold | **Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Manglende klaring mot terreng gir vedvarende fuktopptak i endeved og nedre panelbord. Overflatebehandlingen gir ikke lenger tilstrekkelig beskyttelse, og forventet levetid for kledningen er passert. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon:** Avflassingen er forenlig med fuktinntrengning i pusssjiktet med påfølgende frostsprengning, der vann trekker inn i sprekker og sprenger pussen løs ved frysing. Konstruksjonen bak er ikke åpnet, og omfanget kan ikke fastslås uten destruktiv undersøkelse. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Beslag og gjennomføringer:** Fuktskjoldene er forenlig med tidligere inntrengning ved beslag og gjennomføringer. Under ventilasjon og VVS er det registrert avtrekk og avløpslufting som avgis på kaldloftet, noe som kan ha bidratt til kondens i samme soner. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Takutstyr er ikke etablert i henhold til dagens krav til sikker tilkomst til skorstein og sikring mot snøras. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Taktekning/belegg:** Tekkeår er ikke dokumentert, og betongtaksteinens gjenværende funksjonstid lar seg derfor ikke fastslå. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Undertaket har passert forventet funksjonstid, og fuktskjoldene er forenlig med tidligere inntrengning kombinert med begrenset lufting av takkonstruksjonen. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrenget på østsiden leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra bygget. Tett vegetasjon inntil muren holder på fuktighet og hindrer uttørking. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Forenlig med at fuktsikringen ikke er sammenhengende rundt hele bygningen. Terrengfall mot bygningen fra nordøst gir økt vannbelastning mot sålen på denne siden. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Fuktbelastning ned mot terreng bryter ned heftingen mellom betongpuss og underlag. Terrenget faller mot bygningen fra nordøst og gir konsentrert vannbelastning inn mot grunnmuren. | | TG 2 |
| Vedlikehold | **Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Terrassebordene er værbelastet uten tilstrekkelig overflatebehandling, og trevirket brytes gradvis ned av vekslende oppfukting og uttørking. Tettesjiktet under dekket er ikke kontrollerbart, og alderen tilsier at tetteevnen er usikker. | | 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 i blokk-konstruksjon fra byggeår, med utvendig betongpuss som overflatebehandling. Fuktsikring og drenering fremstår som delvis oppgradert på ukjent tidspunkt, uten at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid eller omfang.

**Fundament og grunnmur**
TG 2

Grunnmur oppført i blokk med utvendig betongpuss. Punktvis avflassing av pussen registrert i nedre del av muren, med eksponert underliggende betong. Vesentlige setningsskader er ikke registrert ved visuell kontroll, men vurderingen er også aldersbasert — forventet levetid er passert.
**Årsak til forhøyet TG:** Fuktbelastning ned mot terreng bryter ned heftingen mellom betongpuss og underlag. Terrenget faller mot bygningen fra nordøst og gir konsentrert vannbelastning inn mot grunnmuren. De registrerte setningsindikatorene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.
**Konsekvens:** Avflassingen kan spre seg, slik at muren står uten beskyttende sjikt og fukt trenger lettere inn. Over tid kan dette gi fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner innvendig.
**Tiltak:** Løs puss fjernes og muren pusses opp igjen i skadet sone innen få år.

**Fuktsikring og drenering**
TG 2

Stedvis synlig Platon grunnmursplast med topplist mot sokkel, som indikerer at fuktsikring og drenering er oppgradert. Omfanget lar seg ikke verifisere for hele grunnmuren, og utførelsen under terreng er ikke undersøkt. Under rom under terreng er det registrert fuktskjolder som indikerer redusert funksjon. For ordens skyld er årstall 2000 satt for den oppgraderte delen av fuktsikring.
**Årsak til forhøyet TG:** Forenlig med at fuktsikringen ikke er sammenhengende rundt hele bygningen. Terrengfall mot bygningen fra nordøst gir økt vannbelastning mot sålen på denne siden. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NØ og Ø og N — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
**Konsekvens:** Vann kan trenge inn gjennom grunnmuren i partier uten fuktsikring og gi fuktskader innvendig og på tilstøtende trekonstruksjoner.
**Tiltak:** Omfanget av eksisterende fuktsikring avdekkes ved graving mot nordøstsiden; drenering og fuktsikring må påregnes komplettert der den mangler, innen få år.

**Levetid:** **87 %** • 26/30 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**



**Bilde 2**

UTVENDIG

## Terrengforhold

TG 2

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

Terrengforholdene omfatter naturtomt med forstøtningsmur i bakkant. Hagearealet er gjengrodd med tett vegetasjon, noe som begrenser mulighetene for fullstendig visuell vurdering av terrenget.

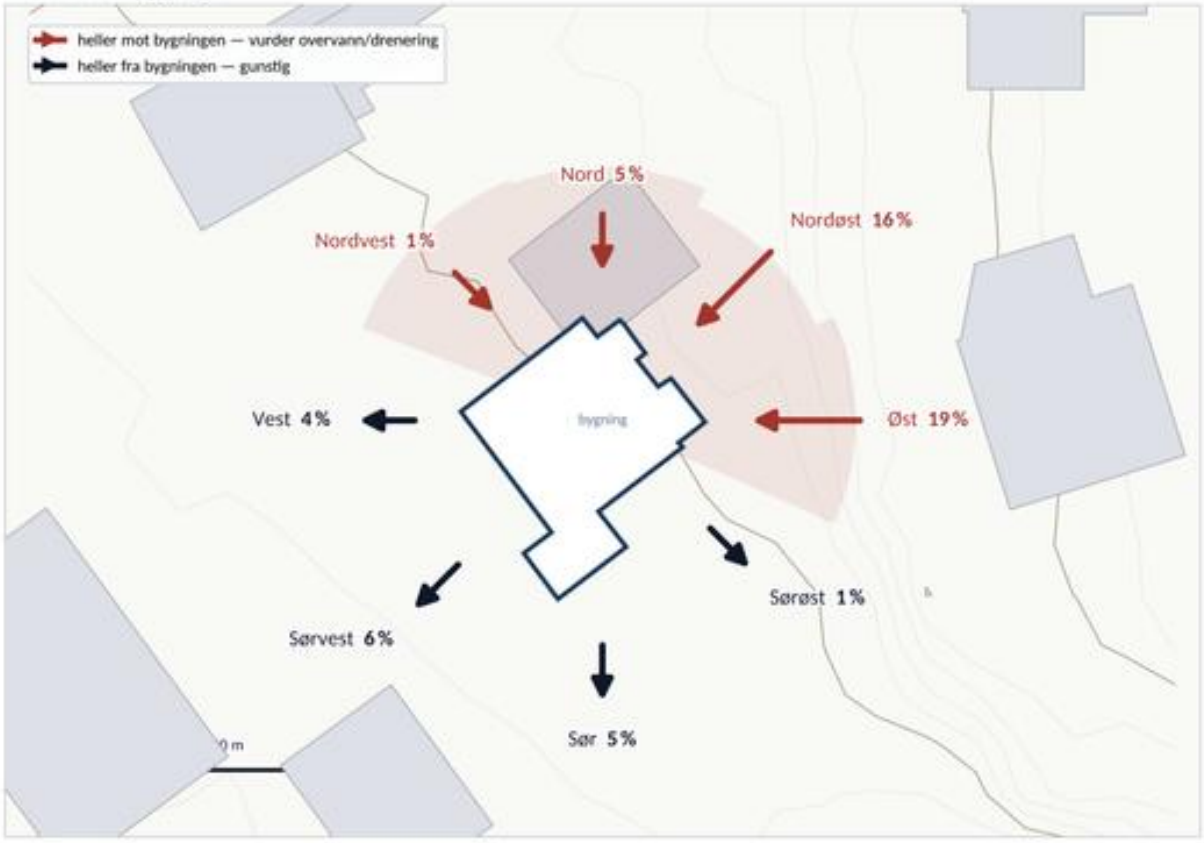
Byggteknisk forskrift: Moderne krav til fuktsikring av grunnmur med drenering og membran ble innført med TEK97. Eldre boliger kan ha mangelfull drenering. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

| | |
|---|---|
| **Forstøtningsmurer**<br>TG 1 | Forstøtningsmur av betongelementer i bakkant av bygget fremstår med rette fuger uten synlige riss, skjevheter eller utpressing. Vegetasjon vokser inn mot murens fot. |
| **Terrengforhold, fall og overvannshåndtering**<br>TG 2 | Hagen er i stor grad gjengrodd, og terrengfallet rundt bygget lar seg derfor ikke vurdere fullt ut visuelt. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra øst (19,0 %) og nordøst (15,7 %).<br>**Årsak til forhøyet TG:** Terrenget på østsiden leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra bygget. Tett vegetasjon inntil muren holder på fuktighet og hindrer uttørking. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordøst og øst og nord — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.<br>**Konsekvens:** Nedbør og smeltevann belaster grunnmuren på østsiden og kan gi fukt i underliggende rom over tid.<br>**Tiltak:** Vegetasjon inntil grunnmur fjernes, og terrenget gis fall bort fra bygget på østsiden innen få år. |

TOMT OG TERRENG

## Terrengfall og overvann

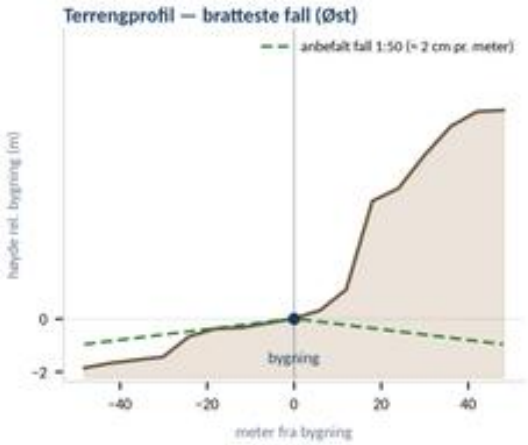
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, øst, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.




### Terrengfall — alle 8 retninger

| Retning | Fall | Vurdering |
|---|---|---|
| Øst | 19,0 % | markert fall, mot bygningen |
| Nordøst | 15,7 % | markert fall, mot bygningen |
| Nord | 5,3 % | markert fall, mot bygningen |
| Nordvest | 1,0 % | svakt fall, mot bygningen |
| Sørvest | 5,8 % | markert fall, fra bygningen |
| Sør | 5,1 % | markert fall, fra bygningen |
| Vest | 3,6 % | merkbart fall, fra bygningen |
| Sørøst | 1,4 % | svakt fall, fra bygningen |

### Terrengprofil — bratteste fall (Øst)




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



Bilde 3



Bilde 4

INNVENDIG

## Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskilleren er fra byggeår og dermed anslagsvis 76 år gammel. Dokumentasjon på senere forsterkning eller utskifting av bærekonstruksjonen foreligger ikke.

**Skjevhet og høydeforskjeller**
TG 2

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Noe svikt og planavvik registrert ved visuell besiktigelse og gangprøve, men ikke ut over det som er forventet for konstruksjonens alder.
**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig materialsvekkelse og nedbøyning over tid i trebjelkelag som har passert det meste av forventet levetid.
**Konsekvens:** Skjevheter og økende svikt i gulv må påregnes over tid.
**Levetid:** **95 %** • 76/80 år

INNVENDIG

## Innvendige trapper

TG 3

*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.*

To innvendige trapper er registrert: kjellertrappen mellom kjeller og 1.etg, og trappen videre opp til 2.etg. Begge trapper er trolig fra byggeår, uten dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering.

**Trapper – Samlet vurdering**
TG 3

Kjellertrapp av heltre med åpne trinn i ubehandlet treverk, uten rekkverk eller håndløper på noen av sidene. Trapp til 2.etg har vegg på begge sider, men håndløper er kun montert på én side.
**Årsak til forhøyet TG:** Trappene er fra byggeår og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til rekkverk og håndløper, jf. TEK17 §12-14.
**Konsekvens:** Manglende gripemulighet og fallsikring gir betydelig fallrisiko ved ferdsel i trappene, særlig for barn og eldre.
**Tiltak:** Rekkverk og håndløper må monteres i kjellertrapp. Håndløper på motsatt side i trapp til 2.etg må påregnes montert.
**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **190 %** • 76/40 år



Bilde 5



Bilde 6

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.*

Fasadene består av en opprinnelig del i pusset murverk og en senere påbygget del, oppført med antatt stenderverkskonstruksjon i tre. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på utførelse eller senere overflatebehandling av kledningen.

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

**Yttervegg – Konstruksjon**
TG 2

Opprinnelig del oppført med yttervegger av pusset murverk, der veggkjernen ikke lar seg fastslå visuelt. Påbygget del antas oppført i stenderverk, basert på utlektet kledning med museband. Stedvis avflassing av puss registrert på murveggen.
**Årsak til forhøyet TG:** Avflassingen er forenlig med fuktinntrengning i pusssjiktet med påfølgende frostsprengning, der vann trekker inn i sprekker og sprenger pussen løs ved frysing. Konstruksjonen bak er ikke åpnet, og omfanget kan ikke fastslås uten destruktiv undersøkelse.
**Konsekvens:** Uten tett pusssjikt kan regnvann trenge inn i murveggen og gi videre avskalling og fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner. Fuktgjennomslag kan også gi skader på innvendige overflater.
**Tiltak:** Løs og bomklingende puss må fjernes og pusses opp igjen innen få år.
**Levetid:** **95 %** • 76/80 år

**Yttervegg – Kledning**
TG 2

Utvendig kledning av liggende dobbelfalset trepanel på påbygget del, montert utlektet med synlig museband bak. Synlig vedlikeholdsetterslep i overflatebehandlingen. Kledningens nedre kant ligger tett inntil grus og vegetasjon uten klaring mot terreng.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende klaring mot terreng gir vedvarende fuktopptak i endeved og nedre panelbord. Overflatebehandlingen gir ikke lenger tilstrekkelig beskyttelse, og forventet levetid for kledningen er passert.
**Konsekvens:** Fukt kan trekke inn i nedre panelbord og over tid gi råteskade som forplanter seg videre inn i veggkonstruksjonen.
**Tiltak:** Terreng og vegetasjon senkes slik at klaring til kledningens underkant etableres. Overflatebehandling må påregnes fornyet ved neste vedlikehold, og råteskadde panelbord skiftes.
**Levetid:** **304 %** • 76/25 år



Bilde 7



Bilde 8

INNVENDIG

## Vinduer og dører

TG 3

Vinduer og terrassedører gjennom boligen har varierende alder, fra antatte originale fra byggeår til utskiftinger på 1970-, 1990- og 2000-tallet. Det foreligger ikke samlet dokumentasjon på utført vedlikehold eller behandling av utvendig trevirke for anlegget som helhet.

**Vinduer**
TG 3

Flere vinduer antas å være fra byggeår, mens andre er fra 1975 og 1990. Punkterte glass registreres i flere av disse. Karmer viser oppsprukket og avskallende overflatebehandling med nedbrutt kittfals. Nyere vindu på kjøkken i 2.etg fra 2011 fremstår i god stand, og ett eldre vindu i tilbygget soverom i 1.etg fikk nytt glass i 2008.
**Årsak til forhøyet TG:** Isolerglassenes kantforsegling er nedbrutt etter lang brukstid, slik at ruta ikke lenger holdes tett. Manglende vedlikehold av utvendig overflatebehandling gir fuktbelastning i karmvirket.
**Konsekvens:** Duggen mellom glassene lar seg ikke fjerne, og vinduene isolerer dårligere enn forutsatt. Fukt som trekker inn i bart karmvirke kan over tid gi råte i karm og videre inn i veggkonstruksjonen rundt vindusåpningen.
**Tiltak:** Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftet innen få år. Overflatebehandling av gjenstående karmer utføres ved neste vedlikehold.
**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **43 %** • 15/35 år

**Dører og terrassedører**
TG 3

Enkeltfløyet terrassedør av eldre dato med nyere glass fra 2011 er gjennomgående vesentlig slitt. Dørbladet passer dårlig i karm og tetter ikke, med betydelig luftlekkasje rundt hele døra. Enkeltfløyet terrassedør med tolags isolerglass og malt rammeverk fra 2007 fremstår i god stand.
**Årsak til forhøyet TG:** Dørblad og karm på den eldste terrassedøra er vesentlig slitt og tetningslistene gir ikke lenger anlegg mot karmen.
**Konsekvens:** Vedvarende luftlekkasje gir trekk og varmetap i tilstøtende rom. Slagregn kan trenge inn ved terskel og karm og over tid gi råte i karmvirke og bakenforliggende konstruksjon.
**Tiltak:** Den eldste terrassedøra må påregnes skiftet komplett med karm innen få år.
**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **63 %** • 19/30 år



Bilde 9

INNVENDIG

## Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Takkonstruksjon med sperretak fra byggeår, tilgjengelig via loftsluke i gang i 2.etasje. Isolasjon mellom bjelker er av mineralull, i tråd med byggeperiodens standard. Loftet benyttes til lagring av utstyr og inventar, noe som gjennomgående har begrenset kontrollmuligheten for takkonstruksjonens tilstand. Dokumentasjon på senere arbeider på takkonstruksjonen foreligger ikke.

**Konstruksjon**
TG 2

Sperretak fra byggeåret med undertak av rupanel. Flere fuktskjolder registrert i undertaket. Loftet er fylt av lagret utstyr og inventar, slik at kontrollomfanget er minimalt.
**Årsak til forhøyet TG:** Fuktig inneluft som trekker opp i den lite luftede takkonstruksjonen kondenserer mot kald undertaksflate. Konstruksjonen er fra byggeåret og har passert forventet levetid.
**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi svertesopp og på sikt råte i undertak og sperrer. Store deler av konstruksjonen er skjult av lagrede eiendeler, og omfanget kan ikke fastslås uten at loftet ryddes.
**Tiltak:** Loftet må ryddes slik at hele takkonstruksjonen kan kontrolleres, og luftingen av takverket må utbedres innen få år.
**Levetid:** **152 %** • 76/50 år

**Innfelte installasjoner mot kald sone**
TG 2

Nyere loftsluke med nedfellbar stige i gang 2.etg. Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke registrert fra loftssiden, men lagret utstyr og inventar begrenser kontrollomfanget.
**Årsak til forhøyet TG:** Store deler av himlingsflaten mot kald sone er tildekket av lagrede eiendeler, og eventuelle gjennomføringer eller utettheter i dampsperren lar seg ikke besiktige.
**Konsekvens:** Utettheter mot kald sone kan gi lokal kondens på undertaket uten at forholdet oppdages. Omfanget kan ikke fastslås uten at loftet ryddes.
**Tiltak:** Himlingsflaten mot kald sone må frilegges for kontroll av gjennomføringer og dampsperre ved neste vedlikehold.



Bilde 10



Bilde 11



Bilde 12



Bilde 13

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 over boligens hovedvolum, tekket med betongtakstein som antas skiftet på 2000-tallet - dog uten at dette er bekreftet av noen. Dokumentasjon på utført taktekkingsarbeid eller kontroll av loft foreligger ikke.

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

**Taktekning/belegg**
TG 2

Saltak tekket med profilert betongtakstein, antatt skiftet på 2000-tallet uten at årstall er bekreftet. Kontrollert fra bakkenivå og fra loft uten synlige avvik i takflaten.
**Årsak til forhøyet TG:** Tekkeår er ikke dokumentert, og betongtaksteinens gjenværende funksjonstid lar seg derfor ikke fastslå. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
**Konsekvens:** Uten dokumentert tekkeår kan tidspunkt for utskifting ikke forutsies, og lekkasje mot loftskonstruksjonen kan oppstå tidligere enn påregnet.
**Levetid:** **87 %** • 26/30 år

**Beslag og gjennomføringer**
TG 2

Beslag og gjennomføringer er kontrollert fra bakkenivå og fra loft. Flere fuktskjolder registreres på loft rundt gjennomføringssoner, antatt oppstått før taktekket ble skiftet.
**Årsak til forhøyet TG:** Fuktskjoldene er forenlig med tidligere inntrengning ved beslag og gjennomføringer. Under ventilasjon og VVS er det registrert avtrekk og avløpslufting som avgis på kaldloftet, noe som kan ha bidratt til kondens i samme soner.
**Konsekvens:** Fortsatt fuktbelastning rundt gjennomføringene kan gi mugg- og råteskade i undertak og sperrer over tid.
**Tiltak:** Beslag og gjennomføringer kontrolleres for tetthet innen få år; fuktsonene på loft følges opp for å avklare om tilførselen er aktiv.
**Levetid:** **87 %** • 26/30 år

**Nedløp og takrenner**
TG 1

Takrenner og nedløp av plastisert stål og plast uten synlige deformasjoner.

**Levetid:** **253 %** • 76/30 år

**Undertak/ventilasjon**
TG 2

Undertak av rupanel fra oppføringsåret med antatt banelagt papp over. Flere fuktskjolder er synlige fra loft.
**Årsak til forhøyet TG:** Undertaket har passert forventet funksjonstid, og fuktskjoldene er forenlig med tidligere inntrengning kombinert med begrenset lufting av takkonstruksjonen.
**Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi råteskade i rupanel og sperrer, noe som vil kreve mer omfattende tiltak i takkonstruksjonen.
**Tiltak:** Luftingen av takkonstruksjonen bedres, og undertaket må påregnes fornyet ved neste omtekking.

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

Verken snøfangere eller stigetrinn er synlig montert på takflaten, og boligen har pipeløp med ildsted som krever tilkomst.
**Årsak til forhøyet TG:** Takutstyr er ikke etablert i henhold til dagens krav til sikker tilkomst til skorstein og sikring mot snøras.
**Konsekvens:** Snø og is kan rase ned over ferdselsareal, og feiing må utføres uten forsvarlig tilkomst.
**Tiltak:** Takstige med tilkomst til skorstein og snøfangere over ferdselsareal må påregnes montert før videre bruk.



Bilde 14

UTVENDIG

## Balkonger og terrasser

TG 2

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

Innglasset veranda i 1.etg og åpen balkong i 2.etg. Verandaen bærer preg av oppgraderinger i nyere tid, mens balkongen fremstår i eldre, opprinnelig utførelse. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger ikke.

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

Innbygget veranda på ca. 8,6 kvm med takoverbygg utenfor stue i 1.etg, med rekkverk med glassfelt i overkant og nyere gulvbord, innkledning ved takutstikk og toppbord på rekkverk. Balkong i 2.etg er ca. 16 kvm har gulvdekke av slitte, impregnerte terrassebord og 90 cm høyt rekkverk av stående bordganger. Deler av arealet er innbygget med enkle vegger og tak. Underliggende tettesjikt er ikke kontrollert og antas å være fra byggeåret med forventet levetid passert.
**Årsak til forhøyet TG:** Terrassebordene er værbelastet uten tilstrekkelig overflatebehandling, og trevirket brytes gradvis ned av vekslende oppfukting og uttørking. Tettesjiktet under dekket er ikke kontrollerbart, og alderen tilsier at tetteevnen er usikker.
**Konsekvens:** Slitte terrassebord vil måtte skiftes for å opprettholde trygg bruk av dekket. Er tettesjiktet ikke lenger tett, kan vann trenge ned i bærende bjelkelag og over tid gi råteskade, også i tilslutningen mot fasaden under balkongen.
**Tiltak:** Slitte terrassebord må påregnes skiftet innen få år. Tettesjiktet under balkonggulvet kontrolleres ved å ta opp deler av gulvdekket.
**Levetid:** **380 %** • 76/20 år



Bilde 15



Bilde 16

INNVENDIG

## Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 3

*Kjeller/underetasje*

*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 kjelleretasjen antydes av selger oppusset rundt 2005, uten at dette lar seg bekrefte gjennom foreliggende dokumentasjon. Årstallet vurderes likevel som sannsynlig ut fra overflatenes karakter. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger ikke.

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

**Vegger og himling**
TG 2

Vegger av malte plater og himling av malte trefiberplater. Åpent parti i vegg mot kald yttervegg med synlig isolasjon. Overflatene er fra oppussingen i 2005 og har passert forventet levetid for våtromsoverflater.
**Årsak til forhøyet TG:** Malte plater og trefiberplater er ikke fuktbestandige materialer i våtsone, og forventet levetid er passert. Åpningen i veggen mot kald yttervegg gir uisolert luftkontakt mellom romluft og kald konstruksjon.
**Konsekvens:** Fuktig romluft kan trekke inn i veggen og kondensere mot den kalde flaten, noe som over tid kan gi svelling, mugg og råte i platene og bakenforliggende trevirke.
**Tiltak:** Åpent parti i vegg mot kald sone må tettes. Utskifting av overflater i våtsone må påregnes innen få år.
**Levetid:** **105 %** • 21/20 år

**Gulv**
TG 3

Gulv av vinylbelegg med oppkant mot dørterskel. Belegget er delvis løst fra underlaget. Tilstøpt fall er kun etablert i dusjnisjen, og terskelen til dusjdørene ligger høyere enn dørterskelen ut av rommet.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende heft mellom belegg og underlag, kombinert med at gulvet utenfor dusjnisjen ikke har fall til sluk. Terskelforholdet gjør at lekkasjevann fra servant, toalett og vaskemaskin ledes mot døråpningen fremfor mot sluk.
**Konsekvens:** Vann fra utstyret på rommet kan renne ut i tilstøtende rom i stedet for å gå i avløpet. Vann som blir stående under det løse belegget kan trekke ned i gulvkonstruksjonen og gi fuktskade.
**Tiltak:** Gulvbelegg med tilhørende fallforhold må påregnes lagt om i sin helhet.
**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **105 %** • 21/20 år

| | |
|---|---|
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Belegget er montert under klemring i et eldre sluk, og belegget er delvis løst fra underlaget. Rørgjennomføring for trykkvannsrør til toalett står åpen med synlig isolasjon. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg som vannmembran har nådd forventet levetid, og heftsvikt mot underlaget svekker tettefunksjonen. Rørgjennomføringen er ikke tettet mot tettesjiktet.<br>**Konsekvens:** Vann kan trenge inn langs gjennomføringen og under det løse belegget og videre ned i gulv- og veggkonstruksjonen. Fuktskade i etasjeskiller under kan ikke utelukkes.<br>**Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes utbedret i sin helhet med ny tilslutning mot sluk og tetting av gjennomføringer.<br>**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **117 %** • 21/18 år |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 2 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Hullet der trykkvannsrøret føres fram til toalett står åpent med synlig isolasjon mot kald sone.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Utett rørgjennomføring mot kald konstruksjon gir kondensrisiko på røret der det passerer det kalde sjiktet.<br>**Konsekvens:** Kondensvann på røret kan fukte isolasjon og trevirke i veggen og over tid gi råte og muggvekst.<br>**Tiltak:** Rørgjennomføringen må tettes mot kald sone.<br>**Levetid:** **42 %** • 21/50 år |
| **Ventilasjon**<br>TG 3 | Eldre avtrekksvifte på vegg er tapet igjen, og funksjonsevnen lar seg derfor ikke vurdere. Rommet har ingen registrert tilluft eller overstrømning.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Tildekket avtrekk gir ingen mekanisk luftutskifting, og rommet mangler tilførsel av erstatningsluft.<br>**Konsekvens:** Fuktig luft etter dusjing blir stående i rommet og kan gi kondens, muggvekst og nedbryting av plater i vegg og himling.<br>**Tiltak:** Fungerende mekanisk avtrekk med tilluft må etableres.<br>**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig** |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 2 | Dusjnisje med skyvedør, vegghengt servant, toalett og opplegg til vaskemaskin. Utstyret er fra oppussingen i 2005 og har passert forventet levetid.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyr og innredning fra 2005 har medgått forventet levetid, og opplegg for vaskemaskin i et rom uten fungerende avrenning til sluk gir økt lekkasjeeksponering.<br>**Konsekvens:** Lekkasje fra vaskemaskin, servant eller toalett vil ikke ledes til sluk, men renne ut av rommet og kunne gi fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.<br>**Tiltak:** Utskifting av utstyr må påregnes ved neste vedlikehold. Lekkasjesikring ved vaskemaskinopplegget bør etableres.<br>**Levetid:** **140 %** • 21/15 år |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 2 | Åpent parti i vegg mot kald yttervegg samt åpen rørgjennomføring til toalett med synlig isolasjon. Diffusjonssperre mot kald sone er ikke tett ved disse punktene.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Brudd i diffusjonssperren gjør at fuktig romluft kan strømme inn i konstruksjonen og kondensere mot kalde flater.<br>**Konsekvens:** Kondens i veggen kan gi fuktopptak i isolasjon og trevirke med muggvekst og råte som følge.<br>**Tiltak:** Diffusjonssperren må sluttes rundt gjennomføringer og ved det åpne veggpartiet. |
| **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**<br>TG 3 | Hulltaking i våtromsveggen er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som alternativ fuktkontroll er det foretatt overflatemåling, og det er registrert fuktopptak i påført grunnmursvegg.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Fuktopptak i påført grunnmursvegg indikerer fuktbelastning i tilliggende konstruksjon. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.<br>**Konsekvens:** Vedvarende fukt i påforingen kan gi råte og muggvekst i trevirke bak platene.<br>**Tiltak:** Påført grunnmursvegg må åpnes for å kartlegge omfanget av fuktopptaket.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig** |
| **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.* |
| **Diffusjonstetting mot kald sone** | *Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone foreligger ikke. Det er registrert åpent parti i vegg mot kald yttervegg og åpen rørgjennomføring med synlig isolasjon.* |



Bilde 17



Bilde 18



Bilde 19

INNVENDIG

## Vaskerom — 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.*

Vaskerommet ligger innenfor kjøkken i 1.etg og er fra opprinnelig byggeår uten senere renovering. Rommet er ikke godkjent eller bygget som våtrom, og ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

**Vegger og himling**
TG 2

Vegger av malt glassfiberstrie og himling av malte plater. Rommet benyttes som vaskerom, men overflatene er ikke utført med fuktbestandige materialer for våtromsbruk.
**Årsak til forhøyet TG:** Malt strie og malte plater tåler ikke vannsøl over tid og gir ingen beskyttelse mot fuktinntrengning i vegg- og himlingskonstruksjonen.
**Konsekvens:** Vannsøl fra vaskemaskin eller servant kan trekke inn i veggene og over tid gi fuktskader og soppvekst i konstruksjonen.
**Tiltak:** Overflater i vannutsatte soner må påregnes utført i fuktbestandige materialer ved neste oppussing.
**Levetid:** **380 %** • 76/20 år

**Gulv**
TG 3

Gulv av parkett uten sluk. Rommet er ikke bygget som våtrom og har ingen vanntett gulvkonstruksjon.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende gulvavløp gjør at lekkasjevann ikke ledes bort i et avløpssystem, og parkett tåler ikke stående vann.
**Konsekvens:** Ved lekkasje fra vaskemaskin vil vann bli stående på gulvet, trekke inn i parketten og videre ned i gulvkonstruksjonen med råteskade som følge.
**Tiltak:** Gulv i rom med vanntilførsel må påregnes utført med vanntett sjikt og avløp.
**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **380 %** • 76/20 år

| | |
|---|---|
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Rommet har verken membran eller gulvsluk. Vanntett sjikt er ikke til stede.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er ikke bygget for våtromsformål, og fuktsikring ble ikke etablert da det ble tatt i bruk med vanntilførsel.<br>**Konsekvens:** Vann fra en lekkasje ledes ikke bort og kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.<br>**Tiltak:** Vanntett sjikt med sluk må påregnes etablert dersom rommet fortsatt skal brukes til vaskeriformål.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **422 %** • 76/18 år |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 2 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast er ført opp gjennom gulv. Opplegg til vaskemaskin er montert. Kobberrørene er fra byggeår og forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og det kan oppstå små hull som gir lekkasje.<br>**Konsekvens:** Lekkasje fra rør i et rom uten sluk og membran vil gi direkte fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.<br>**Tiltak:** Utskifting av trykkvannsrør må påregnes innen få år.<br>**Levetid:** **152 %** • 76/50 år |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk i himling. Mekanisk avtrekk er ikke montert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk gir varierende og lav luftutskifting, særlig ved tørking av tøy og bruk av vaskemaskin.<br>**Konsekvens:** Fuktig luft blir stående i rommet og kan gi kondens og muggvekst på overflater.<br>**Tiltak:** Mekanisk avtrekk må påregnes montert ved neste vedlikehold. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 2 | Vegghengt servant og opplegg til vaskemaskin. Utstyret er montert i et rom uten vanntett gulv, og lekkasjevann synliggjøres ikke.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Manglende avløp i gulvet gjør at søl eller lekkasje fra maskin og servant ikke fanges opp.<br>**Konsekvens:** En lekkasje kan pågå uoppdaget og gi fuktskade i gulvet før den registreres.<br>**Tiltak:** Lekkasjesikring for vaskemaskin må påregnes montert.<br>**Levetid:** **507 %** • 76/15 år |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 1 | Ingen innfelte installasjoner mot kald sone er registrert i himling eller vegger. |
| **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**<br>TG 2 | Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende egnet hulltakingslokasjon ved befaringen (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). To av rommets vegger er murvegger, og en utgjør kun døråpning.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking ikke foretatt.<br>**Konsekvens:** Skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes. |
| **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet har ingen membranløsning.* |
| **Diffusjonstetting mot kald sone** | *Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone foreligger ikke.* |

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.*

Dusjbadet i 1.etg antas sist oppusset på slutten av 1980- eller begynnelsen av 1990-tallet, uten senere renovering. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger. Overflater og installasjoner bærer preg av opprinnelig oppussingsstandard med tilhørende slitasje.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 3 | Vegger av folierte våtromsplater med flere skruehull der sponkjernen er eksponert. Fuktopptak i platene i dusjsonen har medført delaminering. Himling av Takess-plater med svertesopp. Overflatene er fra oppussing i 1990 og forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Eksponert sponkjerne ved skruehull gir fuktopptak inn i platekjernen, som sveller og delamineres. Svertesopp i himling er forenlig med vedvarende høy luftfuktighet og kondens i rommet.<br>**Konsekvens:** Fukt kan trenge videre inn bak platekledningen og gi skade i bakenforliggende vegg- og himlingskonstruksjon. Muggvekst i himling kan gi luktproblemer og påvirke inneklimaet.<br>**Tiltak:** Vegg- og himlingsflater må påregnes fornyet i sin helhet ved renovering av rommet.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **180 %** • 36/20 år |
| **Gulv**<br>TG 3 | Gulv av keramiske fliser fra oppussing i 1990. Sprekk registrert i minst tre fliser, og bom konstateres i flere gulvfliser ved stikkprøver. Løse fuger i dusjsonen. Fugemasse ved overgang gulv/vegg og ved dørkarm fremstår mørk og oppfuktet.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sprukne fliser og løse fuger gir vann direkte adgang til underliggende sjikt. Bom indikerer at flisene har sluppet heften mot underlaget, forenlig med fuktbelastning over tid.<br>**Konsekvens:** Vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og over tid gi råteskade i bjelkelaget under. Skadene kan spre seg til tilstøtende rom og etasjeskiller.<br>**Tiltak:** Gulvbelegg med underliggende tettesjikt må påregnes fornyet i sin helhet før rommet igjen brukes til dusjing.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **180 %** • 36/20 år |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Terskeloverhøyde ved dør er tilfredsstillende, men det registreres ingen synlig membranoppkant. Slukrist satt fast ved befaring, og sluket er derfor ikke åpnet for kontroll av tilslutning mot tettesjikt. Tettesjiktet er fra oppussing i 1990 og forventet levetid er passert. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel og uverifisert tilslutning mot sluk gir usikkerhet om tettefunksjonen. Registrert fuktskade i tilstøtende vegg indikerer at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt.<br>**Konsekvens:** Vann fra dusjing kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjonen og gi råteskade over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.<br>**Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes utbedret i sin helhet før rommet igjen brukes til dusjing. Sluket gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig**<br>**Levetid:** **200 %** • 36/18 år |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Avløps- og trykkvannsledninger av plast.<br>**Levetid:** **72 %** • 36/50 år |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg. Svertesopp i himling indikerer at fuktbelastningen ikke fjernes tilstrekkelig.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Avtrekket alene gir ikke tilstrekkelig luftskifte uten sikret tilluft, og fuktig luft blir stående i rommet etter dusjing.<br>**Konsekvens:** Vedvarende høy luftfuktighet gir videre muggvekst på overflater og kan gi luktproblemer i tilstøtende rom.<br>**Tiltak:** Tilluft til rommet etableres, og avtrekksløsningen må påregnes oppgradert ved renovering. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 2 | Rommet har dusjhjørne, servant med underskap og toalett. Utstyr og innredning er fra oppussing i 1990, og forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyr og innredning fra oppussingen har vært utsatt for fuktbelastning gjennom hele brukstiden, og materialene er i stor grad medgått.<br>**Konsekvens:** Videre bruk gir økende risiko for funksjonssvikt og lekkasje fra utstyret.<br>**Tiltak:** Utskifting av utstyr og innredning må påregnes ved renovering av rommet.<br>**Levetid:** **240 %** • 36/15 år |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 1 | — |

| | |
|---|---|
| **Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG 2 | Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Hulltaking er vurdert unødvendig da fuktskade er registrert i vegg direkte fra våtrommet.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Fuktinntrengning gjennom svekket tettesjikt har gitt skade i tilliggende veggkonstruksjon. Forholdet er i strid med dagens krav i TEK17 § 13-9.<br>**Konsekvens:** Fukten kan ha spredt seg videre i vegg- og gulvkonstruksjonen. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.<br>**Tiltak:** Konstruksjonen åpnes i skadeområdet slik at utstrekningen av fuktskaden kartlegges og skadet virke skiftes. |
| **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Utførelsen lar seg derfor ikke verifisere.* |
| **Diffusjonstetting mot kald sone** | *Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone foreligger ikke.* |



Bilde 20



Bilde 21



Bilde 22

INNVENDIG

## Kjøkken - kjeller

TG 3

*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.*

Enkelt te-kjøkken i kjeller, i original stand fra byggeår uten senere oppgradering. Dokumentasjon på utførelse eller eventuelle samsvarserklæringer foreligger ikke. Anlegget fremstår som en enkel, funksjonell løsning, men bærer preg av sin alder.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling** TG 2 | Vegger og himling i enkel utførelse rundt te-kjøkkenmodulen, uten fuktbestandig overflate ved kokesone og vask. Forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Overflatene er fra byggeår og har passert forventet levetid. Manglende fuktbestandig overflate ved vannpunkt gir vedvarende fuktbelastning på platekledningen.<br>**Konsekvens:** Vannsøl kan trekke inn i platene og gi svelling og misfarging bak innredningen.<br>**Tiltak:** Utskifting av overflater ved vannutsatte flater må påregnes ved neste vedlikehold. |
| **Ventilasjon** TG 3 | Ingen form for ventilasjon registrert i rommet, og det er ikke synlig avtrekksvifte eller kanal over kokeplatene.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Manglende forsert avtrekk over kokesone gir ingen bortføring av matos og fuktig luft fra matlaging.<br>**Konsekvens:** Fuktig luft og matos blir værende i kjelleretasjen og kan gi kondens og muggdannelse på kalde flater.<br>**Tiltak:** Avtrekk over kokesone med avkast til det fri må etableres.<br>**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig** |

| | |
|---|---|
| **Vann-/avløp**<br>TG 2 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør i plast, uten registrerte lekkasjer ved befaring. Rørene er fra byggeåret og forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, som gir nålestikkhull og lekkasje mot slutten av levetiden.<br>**Konsekvens:** Lekkasje under benk kan gi fuktskade i innredning og videre ned i gulvkonstruksjonen. Rommet har ikke lekkasjestopper som begrenser vannmengden.<br>**Tiltak:** Utskifting av eldste trykkvannsrør må påregnes innen få år; lekkasjestopper under vask bør monteres. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 2 | Kjøkkenmodul av enkel kvalitet med folierte fronter og benkeplate/vask i rustfritt stål. Innredningen fremstår fungerende, men forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Innredningen er fra byggeår og forventet levetid er utgått. Folierte fronter og platekjerne tar opp fukt ved vanneksponering rundt kum.<br>**Konsekvens:** Svelling i platekjerne og løsning av folie må påregnes, med behov for utskifting av innredningen.<br>**Tiltak:** Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes ved neste vedlikehold.<br>**Levetid:** **144 %** • 36/25 år |



**Bilde 23**

INNVENDIG

## Kjøkken - 1.etg

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 i 1.etg. fremstår i det vesentligste i original stand fra anslått 1990-tallet, uten dokumentasjon på senere oppgradering eller vedlikehold. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæringer for kjøkkenets tekniske installasjoner. Anlegget bærer preg av alder og fremstår som slitt over tid.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av malt glassfiberstrie og himling av malte plater. Normal bruksslitasje uten registrerte skader eller fuktskjolder. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 2 | Gulv av parkett med høy slitasje. Fuktskade registreres i del av parketten ved vegg, med oppsprekking mellom bord og mørk misfarging i stavfuge.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Parkett tåler ikke vedvarende vannekseponering, og fukt gir svelling og misfarging i treverket. Gulvet er fra byggeår og forventet levetid er passert.<br>**Konsekvens:** Fuktpåkjenning kan trekke videre ned i underliggende gulvkonstruksjon og over tid gi råteskade i bjelkelaget.<br>**Tiltak:** Fuktskadet parkett må fjernes og underliggende konstruksjon kontrolleres. Utskifting av gulvbelegget må påregnes innen få år. |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilator over platetopp er ikke sentrert over kokesonen, og utblåsning til friluft skjer via løs flexi-slange liggende oppå overskap. Komfyrvakt er ikke montert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Løs kanalføring uten fast innfesting og skjev plassering over kokesonen gir redusert oppfangning av matos og fuktig luft.<br>**Konsekvens:** Matos og fuktighet spres i rommet i stedet for å føres ut, noe som over tid kan gi fettavsetning og kondens på overflater.<br>**Tiltak:** Avtrekket må påregnes lagt om med fast kanal og plassering over kokesonen ved neste vedlikehold. |
| **Vann-/avløp**<br>TG 2 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeåret. Vannstopper er ikke montert under kjøkkenbenken.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid og kan gi nålstikk-lekkasjer. Rørene har passert forventet levetid, og uten automatisk vannstopp kan en lekkasje renne fritt.<br>**Konsekvens:** Ved brudd på rør eller kobling kan vann renne ukontrollert ned i gulvkonstruksjonen før det oppdages.<br>**Tiltak:** Eldste trykkvannsrør må påregnes skiftet innen få år. Montering av lekkasjestopper med sensor ved vannpunktene bør inngå i samme arbeid. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 2 | Innredning med fronter i heltre, skrog i heltre og foliert spon, samt benkeplate av foliert spon. Sprekkdannelse registreres i folieringen på benkeplaten.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sprukket foliering eksponerer sponkjernen for vann fra oppvask og kum. Innredningen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert.<br>**Konsekvens:** Fukt kan trenge inn i sponkjernen og gi varig svelling i benkeplaten, som ikke lar seg rette opp igjen.<br>**Tiltak:** Utskifting av benkeplaten må påregnes innen få år.<br>**Levetid:** **144 %** • 36/25 år |



Bilde 24



Bilde 25

INNVENDIG

## Kjøkken - 2.etg

TG 3

*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 i 2.etg. fremstår å være eldre, dog nyere enn byggeår - innredningen er anslått å være fra 1990-tallet. Ingen dokumentasjon på senere oppgradering av innredning eller overflater. Rørinstallasjonene skiller seg fra dette bildet med et nyere preg. Kjøkkenet har samlet sett en slitt karakter preget av alder.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 2 | Vegger av malt glassfiberstrie og himling av trefiberplater med gjennomgående slitasje. Forventet levetid for overflatene er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Overflatebehandling fra lang tids bruk er nedslitt, og trefiberplater i himling har begrenset motstand mot fuktbelastning i kjøkkenmiljø.<br>**Konsekvens:** Overflatene gir stadig dårligere beskyttelse mot fukt og søl fra matlaging, og misfarging og skjolder kan oppstå. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 2 | Gulv av laminat med generell slitasje. Forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Laminat sveller permanent ved vannsøl, og slitesjiktet er tynnslitt etter lang tids bruk.<br>**Konsekvens:** Vannsøl kan gi svelling i skjøtene, og gulvbelegget vil kreve utskifting.<br>**Tiltak:** Utskifting av gulvbelegget må påregnes ved neste vedlikehold. |
| **Ventilasjon**<br>TG 3 | Ingen ventilasjon er anlagt i rommet, og det er ikke registrert avtrekkshette over kokesone.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkenet er uten mekanisk eller kanalført avtrekk, slik at fukt og matos fra matlaging ikke føres ut av boligen.<br>**Konsekvens:** Fuktig luft blir stående i rommet og kan gi kondens og misfarging på overflater, samt spre matlukt til øvrige rom.<br>**Tiltak:** Avtrekk over kokesone med avkast til det fri må etableres.<br>**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig** |
| **Vann-/avløp**<br>TG 1 | Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast som fremstår nyere. |

**Innredning og utstyr**
TG 2

Eldre innredning med malte fronter og benkeplate av laminat. Fuktsvelling registreres i underskap ved oppvaskbenk, og fronter og beslag har høy slitasje.
**Årsak til forhøyet TG:** Vanneksponering i sonen ved kummen har gitt svelling i sponkjernen, og innredningen har passert forventet levetid.
**Konsekvens:** Skapmodulene får redusert funksjon, og svellingen lar seg ikke reversere.
**Tiltak:** Utskifting av innredningen må påregnes innen få år.
**Levetid:** **144 %** • 36/25 år



Bilde 26

INNVENDIG

## Overflater innvendig

TG 2

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

Overflatene er vurdert i tilgjengelige rom gjennom hele boligen. Vegger, himlinger og gulv fremstår i all hovedsak fra byggeår, uten dokumentasjon på fagmessig utført oppgradering. Det foreligger ingen kvitteringer eller beskrivelser fra tidligere utført arbeid.

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

**380 % • 76/20 år**

**Overflater – Vegger og himling**
TG 2

Vegger og himlinger fremstår gjennomgående eldre og slitte, og flere partier bærer preg av ufagmessig utførte oppussingsarbeider. Overflatene er fra byggeåret med forventet levetid passert.
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende utskifting av overflater over lang tid kombinert med utbedringer utført uten fagmessig underlagsarbeid.
**Konsekvens:** Overflatene har begrenset gjenværende brukstid, og ujevn utførelse gjør at fuktmerker fra tilstøtende rom kan bli vanskelige å oppdage.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Gulv**<br>TG 2 | Gulvoverflatene er gjennomgående eldre og slitte, med stedvis ufagmessig utførte utbedringer. Forventet levetid er passert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Slitasje over tid uten utskifting, kombinert med utbedringer utført uten fagmessig underlag.<br>**Konsekvens:** Gulvbelegget gir svak beskyttelse mot vannsøl, og fukt fra tilstøtende våtrom og kjøkken kan gi skade i underliggende gulvkonstruksjon. |

INNVENDIG

## Rom under terreng

TG 3

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

Rommet under terreng består av en grovdel med boder og en innredet del som tidligere har vært brukt som hybel. Store deler av bodarealet er fylt med lagret utstyr og inventar, noe som begrenser kontrollmulighetene i deler av kjelleren. Dokumentasjon på eventuell tidligere fuktsikring eller oppgradering av den innredede delen foreligger ikke.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 3 | Grunnmursvegger med pusset overflate. Mørke, sammenhengende fuktskjolder og punktvis avskalling av puss registreres i overgang vegg/gulv i bod, med misfarging forenlig med mikrobiell vekst. Fuktopptak registreres videre i treverk mot vegg. Store deler av bodarealet kunne ikke kontrolleres grunnet betydelig mengde lagret utstyr og inventar.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Kapillærsug fra grunnen gjennom grunnmuren, forenlig med at utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår har utgått forventet levetid. Under våtrom i etasjen over er det registrert avvik i tettesjikt, noe som kan bidra til fuktbelastningen ovenfra.<br>**Konsekvens:** Fukt fra grunnen kan gi videre avflassing samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima og risiko for nedbryting av tilstøtende trekonstruksjoner.<br>**Tiltak:** Utvendig fuktsikring og drenering må påregnes utbedret innen få år.<br>**Kostnadsanslag:** 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)<br>● **Utbedres snarlig** |
| **Gulv**<br>TG 2 | Betonggulv uten registrerte fuktavvik på tilgjengelige flater, men store deler er tildekket av lagret utstyr og inventar og kunne ikke kontrolleres.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Gulv på grunn fra oppføringsåret er anlagt uten kapillærbrytende sjikt, i tråd med det som var vanlig for byggeperioden.<br>**Konsekvens:** Fukt fra grunnen kan trekke opp i gulvet og gi fuktbelastning på lagret inventar og tilstøtende trekonstruksjoner over tid.<br>**Tiltak:** Gulvflater holdes frie for tett lagring, og tilstanden kontrolleres når arealet ryddes. |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilasjon av kjelleren er helt minimal. Tilstrekkelig gjennomstrømning oppnås ikke, forsterket av betydelig mengde lagret utstyr som hindrer luftbevegelse.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk understøttelse gir liten luftutskifting i rom under terreng, særlig i perioder med liten temperaturforskjell.<br>**Konsekvens:** Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima.<br>**Tiltak:** Ventileringen av kjelleren må påregnes forbedret innen få år. |
| **Innfelte installasjoner mot kald sone**<br>TG 1 | — |

***Nedbør siste 30 dager:*** *37 mm (normal) fordelt på 9 nedbørsdager.*
*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*



Bilde 27

INNVENDIG

## Skadedyr

TG 1

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

Bygningen er fra byggeår med grunnmur og trekonstruksjoner typiske for perioden, hvor kreosotimpregnert trevirke ofte ble benyttet ved grunnen som beskyttelse mot fuktkrevende insekter. Det er ikke foretatt spesifikke tiltak mot skadedyr utover det som fulgte av datidens byggeskikk.

| | |
|---|---|
| **Skadedyr og fuktkrevende insekter**<br>TG 1 | Skadedyr eller fuktkrevende insekter er ikke registrert ved befaring, og selgers representant kjenner ikke til slike forhold. Bygningens alder tilsier at skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner ikke kan utelukkes. |

INNVENDIG

## Pipe og ildsted

TG 3

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

Pipe med tilhørende ildsteder er fra byggeår, med tre vedovner tilknyttet pipeløpet fordelt på kjeller, 1.etg og 2.etg. Dokumentasjon på autorisert installasjon eller tilsyn/feiing er ikke fremlagt.

**Pipe og ildsted – Samlet vurdering**
TG 3

Pipestokk av teglstein fra oppføringsåret med sotluke i kjellerbod, samt tre tilknyttede vedovner i kjeller, 1.etg og 2.etg. Nedrennende fukt- og sotstriper registreres på pusset veggflate under sotluken, og avstand fra brennkammer til brennbart materiale i forkant av vedovnen i stue 1.etg er ikke ivaretatt.
**Årsak til forhøyet TG:** Utetthet ved sotluken er forenlig med lekkasje av røykgass og kondensat gjennom pipevangen, og teglpipen har passert forventet levetid. Manglende avstand i forkant av brennkammeret oppfyller ikke kravet til avstand mot brennbart materiale.
**Konsekvens:** Røykgass med karbonmonoksid kan lekke ut i kjellerbod og oppholdsrom, og varmestråling fra brennkammeret kan antenne gulv og innredning foran ovnen.
**Tiltak:** Sotluken tettes og pipeløpet kontrolleres av kvalifisert foretak før videre fyring. Ildstedet i stue 1.etg flyttes eller skjermes slik at avstandskravet i forkant ivaretas.
**Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
**Levetid:** **253 %** • 76/30 år


Bilde 28


Bilde 29


Bilde 30


Bilde 31

TEKNISK ANLEGG

## Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonsløsningen er opprinnelig og fra byggeår, uten dokumentasjon på senere oppgradering til mekanisk løsning. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon for anlegget.

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

**Tilluft og luftskifte**
TG 2

Boligen har kun naturlig ventilasjon via ventiler og opplufting gjennom vinduer, uten mekanisk tilluft.
**Årsak til forhøyet TG:** Luftskiftet er avhengig av termisk oppdrift og vindtrykk, og blir i vindstille og milde perioder for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs.
**Konsekvens:** Fuktig inneluft kan gi kondens på kalde flater og over tid muggvekst på vegger og i himling.
**Tiltak:** Etablering av mekanisk avtrekk fra fuktbelastede rom med tilhørende tilluftsventiler må påregnes innen få år.

TEKNISK ANLEGG

## VVS

TG 2

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

VVS-anlegget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, uten kjent septikanlegg. Installasjonene i kjeller er av varierende alder, med et innslag av opprinnelige rørføringer fra byggeår sammen med senere fornyelser. Kjelleren er ved befaring tett fylt med lagret utstyr og inventar, noe som har begrenset kontrollen av enkelte rørstrekk og komponenter. Dokumentasjon på utført rørarbeid foreligger ikke.

Byggteknisk forskrift: Krav om lett utskiftbar installasjon (rør-i-rør) og lekkasjesynliggjøring ble innført med TEK10. Eldre boliger har typisk innstøpte rør. Kravet («Rør-i-rør og lekkasjesynliggjøring») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

**Vannledninger**
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber i opprinnelig stand fra byggeåret. Ingen synlige lekkasjer registrert.
**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid. Kobber tæres innenfra ved groptæring, der vannkvaliteten gradvis gir nålestikkhull uten synlig ytre skade.
**Konsekvens:** Vannlekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi fuktskade i gulv, vegger og etasjeskiller. Skjulte rørføringer gjør at en lekkasje kan pågå lenge før den oppdages.
**Tiltak:** Utskifting av trykkvannsrørene må påregnes innen få år.
**Levetid:** **253 %** • 76/30 år

**Avløpsledninger**
TG 2

Avløpsrør i en kombinasjon av eldre og nyere PVC. Deler av rørføringene i kjeller er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet lagret utstyr, og alder på disse kan ikke fastslås.
**Årsak til forhøyet TG:** Eldste avløpsrør har passert forventet levetid.
**Konsekvens:** Utette skjøter kan gi fukt i tilstøtende konstruksjoner over tid.
**Tiltak:** Vannlåser og tilgjengelige skjøter kontrolleres og tettes. Eldste avløpsrør må påregnes skiftet innen få år.
**Levetid:** **253 %** • 76/30 år

**Varmtvannsbereder/ varmesentral**
TG 2

To varmtvannstanker à 200 liter i kjeller. Den ene er fra 2000, den andre fremstår nyere og antas fra 2010-tallet, men årstall lot seg ikke avlese grunnet lagret utstyr. Ingen avdrypp eller fuktskjolder registrert.
**Årsak til forhøyet TG:** Eldste bereder nærmer seg forventet levetid, der innvendig korrosjon og svekket offeranode gir økende lekkasjerisiko.
**Konsekvens:** Lekkasje fra bereder kan gi fuktskade på gulv og tilstøtende konstruksjoner i kjeller.
**Tiltak:** Utskifting av eldste bereder må påregnes innen få år.
**Levetid:** **74 %** • 26/35 år

| | |
|---|---|
| **Vannledninger (utvendig)**<br>TG 2 | Vannledning fra kommunalt nett og inn i bygget er en eldre kobberledning fra byggeår, med tilhørende eldre stoppekran i kjeller. Ledningen ligger nedgravd og er ikke kontrollerbar utover innføringspunktet.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Stikkledning av kobber fra byggeår har passert forventet levetid, og gjenstående brukstid er usikker iht. Tabell C.5.<br>**Konsekvens:** Lekkasje i nedgravd ledning er vanskelig å oppdage og kan gi oppbløting av grunnen før den registreres.<br>**Tiltak:** Utskifting av stikkledningen må påregnes innen få år.<br>**Levetid:** **190 %** • 76/40 år |
| **Oljetank (utvendig)** | Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen. |

TEKNISK ANLEGG

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget betjenes av to separate sikringsskap, begge plassert på vegg i trappegang i 2. etasje, ett skap for hver etasje. Sikringsskapet for 1. etasje har hovedsikring på 50A og inntakskabel 3x16 mm², mens skapet for 2. etasje har egen lastbryter uten egen hovedsikring angitt på kursskjemaet. Til sammen er det registrert 10 kurser, blant annet til komfyr (20A), vaskemaskin (16A) og lys/stikk (10A og 16A) fordelt på ulike soner. Begge skap er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og selvinnmeldende, digital strømmengdemåler.

Håndskrevne kursfortegnelser fra Hans Enge A/S foreligger for begge skap, med angitt sikringsstørrelse og ledningstverrsnitt per kurs. Samsvarserklæring for anlegget for øvrig er ikke fremlagt under befaring, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.

Ved siden av de ryddig oppbygde sikringsskapene er det påvist løs kabling utenfor skapene, noe som svekker helhetsinntrykket av anleggets fagmessige utførelse.
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 elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.

TEKNISK ANLEGG

## Branntekniske forhold

| | |
|---|---|
| **Røykvarsler og branndetektor** | *Røykvarslere er montert.* |
| **Slokkeutstyr** | *Slokkeutstyr ble ikke registrert ved befaringen.* |
| **Rømningsveier** | *Rømningsveier er ikke særskilt vurdert ved befaringen.* |
| **Brannceller og brannskille** | *Brannskille mellom byggets to boligenheter er ikke synlig anlagt, og dagens krav er dermed ikke oppfylt.* |

TEKNISK ANLEGG

## Rekkverk og håndløper

| | |
|---|---|
| **Rekkverk og håndløper** | *Trappeløpet mangler både rekkverk og håndløper. Montering av rekkverk og håndløper etter gjeldende krav må påregnes.* |
| **Andre HMS-avvik** | *Det er gjennomgående mangler i fremlagt dokumentasjon, blant annet samsvarserklæring for elektrisk anlegg og feieprotokoll, slik at utført arbeid ikke kan verifiseres.* |

TEKNISK ANLEGG

## Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt. Ved utleie av deler av bygget må radonmåling foretas, og målt årsmiddelverdi kan ikke overstige 200 Bq/m³.

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

# Fagstoff

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

FAGSTOFF

### Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

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

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

FAGSTOFF

### Slik fungerer drenering

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

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

FAGSTOFF

### Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

FAGSTOFF

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

FAGSTOFF

### Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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

FAGSTOFF

### Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

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

*Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt*

FAGSTOFF

### Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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

FAGSTOFF

### Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en 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

### Ti centimeter: grensen et barnehode setter

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

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

FAGSTOFF

### Hvorfor radon bør måles

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

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

## Om avhendingsloven

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

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

Forskriften fastsetter blant annet krav til at 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**

| | | |
|---|---|---|
| Francisco Røed | 9578-5997-4-686873 | 2026-08-30 15:47:13 |

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
40-0093/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD

**Meglerfirma**
Nordvik Sandefjord

**Selgere**
Ingrid Røed

**Fullmektige**
Francisco Røed for Ingrid Røed

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. januar 2001

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Ingrid Røed

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 60030635704
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Man kan se det er endret, men kjenner ikke til det.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det kan være feil å finne.

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er mulighet.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Dokumentene mangler.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Eiendommen selges som den er og trenger kjærlighet på mange plan. Den trenger utbedringer over hele linja. Kjøperen må stå for alle feil og mangler ved overtakelse.

---

## 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: 40-0093/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Francisco Røed** | **2026-08-30** |

Identifikasjon

Francisco Røed

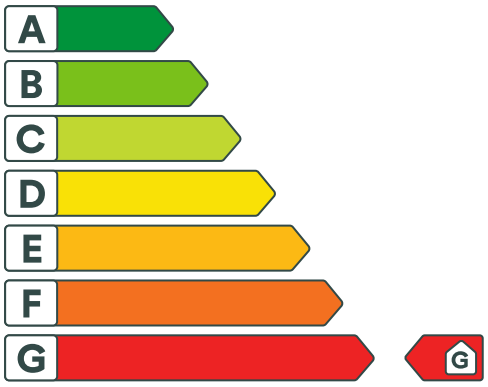
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**25.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-338196** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**162441108** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**250** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1950** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**152,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**152,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**390,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**393,77 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**59 852 kWh** |




# Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD

## Detaljering

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

# Sandkollveien 12, 3229 SANDEFJORD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 46/250
Adresse: Sandkollveien 12
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

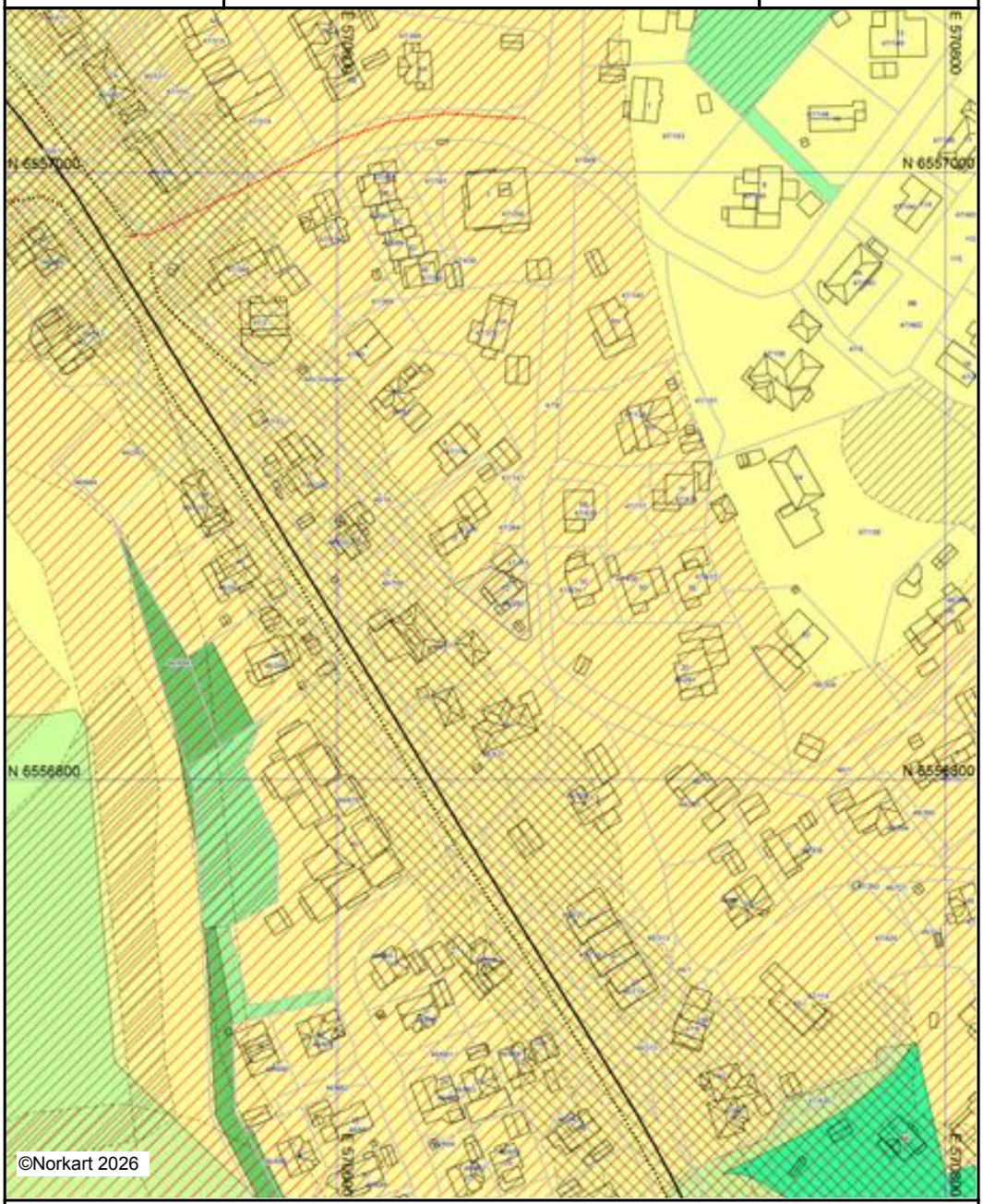
Sandefjord kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 46/250
Adresse: Sandkollveien 12
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

Velkommen til

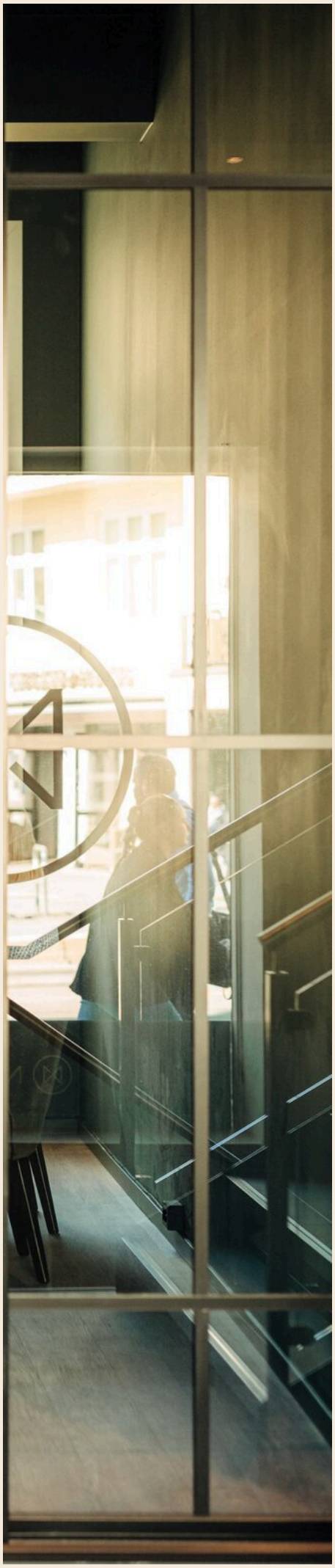
# Nordvik Sandefjord

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

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

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

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

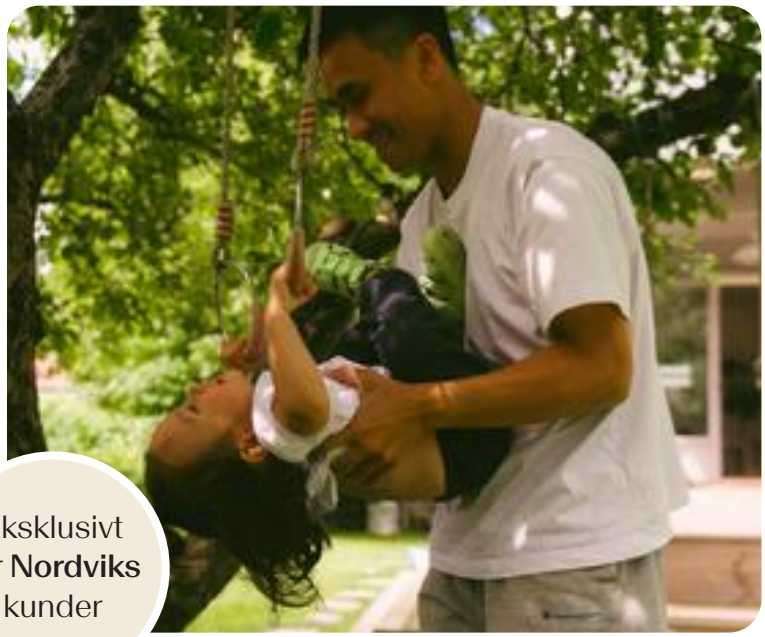




NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0093/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandkollveien 12 3229 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 46, bnr 250 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 115 (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:


**Bjørn Tomas Windal**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
bt.windal@nordvikbolig.no
911 17 081