PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

HØYÅSVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest tilbygg

Tegninger

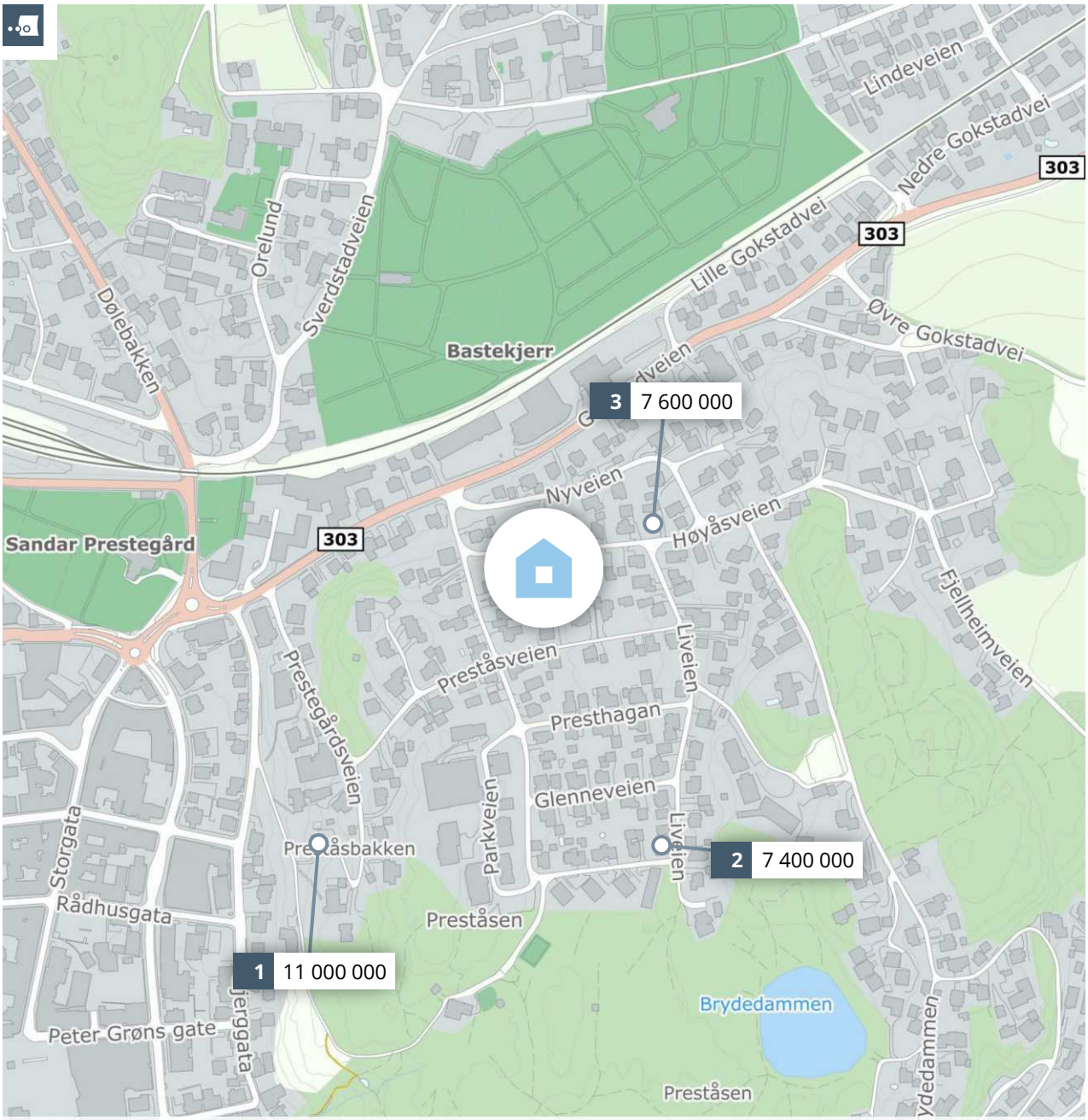
Eiendomskart

Ledningskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØYÅSVEIEN 3

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 08.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Weronica Sandbæk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høyåsveien 3, 3216 SANDEFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 43 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS PRESTEHAGEN

Verdivurdert til

9 450 000

-	9 450 000	33 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	281 m²	35 m²	- m²	103 m²	- m²	- m²
Tomt					1 011 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestegårdsveien 5 259 m² 1938 1 333 m² 4 sov	15.09.2025	10 400 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**42 471**
2 Parkveien 40 209 m² 1933 835 m² 4 sov	03.02.2025	7 290 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**35 407**
3 Høyåsveien 12 248 m² 1925 706 m² 4 sov	09.05.2025	7 900 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**30 645**

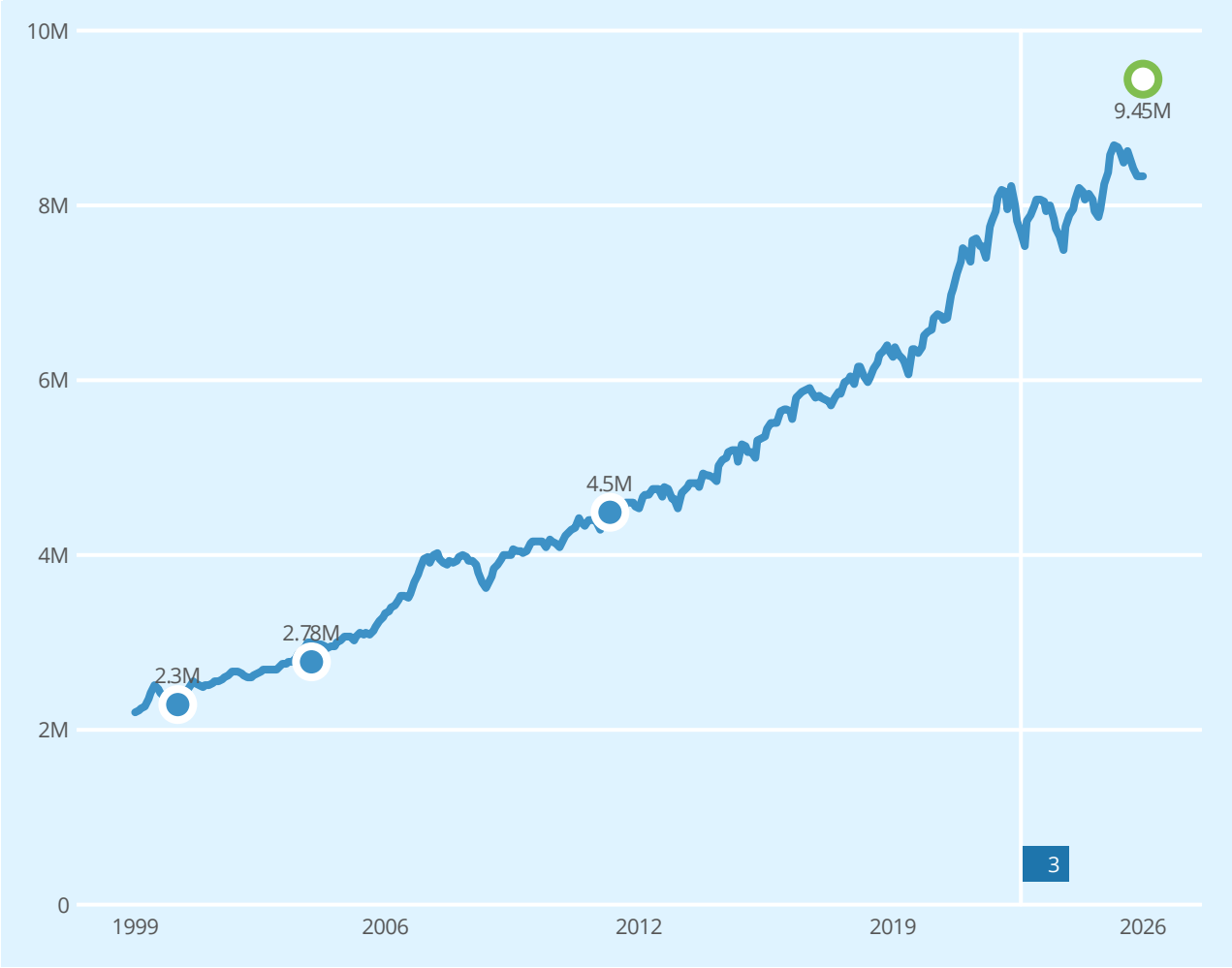
En klassisk og sjarmerende enebolig fra 1920/1986/2023 i en stor grønn oase, som er smakfullt oppgradert og er gjennomgående godt vedlikeholdt. Den solrike eiendommen er vakkert opparbeidet med et drivhus, kjøkkenhage, frodig beplantning og hyggelige sitteplasser. Alt bare en kort rusletur fra sentrum. Interiøret er stilrent og balanserer det moderne med husets historie og nostalgiske karakter. Stuer og kjøkken er nylig totalrenovert og arkitektens løsninger skaper en elegant flyt mellom inne og uterom. Varmepumpe og vedovn. Utleie over dobbelgarasje fra 1986. Nærhet til sentrum, togstasjon, skoler og barnehager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Tilbygg enebolig

3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2011	07.03.2012	19.06.2012	4 950 000	4 500 000	0	4 500 000	4
27.06.2007		27.06.2007	-	1 700 000	-	1 700 000	5
30.06.2004		30.06.2004	-	2 775 000	-	2 775 000	
15.09.2000		12.12.2000	2 500 000	2 300 000	-	2 300 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3216 SANDEFJORD nå

5
eneboliger til salgs

7.2M
7.0M
6 696 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
142
dager

Eneboliger solgt i 3216 SANDEFJORD siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

8.4M
8.2M
8.0M
7 833 000 Prisantydning i snitt
7 675 000 Salgspris i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
95
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 193 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

33 630 Høyåsveien 3 Totalpris 9 450 000

31 084 SANDEFJORD kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Høyåsveien 3, 3216 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 43, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 23.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2731 **Referansenummer:** YT1099

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer og kjeller som ble oppført i tre over grunnmurer i 1920.
Bygget har saltak tekket med teglstein, og er kledd utvendig med trekledning.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasse, drivhus og dobbelgarasje med innredet loft.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Garasje - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Teglstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Vinduer av tre med tolags glass.

Malt profilert dør til bod

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av heltregulv, tapet på vegger.
Malt panel i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter.
Opprinnelig innredning fra 1980 tallet, supplert med flere skap ca 2015.
Laminat og halverer benkeplate.
Hybelkjøkken med utslagsvask og to kokeplater.
Opplegg for benkeoppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i bod.

Bereder står i kar som har drenering til tilstøtende bad for synliggjøring av evt lekkasje.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert på kjøkken
Automater på alle kurser.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Teglstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang via trappeluke i tv-stue.
Hovedsakelig gulvet lagringsloft.

Vinduer og terrassedører av tre

Malt ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av fliser og parkett, og teppe på gulv, tapet og panel på vegger
Panel og malte plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, innkasset boblebadekar, dusjkabinett og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og panel på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjnisje og wc.

Vaskerom
Vaskerom har fliser på gulv, tapet på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk, stål skyllekum, hyller og opplegg for oppvaskmaskin/tørketrommel.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Service sist avholdt i 2024.
Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller
Automater på alle kurser.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mindre endringer i rominndeling/bruk og vindu-plassering.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller, lovlighet i dette planet er ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales

Garasje

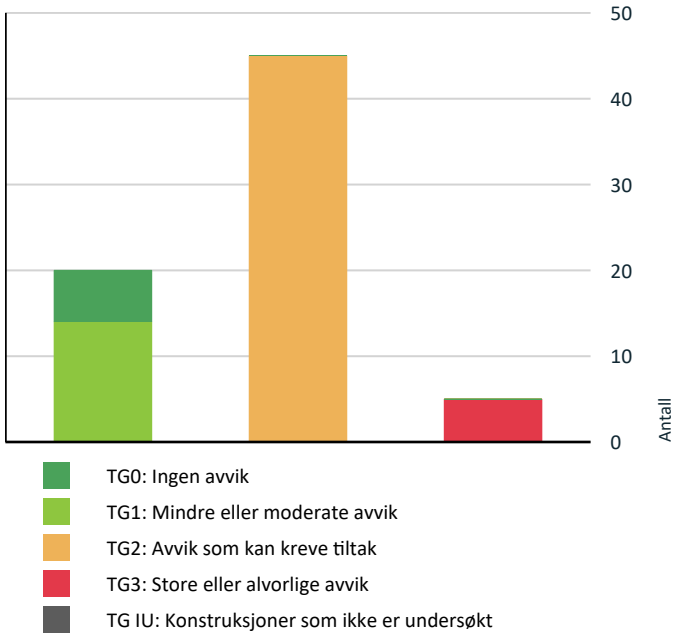
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre endringer i rominndeling/bruk i 1.etg.
Montert kjøkken

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

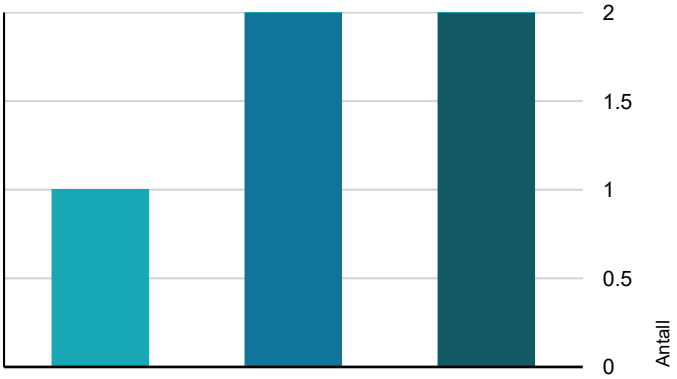
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Skorstein over tak — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Garasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt god

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygget med stue og balkong. Renovering
2023	Tilbygg	Tilbygg fra 1986 revet og bygget på nytt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Teglstein som taktekking.
Ødelagte stein har vært skiftet fortløpende, senest i 2024.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Enkelte knekte stein

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres normalt vedlikehold, og knekte stein bør skiftes for å unngå skader på underliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av boligens renner/nedløp/beslag.

Alder/værslitasje med avflassinger og rust.

Enkelte nedløpsrør med utkast ved konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte utbedringer, utskiftninger og normalt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

Manglende snøfangere og utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre økt risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt fare for snø- og isras.

Alder og værslitasje med avflassing og rust øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på beslag og nedløp.

Takvann bør ledes bort fra konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning.
Om lag halvparten av kledning er skiftet senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis begrenset lufting bak kledning og noe slitasje.

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen, og slitasje bør utbedres med normalt vedlikehold.

Begrenset lufting kan føre til redusert opptørking, økt risiko for skader og forkortet levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang via trappeluke i tv-stue.
Hovedsakelig gulvet lagringsloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaring og stammer sannsynlig fra eldre lekkasje/kondensering.

Det er ingen synlige luftinger, men loft fremstår som luftet. Sannsynlig via glipper i konstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde jevnlig oppsyn med konstruksjonene og vurdere montering av ventiler i gavler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt risiko for skader

TG 2 Vinduer - 2

Enkelte eldre trevinduer i kjeller, loft og uoppvarmede rom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon og unngå økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader som følge av aldring og slitasje.

TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedører av tre

TG 1 Dører

Malt ytterdør.
Normal slitasje.

TG 2 Dører - 2

Eldre dør mellom vindfang og ytterdør samt kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har påløpt alder og noe slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

normalt vedlikehold

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 66m2 er oppført i tre med egeninnsats.
Dekke, levegg av tre.
Deler av veranda med overbygget pergola

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres enkelte utbedringer og normalt vedlikehold for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge verandaens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til økt skadeomfang og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utdraget balkong på ca 3 m2 med tilgang fra tv-stue.
Dekke og rekkverk av tre.
Normal slitasje.

Bærebjelker av eldre dato, øvrige konstruksjoner fra ca 2015

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong på ca 34m2 med tilgang fra soverom.
Dekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av fliser og parkett, og teppe på gulv, tapet og panel på vegger
Panel og malte plater i innvendige tak.

Normal slitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

Eier informerer om at det på ett soverom er legt teppefliser rundt seng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, for øvrig trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder i tilbygget stue og spisestue, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Målt avvik i tilbygget stue er ca 6mm, spisestue ca 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis åpent inn i bjelkelag i kjeller blandt annet ved rørgjennomføringer.

Sprekker i gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Åpninger i bjelkelag bør tettes.

Lokal utbedring

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Skorstein over tak

Tegl skorstein.
Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.

Etasjeovn er montert i stue.
Eldre ildsted er montert på soverom.

Pipe ble rehabilitert med nytt røykrør ca 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe og ildsteder har påløpt alder

Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av pipe og ildsteder for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for brann eller andre skader som følge av alder og slitasje.

Det bør også innhentes tilsynsrapport fra brann- og feiervesenet for ytterligere vurdering.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger, enkelte tapetserte murvegger.
Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator, og det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Forholdet må sees i sammenheng med "terrengforhold" og "fuktsikring og drenering"

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/utbedring/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Det er blindkjeller under deler av boligen.
Luftet med ventiler i murer.

krypkjeller er gravd ned til fjell i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kryprom har ingen tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilgang til kryprom for å kunne inspisere og overvåke konstruksjonene.
Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte skader, som fukt, råte eller skadedyr, som kan utvikle seg uten å bli oppdaget.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.
Rekkverk av tre.
Teppe i trinn
Normal slitasje

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme i trappegang og hobbyrom i kjeller.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.

Tilstandsrapport

Innredet med servantinnredning, innkasset boblebadekar, dusjkabinett og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført i reisverk i vegguten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og panel på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjnisje og wc.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt panel på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er trebaserte materialer på vegger i våtsoner.
Noe ujevnheter/åpninger i fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trebaserte materialer i våtsoner bør beskyttes mot direkte vannpåkjenning for å unngå fuktskader og redusert levetid på materialene.

Lokal utbedring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Marmorfliser på gulv med varme.

Normal slitasje.
Enkelte naturlig sprekker i marmorstein.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkel ved dusjnnisje er i høyde med terskel, dette kan medføre at ved en evt lekkasje vil vann renne ut av badet og skade tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres en spalte i sokkelen slik at eventuelt vann ved lekkasje ledes til sluk.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for at vann kan renne ut av badet og skade tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.
Synlig membran under klemring

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

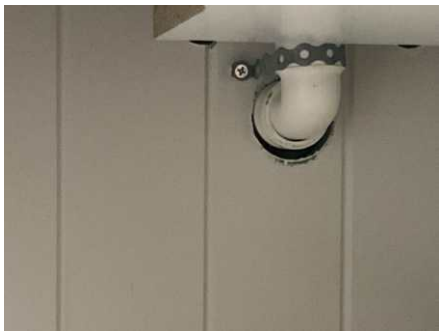
Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørgjennomføringer mangler tilfredsstillende mansjett/tetting

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring av rørgjennomføringer for å etablere tilfredsstillende mansjett/tetting. Manglende tetting kan føre til fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjnisje og wc.
Normal slitasje

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har fliser på gulv, tapet på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk, stål skyllekum, hyller og opplegg for oppvaskmaskin/tørketrommel.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Fliser på gulv fra ca 2006

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Vifte mangler deksel

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.

Normal slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

komfyrvakt må monteres for å lukke avviket

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte rom har ingen ventilasjonsmulighet foruten å åpne vindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

det bør monteres ventiler i alle oppholdsrom.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Service sist avholdt i 2024.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør ha service hvert 2.år

TG 2 Varmtvannstank

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt.

Bereder står i «tørt rom» og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp / montert vannstoppeventil

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Overtrykksventil bør tilkobles avløp, eller det bør monteres vannstoppeventil, for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje eller utløp fra ventilen.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller
Automater på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, sannsynlig 1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid er gjort av elektrikere, hva som er gjort tidligere er ikke kjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke komplett historikk fra 1999

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men boligen står på fjell i følge eier

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis synlig grunnmursplast på murer.
Deler av dreneringer fra ca 2013, øvrige dreneringer fra ca 1986

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Eier opplyser om at det ved store nedbørsmengder kan komme inn vann mellom grunnmurer og fjell.

Det er etablert ett system i kjeller som leder vann som kommer under murer i renner og videre til grunn under kjellergulv.

Eiere har i dag en avfukter i kjelleren og holder jevnlig oppsyn. med vanninntregning og relativ luftfuktighet.
Eiere opplever fuktforhold i kjelleren som tilfredsstillende til dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring bør utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for vanninntrenging i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Forholdet må vurderes i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng, da utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av mur/betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss, saltutslag og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring

TG 3 Terrengforhold

Skrånende opparbeidet tomt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget må justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å lede overflatevann bort fra murer
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning og grunnforhold

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør fra før nåværende eiers tid av ukjent alder og utførelse.

Inntak i kjeller av plast og sluk i kjeller av plast.

Rør sannsynlig fra 1980-tallet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Tilstandsrapport

GARASJE

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: eier

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Tilbygg / modernisering

2025	Utbedringer	Vannskade utbedret på sørveggen samt at store deler av kledning på veggen ble byttet i 2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Teglstein som taktekking

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe alder/værslitasje

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

normalt vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående og liggende trekledning.
Mesteparten av kledning på gavl mot vest ble skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning har stedvis begrenset lufting, slitasje og manglende musetetting

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

enkelte utskiftninger/utbedringer og normalt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes TG utifra synlige forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige konstruksjoner som vindskier og israfter har påløpt alder og noe slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med tolags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2

Vindu i garasje i 1.etg samt takvinduer av tre sannsynlig fra 1980 tallet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

TG 1 Dører

Malt profilert dør til bod

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Profilert Inngangsdør (2013)
Profilerte garasjeporter av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører/porter har påløpt alder og slitasje.

Dør tetter ikke tilfredsstillende mot karm

Enkelte justeringer, utbedringer og generelt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av heltregulv, tapet på vegger.
Malt panel i innvendige tak.
Normal alder/bruksslitasje med enkelte merker.
Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1.etg.

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i 2.etg.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Målt avvik i stue er ca 10 mm, kjøkken ca 10 mm.

Gulv på grunn er ikke fullverdig vurdert grunnet lagring/parkering

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

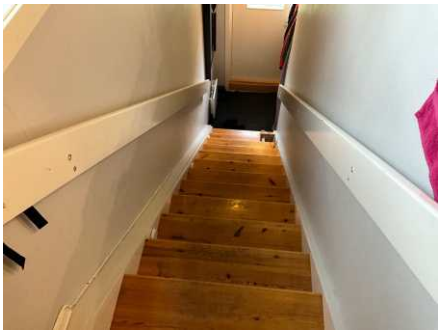
Innvendig trapp av tre.
Håndløpere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje i trinn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

normalt vedlikehold med sliping og lakkering bør påregnes.





TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte justeringer og normalt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon og unngå skade.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fuktig nederst i plater i bod og område under trapp.
Årsak er ukjent, men sannsynlig fuktopptrekk fra ringmur.

Observasjonen er gjort i det samme område der vannskade ble oppdaget og kledning byttet i 2025. Det ble under utbedringen ikke observert ytterligere forhold som kunne indikere fuktproblemer i følge eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Finne årsak til fuktinntregning og utføre utbedring.

Det kan være en løsning med beslag på murer.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Det er ikke synlig lim/fuge mot monteringsprofiler i våtsone.

Ujevnt monterte plater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å opprettholde funksjon og unngå skade.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Gulv/fallforhold er ikke fullverdig vurdert grunnet innredning/møblering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast fra byggeår i dusjsonen.
Vinylbelegg er ført under klemring

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørgjennomføringer til vask mangler tilfredsstillende mansjett

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Det bør tettes rundt røgjennomføringer for å unngå vanninntrengning og skader i konstrujksjoner





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dusjdører tetter ikke tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

lokal utbedring



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom med f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å bedre ventilasjon og unngå skader

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter.
Opprinnelig innredning fra 1980 tallet, supplert med flere skap ca 2015.
Laminat og halverer benkeplate.
Hybelkjøkken med utslagsvask og to kokeplater.
Opplegg for benkeoppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Normal slitasje med enkelte merker.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventiler

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

det bør monteres ventiler i stue og kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i bod.

Bereder står i kar som har drenering til tilstøtende bad for synliggjøring av evt lekkasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert på kjøkken
Automater på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ved oppføring

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid er gjort av elektrikere, hva som er gjort tidligere er ikke kjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger enkelte samsvarserklæringer, men ikke komplett historikk fra 1999

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av anleggets alder og uklar kursfortegnelse

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

Fuktsikring og drenering

Da dette er konstruksjoner over grunn monteres det normalt sett ikke dreneringer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av mur/betong

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

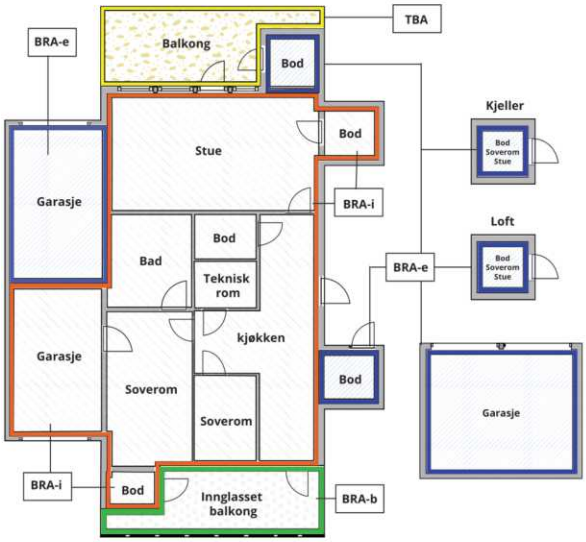
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	79			79	37
1.Etasje	109			109	66
Kjeller	57			57	
SUM	**245**				**103**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Tv-stue, 4 soverom, bad		
1.Etasje	Uisolert vindfang, gang med trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, bibliotek		
Kjeller	Gang med trapp, vaskerom, hobbyrom / soverom, bod		

Kommentar

Det bemerkes at ett soverom har tilgang via ett annet soverom

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form og forhold vedr skråtak/skjevheter/måleregler kan det forekomme avvik på arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre endringer i rominndeling/bruk og vindu-plassering.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller, lovlighet i dette planet er ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på hobbyrom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslyskrav.
Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da de er for smale

takhøyde i kjeller er ca 160-200 cm

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	32			32	

1.Etasje	4	35		39	
SUM	**36**	**35**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Kjøkken, stue / soverom, bad/vaskerom		
1.Etasje	Trapperom	Garasje, bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form og forhold vedr. skråtak/skjevheter/&måleregler kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre endringer i rominndeling/bruk i 1.etg.
Montert kjøkken

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Varmtvannstank

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	112
Garasje	36	35

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	103		0	1010.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Høyåsveien 3

Hjemmelshaver
Aakenes Melle, Aakenes Ståle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YT1099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Melle Aakenes	Ståle Aakenes

Gateadresse
Høyåsveien 3

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3216

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Econa Forsikring

Polise/avtalenr.: 7137122

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250082

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i annen etasje: Gulv og vegger er fra før vår tid, og vi har ikke kjennskap til gulv og vegger utover det som er synlig. Ved oppussing av kjøkken i 2022 - ble taket delvis åpnet opp. Dette ligger rett under badet i andre etasje. Det ble da ikke observert vannskade el.l. Dusjkabinettet i andre etage ble satt inn av fagfolk da vi flyttet inn (byttet eldre kabinett). Snekker har satt inn nytt vindu (2023), og faglærte har sparklet og tapetsert innvendig tak. Bad i første etasje ble helrenovert i 2012 av Hoff Interiør.
Arbeid utført av	Hoff interiør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i første etasje ble helrenovert i 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved utbygging av stue mot vest ble vannledning lagt om ut mot gata.
Arbeid utført av	Stenersen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset står på fjell. På sørsiden av huset er det naturlig fall inn mot grunnmur. I kjellerrom er fjellet synlig mot sør. Noe vann siger inn langs fjellet der. Dette er godt håndtert i kjelleren ved at det er laget en gruslagt renne i gulvet hvor vannet ledes ut av kjelleren under gulv. Dette fungerer veldig bra. Noe vann forekommer på særlig regnfulle dager på støpt avsats mot sør. Dette håndteres ved at det er laget en renne i betongen og impregnert betongen med silikon. Slik ledes vannet bort fra støpt avsats og ned i den gruslagte renna i gulvet. I de årene vi har bodd her har vi opplevd dette som velfungerende løsninger. I januar 2013 fikk vi satt inn varmepumpe på nordveggen. Kondensvannet fra denne ble av montør ikke ledet bort fra muren - men rant inn mot veggen. På den tiden manglet knotteplast på den delen av grunnmuren. Dette førte til noe fuktinnslag i muren. Dette er bl.a. synlig i vaskerom og nedre trappegang ved at glassfiberstrie har skader nederst på veggen. Dette ble fikset påfølgende sommer med knotteplast og drenering (gjort selv med veiledning fra fagfolk). Ingen problemer etter dette. Skade på glassfiberstrie har heller ikke utviklet seg siden 2013. I 2016 registrerte vi at kjellerrom (kald del) tidvise hadde luftfuktighet høyere enn 60% (RF), og at treverket i taket hadde høyere enn 12%. Vi fikk anbefalt å sette inn en rotasjonsavfukter som er svært effektiv for formålet. Denne har siden da gitt stabil luftfuktighet på under 60% RF og fukt i treverket har falt til 11-12% - og gitt et godt klima i kjelleren. I soverom i kjeller står det fastmontert garderobeskap. Bak dette skapet er grunnmur. I skapet er luftfuktigheten noe høyere enn 60% (RF). Vi har klær i dette skapet, men er forsiktig med hva vi har der.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2025 ble det ved vedlikehold av garasjens sørvegg oppdaget fuktskade bak kledning. Det ble funnet feil på vannbrett under vindu i andre etasje med tilhørende vannskade på bærende konstruksjoner og rundt vindu. Dette ble forskriftsmessig utbedret av Stenersen - og dekket av forsikringen. Ingen andre skader.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe ble renovert i 2013.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen vesentlige forhold. Noen sprekker fins, men disse har ikke utviklet seg de årene vi har bodd her. Ved utbygg i 2023 ble ny grunnmur bygd i forlengelse av gammel mur (fra 1922) av murermester Odvar Johansen (innleid av Stenersen). Deres vurdering var da at gammel grunnmur var av god kvalitet.

Document reference: 33250082

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forut for at det ble satt inn avfukter i kald kjeller (2015) ble det oppdaget borebiller. Dette har vi fått opplyst er vanlig i gamle kjellere. Forsikringsselskap og skadedyrsfirma ble kontaktet. Tiltak var å sette inn avfukter. Ingen påvist aktivitet etter det. I 2019 ble det påvist råte i bunnstokk mot sørvest. Dette ble utbedret av Stenersen AS.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle sikringer i sikringsskap byttet i forbindelse med utbygging av stue mot vest i 2022/23 med nye kurser. Mye nytt opplegg også i kjeller. Ved innflytting i 2012 ble det også lagt opp ny kurs til koketopp gjennom Hoff Interiør. i 2018 la EL&IT installasjon inn opplegg for elbillader i garasjen med ditto endringer i sikringsskapet i garasjen. Se boligmappa.no for alt fra og med 2022.

Arbeid utført av: Stenersen / PEC elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før vår tid - 2008. Pålegg er kvittert ut.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Drivhus, søppelbod og all utvendig terrasse som står på utvendig grunn og som dermed ikke har risiko for lekkasje til hus eller innvendige rom - er utført ved egeninnsats. All tak og terrasse som står på overbygd tak er gjort av Stenersen AS

Arbeid utført av: Stenersen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høyåsveien 3B - leilighet over garasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble bygd i 1986 ca - og har tidligere vært akseptert som utleieobjekt av og til kommunen i forbindelse med innlosjering av flyktninger i 2016. I den forbindelse hadde vi kontroll av branntilsyn. Dette førte bl.a. til at vinduer ble byttet og brannstige lagt inn.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Riving av gammelt påbygg mot vast - og bygd ny stue i 2023. Utført av Stenersen AS. Kjøkken pusset opp i 2022 ditto. Se boligmappa.no for alt fra og med 2022.

Document reference: 33250082

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg godkjent av Sandefjord Kommune Teknisk etat

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250082

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Melle Aakenes	a87c0a7814419728710852 4eb6b4ed360a14cf7e	19.10.2025 10:59:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ståle aakenes	b79357901a09e3abe23bc fa549dd61121dce84d6	19.10.2025 10:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250082

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/131263

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Bygg- og Tømrermester Torolf Stenersen AS Gjekstadveien 5 3218 SANDEFJORD	Ståle Aakenes Høyåsveien 3 3216 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Høyåsveien 3	43	103		

Tiltakets/byggets art

Jf. vedtak datert 11.11.2022 om tilbygg på en etasje med altan med gulvhøyde i flukt med gulv i 2. etasje.

Vedtaksdato	**Saksnr**
28.08.2023	22/23956

Dato for søknad om ferdigattest:	24.08.2023

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

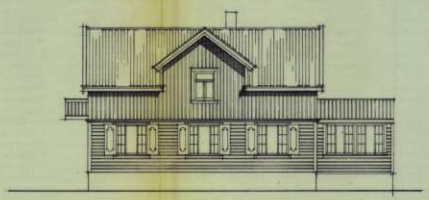
Merknader:

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

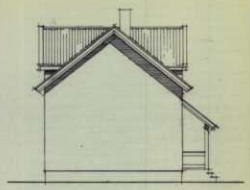
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	28.08.2023	Trygve Lilletvedt *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST

VIGGO OG SIR KAMFJORD
TILBYGG HØYÅSV 3
FASADER 1:100

13.03.86

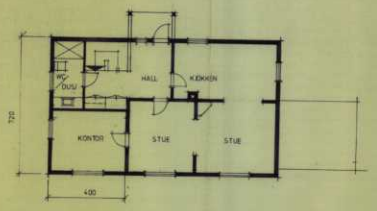
Sandefjord kommune
Bygnings- og reguleringsavd.

ARVE AUSTAD ARK MNAL
KONGENS GATE 18
3200 SANDEFJORD
TEL. 034 62406

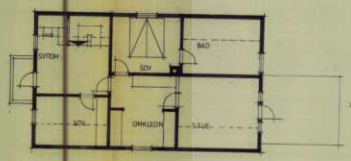
VIGGO OG SIRI KAMFJORD
TILBYGG ,HØYÅSV 3
PLANER OG SNITT 1:100

13.03.86

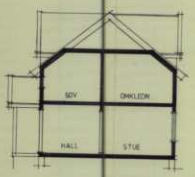
Sandefjord kommune
Byplan- og reg.avdelingen



PLAN 1.ETG.

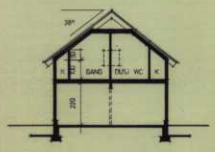


PLAN 2.ETG



SNITT

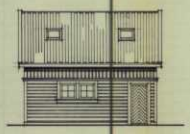
ARVE AUSTAD ARK MNAL
KONGENS GATE 18
3200 SANDEFJORD
TEL. 034 62406



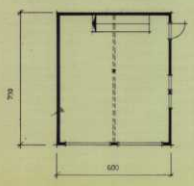
SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN



PLAN 2.ETG.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

VIGGO OG SIRI KAMFJORD
GARASJE HØYÅSVN 3
PLAN SNITT OG FASADER 1:100

23.0486

Sandefjord kommune
Bygnings- og reguleringen

ARVE AUSTAD ARK MNAL
KONGENSGATE 18
3200 SANDEFJORD
TLF 034 62406

VIGGO OG SIRI KAMFJORD
GARASJE HOVÅSVN. 3
PLAN SNITT OG FASADER 1:100

23.04.86

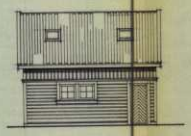


SNITT

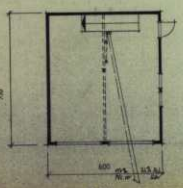
VIDAR GADE
ALT. AVFLEGGER



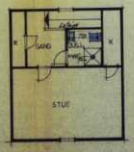
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLAN



PLAN 2.ETG.



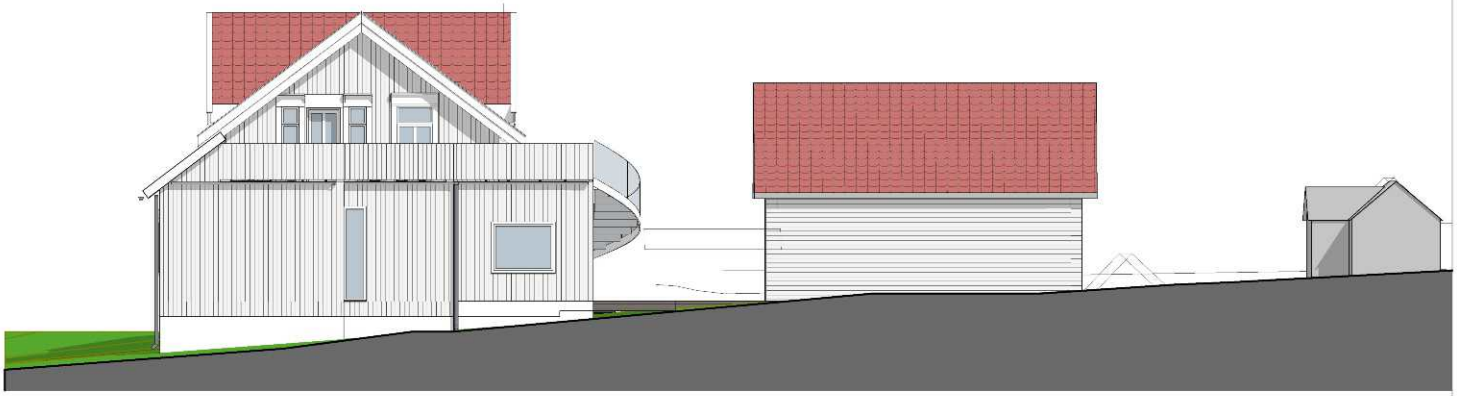
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

ARVE AUSTAD ARK MNAL
KONGENSGATE 18
3200 SANDEFJORD
TLF 034 62406

VEDLEGG E1 - revidert



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Høyåsveien 3**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Ståle og Melle Aakenes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **43/103**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **25.10.2022**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-1** Rev.: **07**

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: P:\1_PROSJEKTER\701_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modelfiler\701_Fasilag08.pln

VEDLEGG D1 - revidert



Tegningsnr.: A10-1	Revisjon nr.
Type tegning: Situasjonsplan	
Fase: forprosjektsfase	N
Tiltakshaver: Ståle og Melle Aakenes	Godkjent
Prosjekt: Høyåsveien 3	Kontroll prosjekt. Sign. / Kontroll
	Filnavn: 701_Forslag08.pln
	Dato: 25.10.2022
	Målestokk: 1:100
	Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.: 43/103	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: 701 / Tegningsnr.: A10-1	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Situasjonsplan	

BIM med ARCHICAD 24 NOR. Filplassering: Y:\IT PROSJEKTER\ÅSH_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modell\lan\701_Forslag08.pln



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

BIM med ARCHICAD 24 NOR Fellesmrp. P:\1_PROSJEKTER\701_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modulfiler\701_Forslag08.pln

Prosjekt: **Høyåsveien 3**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Ståle og Melle Aakenes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **43/103**
© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **25.10.2022**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-2** Rev.: **07**

VEDLEGG E3 - revidert



Snitt D 1:100

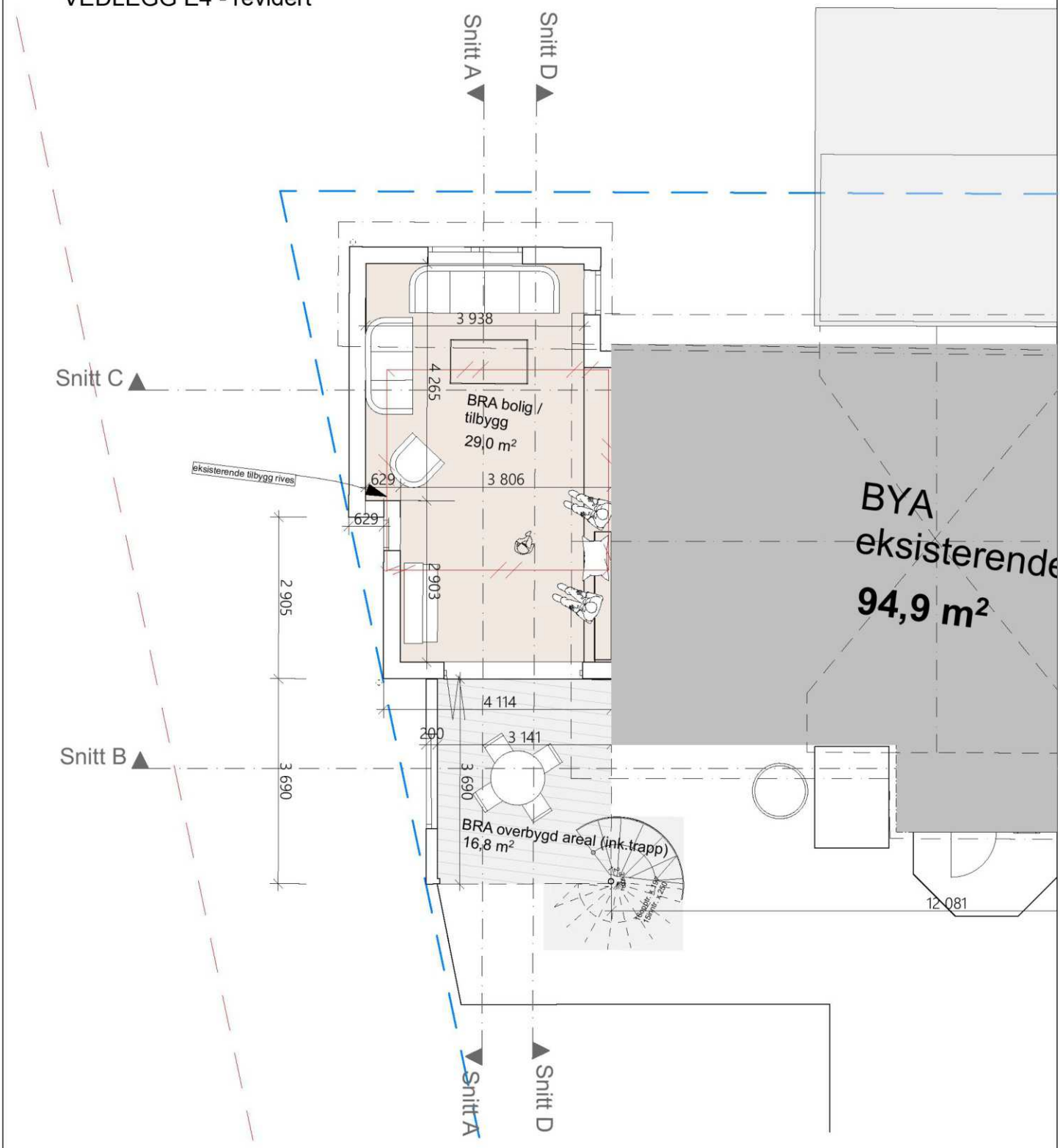


Snitt C 1:100

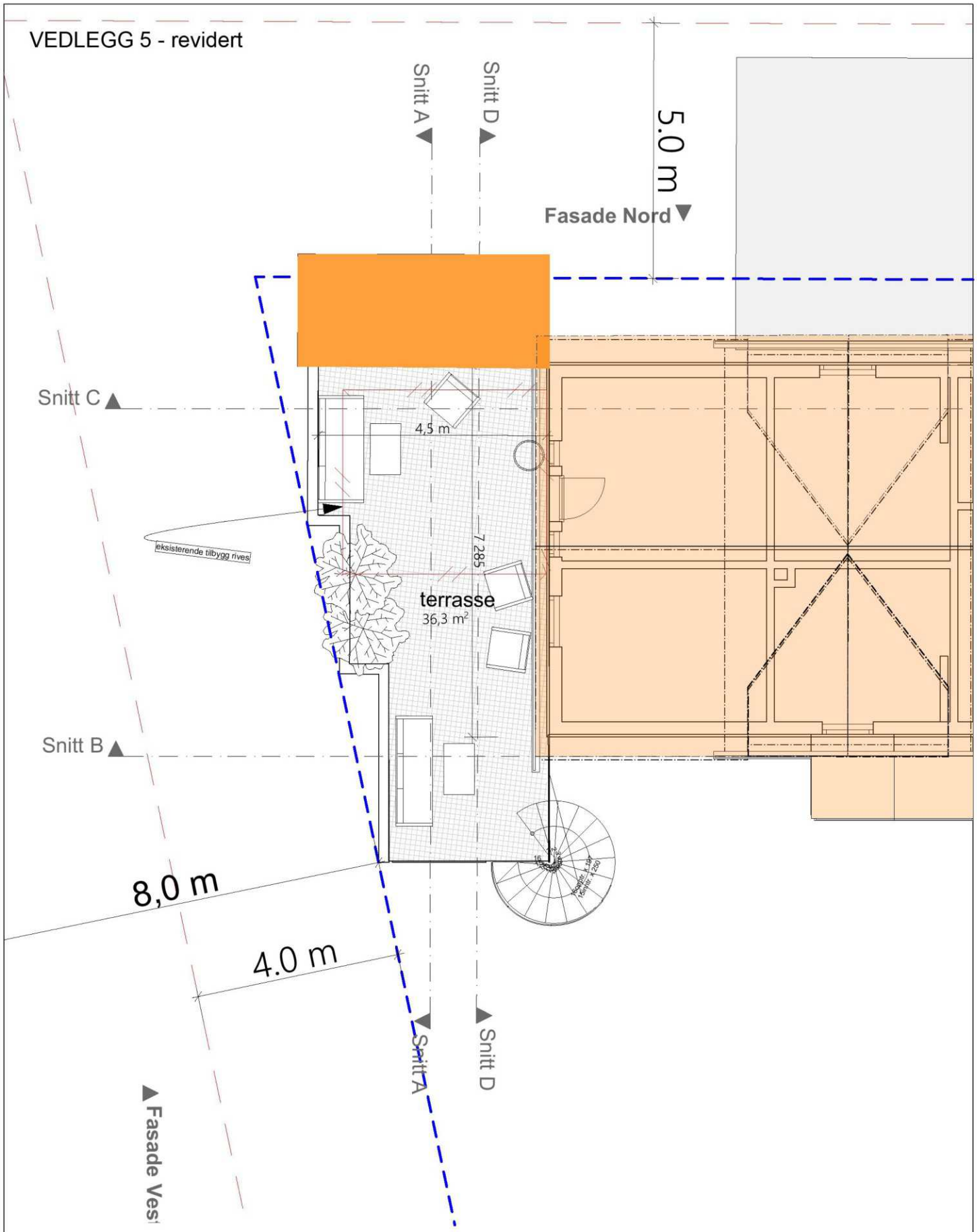
Prosjekt: **Høyåsveien 3**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Ståle og Melle Aakenes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **43/103**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **25.10.2022**
Tegning: Snitt C og D	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A30-2** Rev.: **07**

BIM: med ARCHICAD 24 NOR Fildassering: P:\1_PROSJEKTER\701_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modelfiler\701_Forslag08.pln

VEDLEGG E4 - revidert

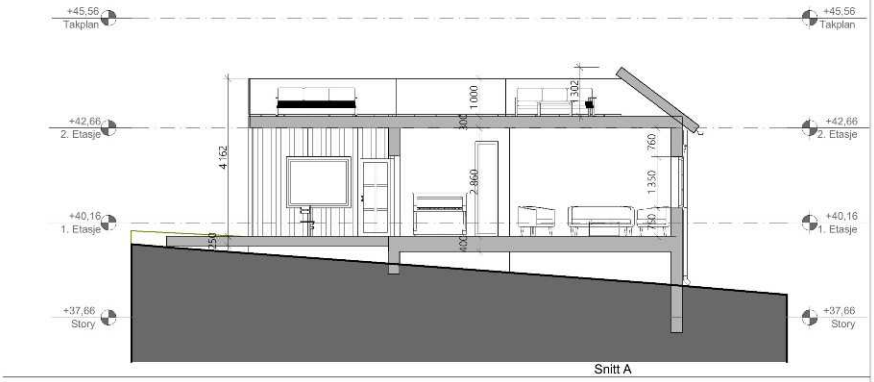


Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan 1. Etasje **Høyåsveien 3**	**701**	**25.10.2022**	**43/103**	**1:100**	**A20-1**
	Fase. **forprosjektsfase**	Sign. **omg**	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID **#08**



Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan 2. Etasje **Høyåsveien 3**	**701**	**25.10.2022**	**43/103**	**1:100**	**A20-2**
	Fase. **forprosjektsfase**	Sign. **omg**	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID **#08**

VEDLEGG E6 - revidert



Snitt A



Snitt B

1:100

Prosjekt: **Høyåsveien 3**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Ståle og Melle Aakenes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **43/103**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **25.10.2022**
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A30-1** Rev.: **07**

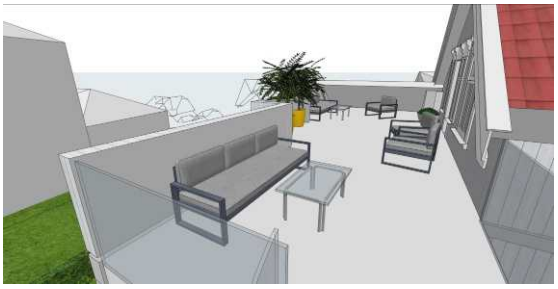
BIM med ARCHICAD 24 NOR Fildassering: P:\1_PROSJEKTER\701_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modulfiler\701_Fasilag06.pln

VEDLEGG E7 - revidert









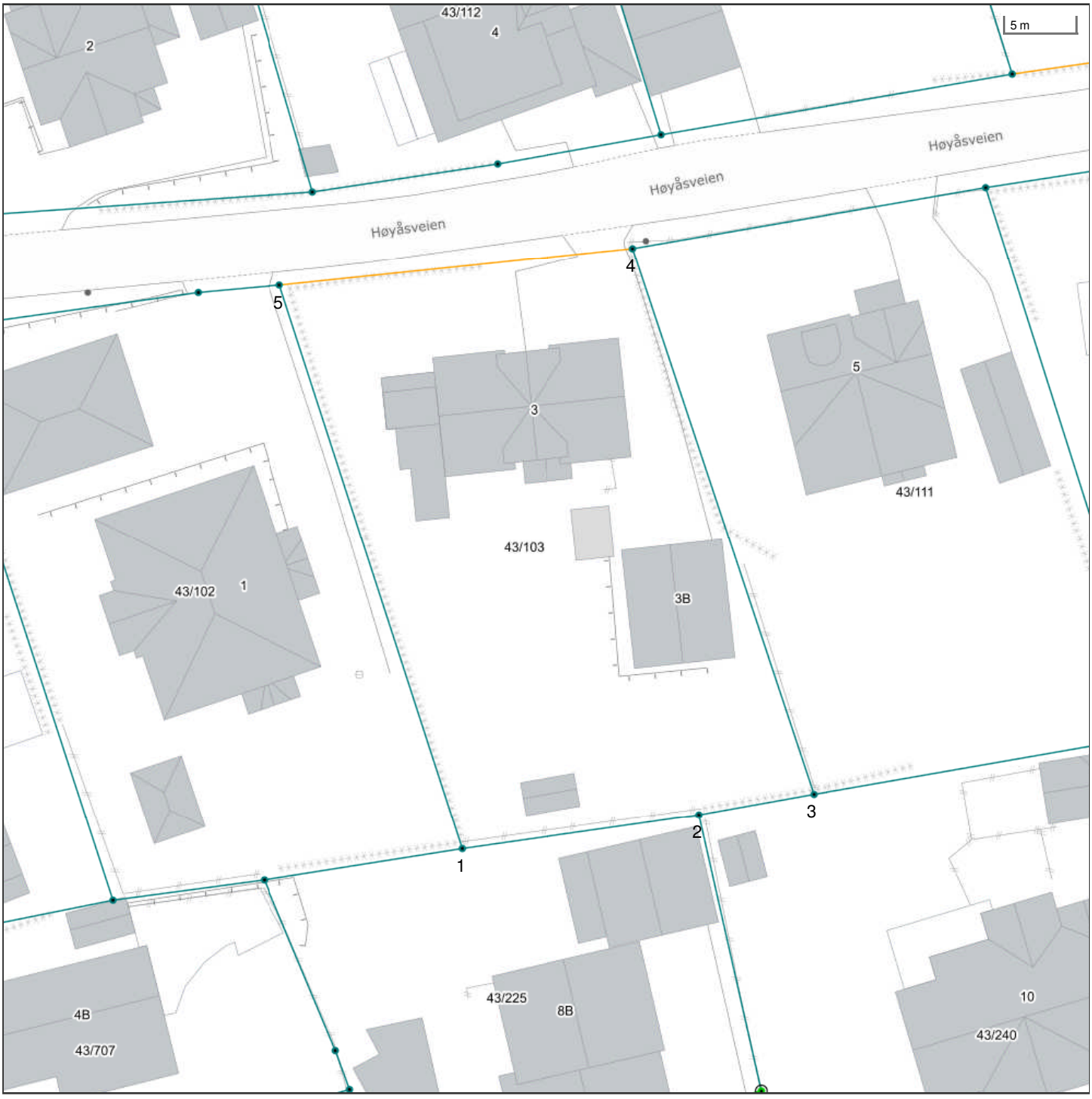


Prosjekt: **Høyåsveien 3**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Ståle og Melle Aakenes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **43/103**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.10.2022**
Tegning: Illustrasjoner	Målestokk: **1:555,556, 1:250, 1:400**
	Tegningsnr.: **A10-3** Rev.: **07**

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: P:\1_PROSJEKTER\701_Høyåsveien 3\06_Tegninger\06_05_Modellfiler\701_Forslag08.pln

Utskriftsdato: 03.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 43/103//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 010,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555670,13	**Øst**	570540,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555645,63	570539,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,62	
2	6555648,32	570555,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,84	
3	6555649,92	570563,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,22	
4	6555688	570550,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,39	
5	6555684,96	570525,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,04	

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 43/103
Adresse: Høyåsveien 3
Dato: 03.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

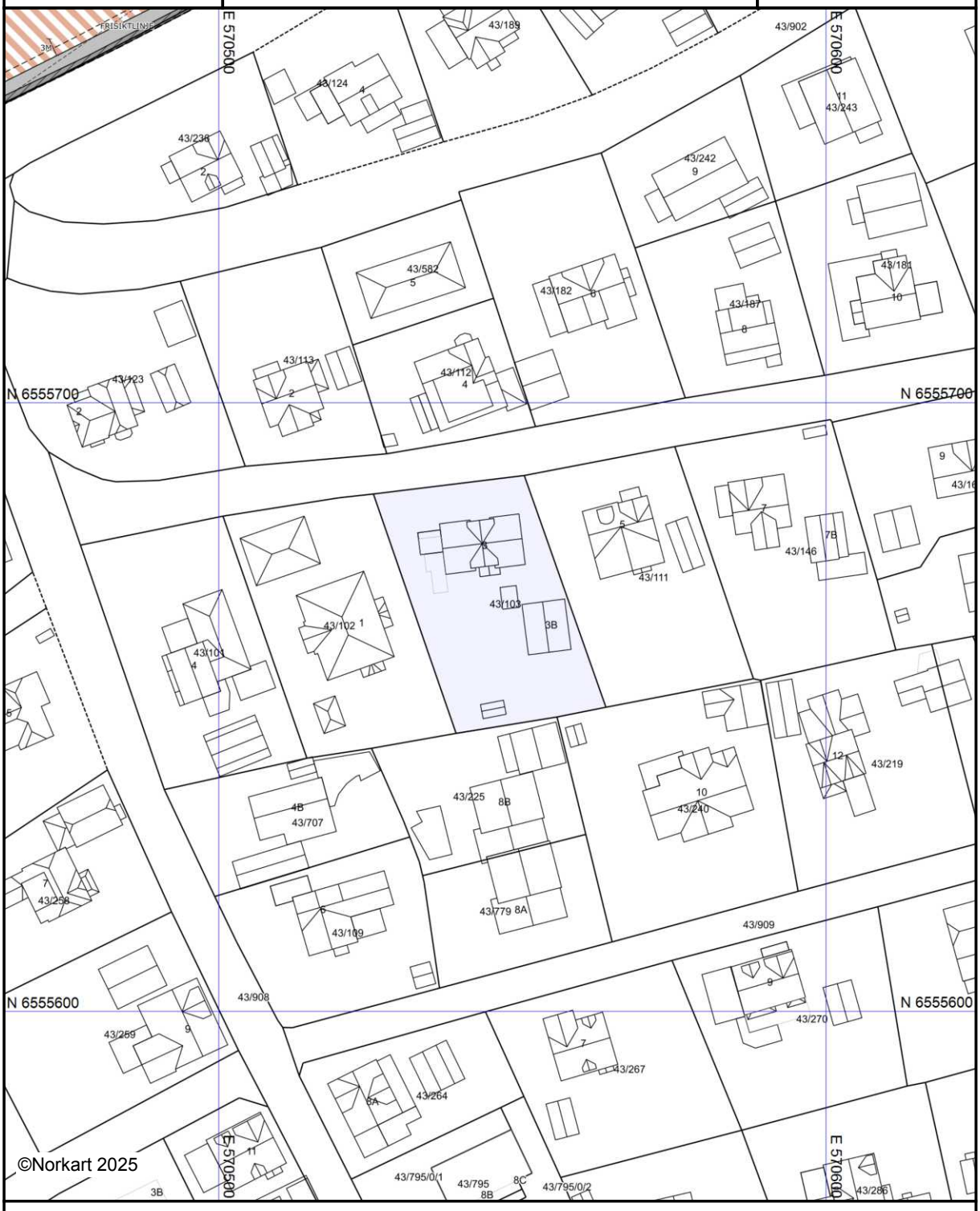
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/103
Adresse: Høyåsveien 3
Utskriftsdato: 03.10.2025
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.

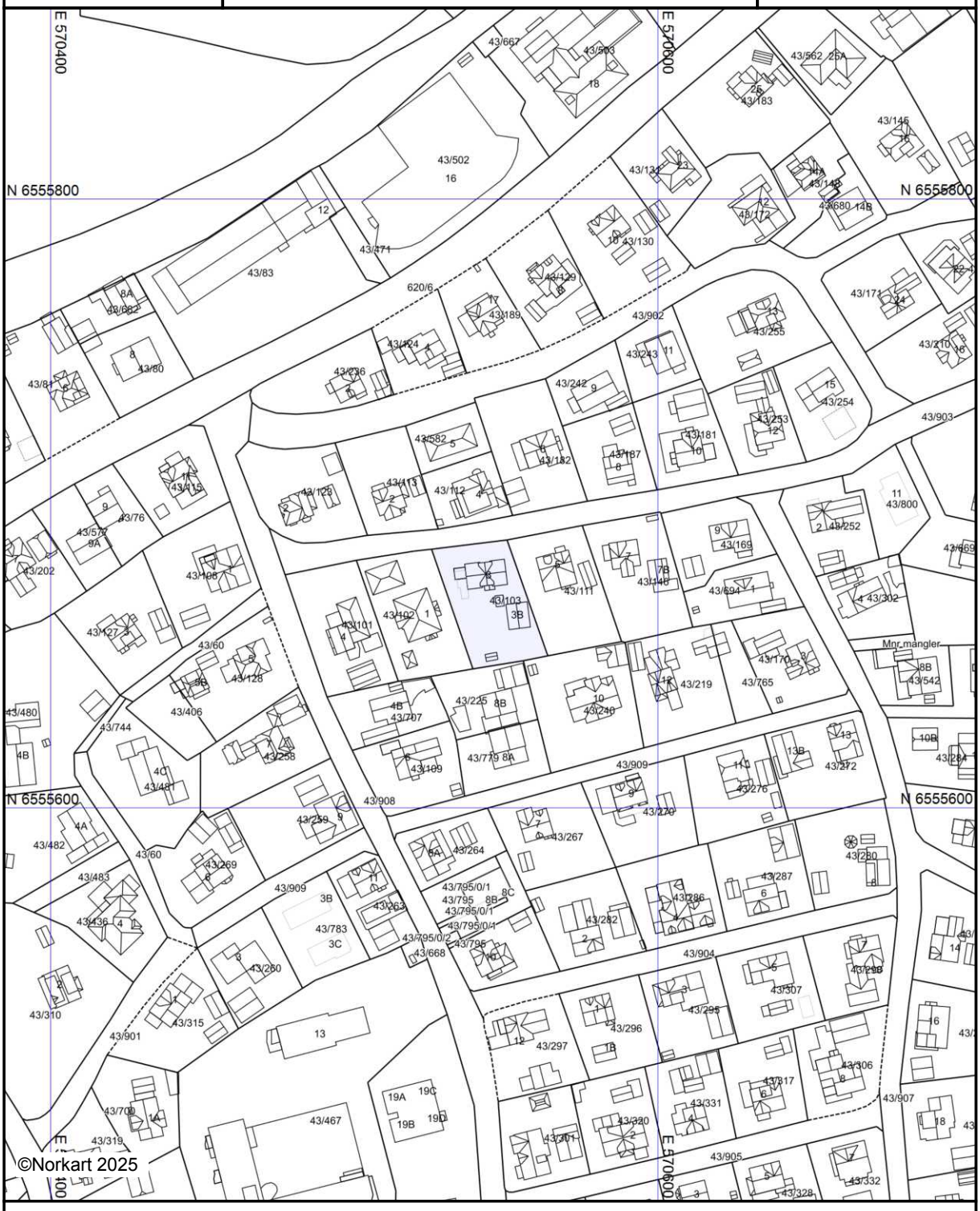
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/103
Adresse: Høyåsveien 3
Utskriftsdato: 03.10.2025
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.

Høyåsveien 3

Nabolaget Prestehagen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km	
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km	
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km	
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	23 min 2 km	
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 2.4 km	
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gogstadveien Linje 138, 139, 163	2 min 0.1 km	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	12 min	

BARNEHAGER

Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km	
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km	
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5... 18 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Sperretorvet	7 min
Kiwi Museumsgata	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	9 min
Apotek 1 Hvalen Sandefjord	9 min
Sandefjord Vinmonopol	11 min

SPORT

Preståsen	5 min
Sande skole	10 min
Pro Gym Sandefjord	10 min
Fresh Fitness Sandefjord	15 min

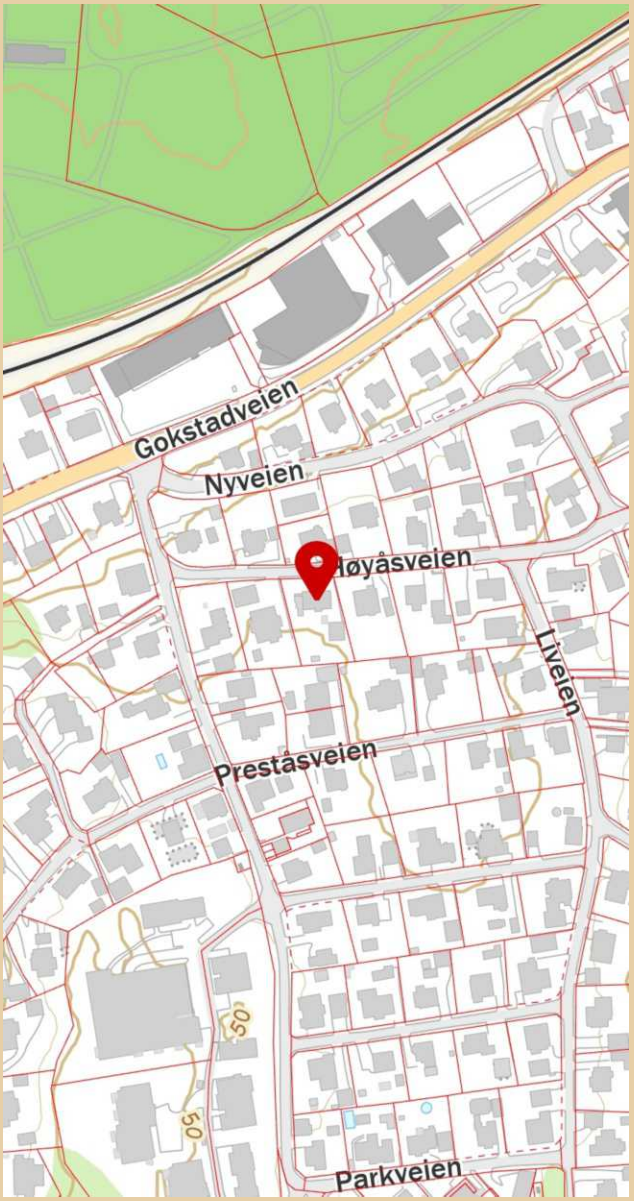
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Høyåsveien 3

Nabolaget Prestehagen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 2.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gogstadveien Linje 138, 139, 163	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

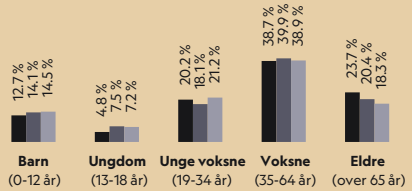
BARNEHAGER

Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 ... 18 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sperretorvet	7 min
Kiwi Museumsgata	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prestehagen	694	319
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Preståsen	5 min
Sande skole	10 min
Pro Gym Sandefjord	10 min
Fresh Fitness Sandefjord	15 min

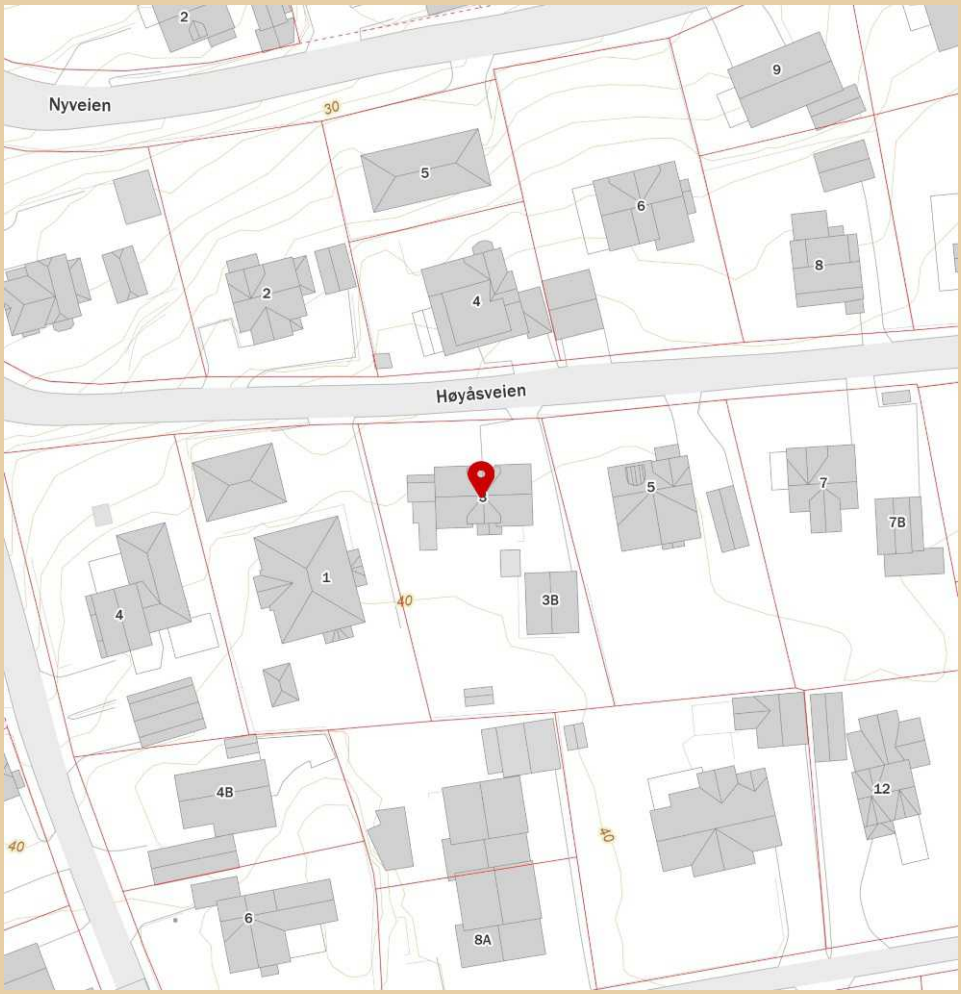
«Stille og rolig. Nærhet til skog og mark, samt kort vei til sentrum. Godt vennskap mellom naboene. Et trygt og godt sted å vokse opp for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Høyåsveien 3

Nabolaget Prestehagen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 2.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gogstadveien Linje 138, 139, 163	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

BARNEHAGER

Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5... 18 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sperretorvet	7 min
Kiwi Museumsgata	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	9 min
Apotek 1 Hvalen Sandefjord	9 min
Sandefjord Vinmonopol	11 min

SPORT

Preståsen	5 min
Sande skole	10 min
Pro Gym Sandefjord	10 min
Fresh Fitness Sandefjord	15 min

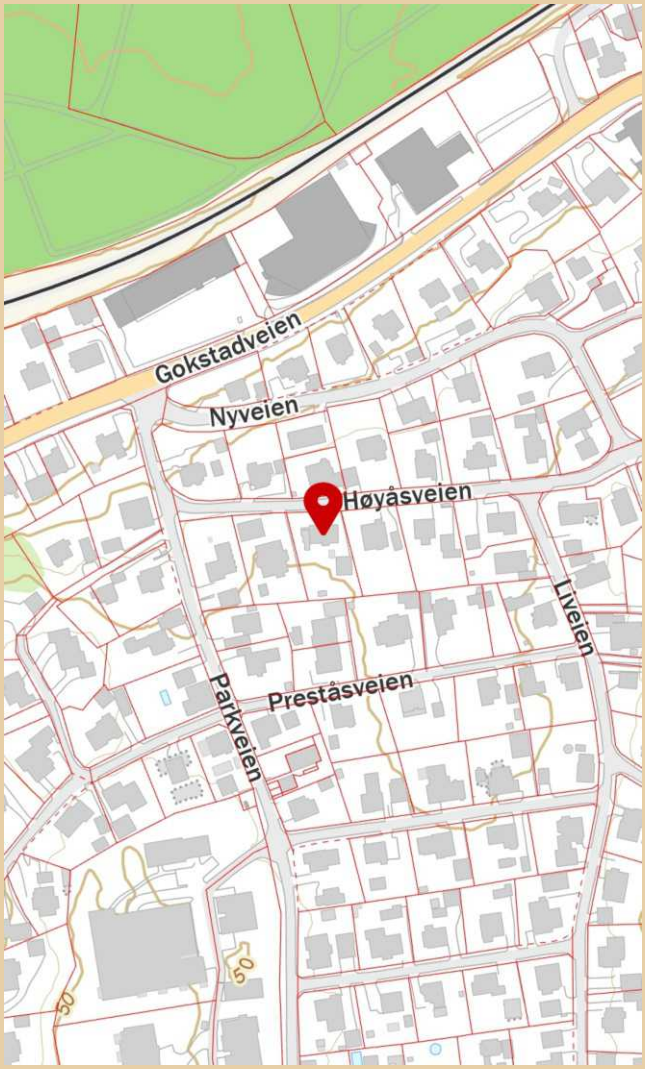
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyåsveien 3, 3216 Sandefjord
Gnr. 43, Bnr. 103, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250082

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Weronica Sandbæk

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 980 62 812

E-post: weronica.sandbaek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
