

Høyåsveien 4,
3216 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 7 300 000,-

Eiendomsmegler Norge



Lekker og innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet | Betydelig påkostet | Garasje | Stor terrasse | Jordvarme

Adresse
Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD

Område
PRESTÅSEN | SANDEFJORD

Prisantydning
kr 7 300 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 259 m²
BRA-e: 25 m²
BRA Total: 284 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1917
Soverom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 504.6 m²

Omkostninger: kr 201 590,-
Totalpris: kr 7 501 590,-
Formuesverdi: kr 1 646 000,-
Kommunale avgifter: kr 15 275,- per år



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 56 99 91
Stian.Brendsrod@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03



Høyåsveien 4,
3216 SANDEFJORD

Særdeles tiltalende og velholdt enebolig med sentrumsnær beliggenhet. Boligen er jevnlig oppgradert og inneholder blandt annet et romslig kjøkken, stor stue, to bad, tre soverom, eget toalettrom, walk-in closet, teknisk rom og innredet kjelleretasje (ikke omsøkt hos kommunen).

Det er vannbåren varme i hele huset, med unntak av de tre soverommene i 2. etasje. Oppvarmingssystemet er basert på jordvarme, noe som gir energieffektiv og behagelig oppvarming gjennom store deler av boligen. Utvendig har boligen en garasje og en stor, solrik terrasse på ca. 50 kvm – perfekt for sommerhalvåret.

Beliggenheten er svært sentrumsnær, med gangavstand til Sandefjord sentrum og alt området har å by på. Her får du en flott, familievennlig plassering med nærhet til alle fasiliteter sentrum tilbyr.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 43, bnr. 112
i Sandefjord kommune.

Innhold
Enebolig
1. etasje: Hall, stue/kjøkken og toalettrom
2. etasje: Gang, bad, stue/soverom, soverom 2 og soverom 3
Kjeller: Trapperom, soverom, walk-in closet, bad, teknisk rom (rommene er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort mindre endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med godkjente byggetegninger fra 1984. Det foreligger ikke byggetegninger/ferdigattest fra byggeår i kommunens arkiv og det foreligger derfor ikke grunnlag for å vurdere hva kjelleretasjen originalt er godkjent til. Kjelleren er idag innredet med soverom, walk-in closet, bad, teknisk rom og trapperom. Rommene i kjelleren er ikke omsøkt/ godkjent til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.

Andre endringer i boligen:
- Soverom i 2.etasje er gjort om til et større soverom fra to mindre.
- Det er fjernet noen vegger i stuen i 1.etasje.
- Tettet igjen vegg ved kjøkkenet mot gang
- Fjernet vindfanget til åpen hall

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
En meget attraktiv og innholdsrik enebolig fra 1917. Boligen fremstår som svært velholdt og jevnlig oppgradert i senere årene. Det er vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje, gang og bad i 2.etg samt bad i kjeller - da det er boret etter jordvarme.

Entrè | Hall
Her kommer inn i en lys og åpen hall som gir et fint førsteinntrykk av resten av boligen. Det er flislagt gulv med gulvvarme og downlightsbelysning som gir en lun atmosfære. Det er også plass til yttertøy og sko, som gjør det enkelt å holde det ryddig. I tilknytning til gangen er det også et praktisk toalettrom.

Stue
Boligen har en stor stue i 1.etasje, som ligger i åpen løsning med kjøkkenet- dette gir et svært sosialt allrom! I hele 1.etasje er det vannbåren gulvvarme og det er gasspeis, perfekt for de ekstra kalde vinterdagene. Stuen er delt inn i naturlige soner og det er mange møbleringsmuligheter. Det er god plass til et stort spisebord ved kjøkkenet og det er egen sone for sofagruppe/TV-sone. Fra stuen er det også direkte utgang til terrassen og hagen. I stuen er det 1-stavs parkett og tapetserte/malte flater.

Kjøkken
Rålekkert kjøkken innredet med glatte fronter og benkeplate i stein. På kjøkkenøyen er det plass til et par barstoler, perfekt for hektiske morgener eller hverdagsmiddager. Det er godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er også montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. På sommerhalvåret er det enkelt å ta med middagen ut på terrassen.

Baderom
Boligen har 2 delikate baderom og et praktisk toalettrom.
Baderommet i 2.etasje er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Badet ble oppgradert i 2014. Badet er innredet med dusjhjørne med frostet glassvegg og regnfallsarmatur, veggmontert toalett, egen nisje for vaskemaskinn/tørketrommel og innredning med dobbel nedfelt servant. Gulvvarme og downlightsbelysning gir en lun atmosfære under kveldsstellet.

Flislagt bad i kjelleren fra 2011. Det er vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassveg, opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant. Det er montert elektrisk styrt vifte.

Soverom
Boligen har 3 gode soverom i boligens 2.etasje. Alle soverommene er av god størrelse og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. På barnerommene er det god plass til leker, bøker og tegnesaker for de minste. Et av soverommene benyttes idag som TV-stue, perfekt som egen barne- og ungdomsavdeling. I kjelleren er det idag innredet et soverom, men dette er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Rommet i kjelleren har fått satt inn et rømningsvindu og takhøyden er innenfor kravene, men det er ikke foretatt en søknad om bruksendring.

Walk-in closet
I kjelleretasjen er det innredet et walk-in closet. Rommet har downlightsbelysning og fliser på gulv. Her er det godt med skapplass for klær, sko og vesker.

Areal
BRA - i: 259 m²
BRA - e: 25 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 284 m²
TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 73 m² Trapperom, soverom (ikke omsøkt/ godkjent til varig opphold), walk-in closet, bad og teknisk rom (Rommene er ikke omsøkt)
BRA-e: 8 m² Bod ute

1. etasje
BRA-i: 108 m² Stue/kjøkken, hall og toalettrom
BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 78 m² Gang, bad, stue/soverom, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje
1. etasje
50 m² Terrasse/balkong

2. etasje
15 m² Terrasse/balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Kommentar fra bygningssakkyndig: Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod ute 8 m2 og garasje 17 m2.

Lovlighet enebolig
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noen endringer i planløsningene.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 01.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon
KONKLUSJON STANDARD
Enebolig med glaserte takstein og liggende bordkledning. Vinduene er med 2 lags glass av litt forskjellig alder. Det er tofløyet malt hoveddør og malt utgangsdør til kjelleren. Malt balkongdør i 2. etasje og 2 store foldedører til terrassen i stuen. Det er treterrasse med trapp ned til en støpt betongplate/ uteplass. Innvendig er det flis på gulvet i hallen og parkett på gulvene, veggene har malte plater og panel, takene har malte plater og himlingsplater. Det er gass peis i stuen. Innerdørene er malte fyllingsdører. Badene har fliser på vegger og gulv med vannbåren varme. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter,
benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stor Smeg komfyr.
Kjøkkenventilator innfelt i taket. Boligen har eget toalettrom under trappen. Vannledninger er av plast rør i rør. Det er naturlig ventilasjon med ventiler. Boligen har vannbåren varme i gulvene, og det er boret etter jordvarme.

KONKLUSJON TILSTAND
Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Kledningen går ned i bakken ved inngangen som gjør den utsatt. Vinduene er av litt forskjellig alder, de fleste rundt 2010. Trappen til terrassen mangler rekkverk. Innvendige overflater er hele, moderne og pene. Badene mangler tilluft for god ventilering, toalettrommet mangler mekanisk avtrekk.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. av litt forskjellig alder. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre og 2. stk foldedører i stuen. Det er tretrapp fra terrasse og betongtrapp fra støpt plate.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har gasspeis. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Luke under trapp. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lite rom under inngangen. Boligen har malt tretrapp og lakkert tretrapp til kjelleren. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme . Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Walk in closet.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er vannbåren gulvvarme og boret etter jordvarme. Elektrisk anlegg fra flere perioder, jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent alder på dreneringen. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrånede terreng.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kommentar fra selgers egenerklæring:
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Nytt arbeid utført i 2014. Arbeid utført av faglærte ved Byggmester Kjell Erik Strand. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bad i andre etasje ble totalrenovert - byggmester Kjell Erik strand gjorde snekkerarbeid, og Tveiten og Riis gjorde flisarbeid. Kilen Rør gjorde rørarbeid, Bravida gjorde elektrikerarbeid.

2.2.1 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Nytt arbeid utført i 2011. Arbeid utført av faglærte ved Tveiten og Riis og ufaglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Rørleggerjobb utført av Einar borg Pedersen, Tveiten og Riis la membran på gulv og flisla gulvet. Elektrikerarbeid PEC.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Noe av grunnarbeidet, samt flislegging på vegg.

2.3.1 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Nytt arbeid utført i 2011. Arbeid utført av faglærte ved rørlegger Einar Borg Pedersen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Toalett under trapp i hovedetasje. Rørlegger Einar Borg Pedersen gjorde rørleggerarbeidet. Resten egeninnsats
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Tapetsering, maling.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA
Nytt arbeid utført i 2005. Arbeid utført av faglærte ved Byggmester Ole Christian Larsen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet hele taket av byggmester Ole Christian Larsen.

4.2.1 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA
Nytt arbeid utført i 2018. Arbeid utført av faglærte ved Byggmester Kim Johansen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet ut deler av kledning i forbindelse med oppussing av hus. Også byttet deler av annen kledning ved behov rundt huset. Vi har byttet alle vinduer i hele huset opp gjennom årene, vi pusset da også opp uteplassen og alt annet. Byggearbeidet ble gjort av byggmester Kim Johansen, murerarbeider Tveiten og Riis, elektrikerarbeid Bravida.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? JA

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? JA
Nytt arbeid utført i 2018. Arbeid utført av faglærte ved Bravida. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet ut nesten alt elektrisk anlegg opp gjennom årene ved de generelle oppussingene av huset. Start i 2011 med kjelleren, så 2018 i hovedetasjen.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? JA
Nytt arbeid utført i 2011. Arbeid utført av faglærte ved Rørlegger Einar Borg samt Kilen Rør og Rørleggergutta. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Pusset opp kjeller i 2011 med nytt bad, pusset opp bad i andre etasje i 2014, samt at det ble innlagt vannbåren varme i deler av huset i 2011 og resten i forbindelse med oppussing av huset i 2018.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? JA
Nytt arbeid utført i 2025. Arbeid utført av faglærte ved Rørleggergutta. Det foreligger ikke

dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Generelt vedlikehold og service av varmepumpe til vannbåren varme av Rørleggergutta i Tønsberg som har greie på dette. Enkelte smådeler har måttet byttes ut underveis.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? JA
Beskriv feilen eller endringen: Plombert ordinær pipeløk i huset, og installert gasspeis.

27. Er det utført radonmåling? JA
Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? Radonmåling ble utført 2011, husker ikke måleverdiene, men var ingen fare i noen av etasjene.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
2005: Byttet hele taket
2011: Pusset opp kjelleren med nytt bad.
2011: Innlagt vannbåren varme i deler av huset.
2011: Oppgradert elektrisk anlegg i kjelleren
2011: Toalett under trapp i hovedetasje
2014: Totalrenovert bad i 2. etasje.
2018: Byttet ut deler av kledningen, byttet vinduer i hele huset gjennom årene.
2018. Pusset opp uteplassen.
2018: Oppgradert elektrisk anlegg i hovedetasjen.
2018: Installert vannbåren varme i resten av huset i forbindelse med oppussing av huset.
2025: Generelt vedlikehold og service av varmepumpe til vannbåren varme.

Se selger egenerklæring for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Innebygd kjøleskap samt innebygd fryseskap under benk på kjøkkenet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Høyåsveien 4 byr på en sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til Sandefjord sentrum og alt det har å by på. Det er kort avstand til restauranter, butikker, kafeer og ytterligere servicetilbud. Her får du en flott familievennlig beliggenhet med alt av fasilitetene sentrum har å by på i nærheten.

Boligen har en flott beliggenhet med gangavstand til Hvaltorvet kjøpesenter med over 50 butikker. Her finner du hyggelige spisesteder, nisjebutikker og uteservering som skaper en trivelig atmosfære. Brygga i Sandefjord byr på mange flotte restauranter som Brygga 11, Del Mare og Kokeriet. Fra kaia går også fergen til Strømstad, som gjør grensehandelen enkel og lett tilgjengelig.

I gangavstand fra boligen har du Sandefjord togstasjon med avganger mot Oslo og Skien/ Porsgrunn. Det er også kort avstand til Sandefjord rutebilstasjon - perfekt for pendlere. Nærmeste busstopp er bare 100 meter fra boligen. Torp flyplass er en kort kjøretur på ca. 12 minutter, med reiser avganger både innenlands og utenlands.

Det er kort vei til både skoler og barnehager, med både byskolen (1.-7. trinn) og flere barnehager innen gangavstand. Rett utenfor døren finner du Preståsen med fine turmuligheter og som gir en praktfull panorama utsikt over Sandefjord by, Indre havn og byparken.

Tomt
504.6 m², eiet
Eiendommen er ikke oppmålt og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på opplysninger gitt fra selger/ skylddeling/matrikkelinfo, se vedlagte Eiendomskart og Matrikkelrapport. Eiendommen har ikke synlige grensepunkter på tomta. Skylddeling/gammelt målebrev kan være unøyaktig og er ikke koordinatfestet. Tomtens areal er et anslag, og kan avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved en senere oppmåling aksepteres av kjøper.

Solforhold
Veldig bra solforhold med sol fra sola kommer opp til den går ned (selgers intervju).

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Enkel garasje i tilknytning til boligen- ellers parkering på gårdsplass.

Bebyggelsen
Området består primært av eneboliger, flermannsboliger. Det er også noe næring i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Byskolen ca. 900 meter fra boligen og Ranvik ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Sandefjord videregående Skole og Skagerak international school

Barnehager: Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.
- Prestekragen barnehage (0-5 år) ca. 0,3 km unna boligen
- Barnas Have (0-5 år) ca. 0,7 km unna boligen
- Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) ca. 1,2 km unna boligen

Skolekrets
Eiendommen tilhører Byskolen skolekrets. Dersom skoletilbud er avgjørende, ta kontakt med Sandefjord kommune for mer informasjon

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Gogstadveien og ligger ca. 100 meter fra eiendommen. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Fra Høyåsen er det ca. 9 min til sentrum til fots og ca. 12 min til Sandefjord Lufthavn. Det er også kort vei til Larvik, Tønsberg og Drammen.

ENERGI

Oppvarming
Det er vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje, gang og bad i 2.etg samt bad i kjeller - da det er boret etter jordvarme. I stuen er det gass peis.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 23 000 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 646 000 pr 2025

Formuesverdi sekundær
Kr 7 448 563 pr 2025

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 15 275 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Renovasjon
- Vann
Det opplyste beløpet er fakturert beløp for for 2025, avvik kan forekomme. Prognose for kommunale avgifter i 2026 er kr. 13 790.

Info eiendomsskatt
Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Sandefjord kommune.

Andre utgifter
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.
- Kostnader for internett via enten Sandefjord Bredbånd eller Telenor; kr. 700,- pr måned.
- Innboforsikring pr. år kr. 11 201,-. Det må påregnes kostnader til husforsikring.

Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

Velforening
Selger opplyser om at det er en velforening i nærmiljøet, men det er frivillig å være med og ingen forpliktelser.

TV/Internett/Bredbånd
Selger betaler kun for internett, med månedlig kostnad på kr. 700,-. Det er muligheter for både Sandefjord Bredbånd og Telenor, begge er fiber og innlagt.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/ brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger fra byggeår i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som

følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det foreligger byggetegninger for tilbygg og garasje fra 1984. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Boligbebyggelse nåværende, fortettingsone, ras- og skredfare og gul sone iht. T-1442, og er en del av kommuneplanens arealdel 2023.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Ras- og skredfare og Gul sone iht. T-1442. Disse hensynssonene/støysonene betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Offentligrettslig pålegg
Det kan komme fremtidige krav om installering av vannmåler fra Sandefjord Kommune.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

3907/43/112:
09.09.1965 - Dokumentnr: 3567 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler at kommunen skal ha rett til å eventuelt kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk. Det er også rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag. Det kan pålegges å gjerde inn tomten. Høyden på beplanting mot veikryss må ikke overstige 60 cm. Dersom eieren av naboeiendommene setter opp uthus/garasje helt inntril grensen, så kan ikke eier nekte dette dersom bygningsrådet finner det hensiktsmessig.

09.09.1965 - Dokumentnr: 3567 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Servitutten omhandler at kommunen skal ha rett til å eventuelt kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk. Det er også rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag. Det kan pålegges å gjerde inn tomten. Høyden på beplanting mot veikryss må ikke overstige 60 cm. Dersom eieren av naboeiendommene setter opp uthus/garasje helt inntril grensen, så kan ikke eier nekte dette dersom bygningsrådet finner det hensiktsmessig.

08.11.1917 - Dokumentnr: 900152 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:60

30.04.1975 - Dokumentnr: 2689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:582

01.01.2020 - Dokumentnr: 1867566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:43 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 365563 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:43 Bnr:112

30.08.2013 - Dokumentnr: 729306 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:582
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eier av gnr 43 bnr 582, gir eier av gnr 43 bnr 112, rett til å føre avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over gnr 42 bnr 852, samt foreta nødvendige reparasjoner til sin eiendom over gnr 43 bnr 582, samt foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd. Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr 43 bnr 582 og gnr 43 bnr 112, og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord Kommune.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Radon
Selger opplyser at det har vært foretatt en radonmåling i 2011, selger husker ikke måleverdiene, men de opplyser at det var ingen fare i noen av etasjene.

For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport, men selger opplyser om at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort.

Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 7 300 000

Totalpris
Kr 7 501 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
183 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
201 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
7 483 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 501 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,00 % av salgssum (minimum kr. 45 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 7 500,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 750,-
Markedspakke: kr. 29 000,-
Overtakelse: kr. 2 000,-
Visning kr. 2000 pr stk (Evt. visning nr. 2-3 inkl): kr. 2 000,-
Tinglysningsgebyr- sikringsobligasjon/urådighet: kr. 545,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4 055,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
KLP Skadeforsikring AS-67
Polisenummer: 423270

Selger
Dag Henning Schaufel Aasbø
Per Kristian Standal Kokvold

Oppdragsanvarlig
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen 27

Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
64250037

Salgsoppgavedato
18.02.2026

Plantegning

Room Sketcher

Høyåsveien 4

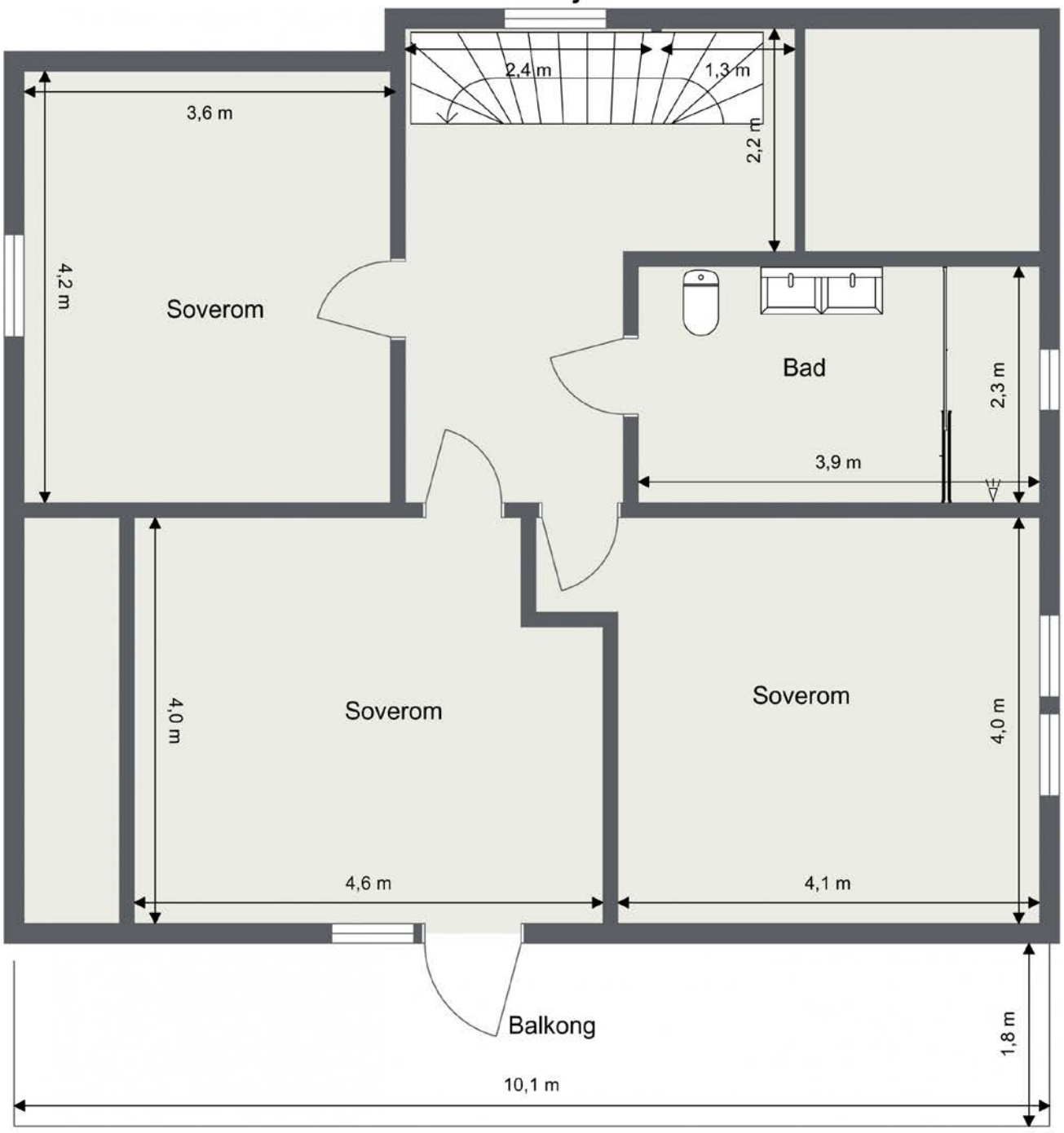
1. etasje



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

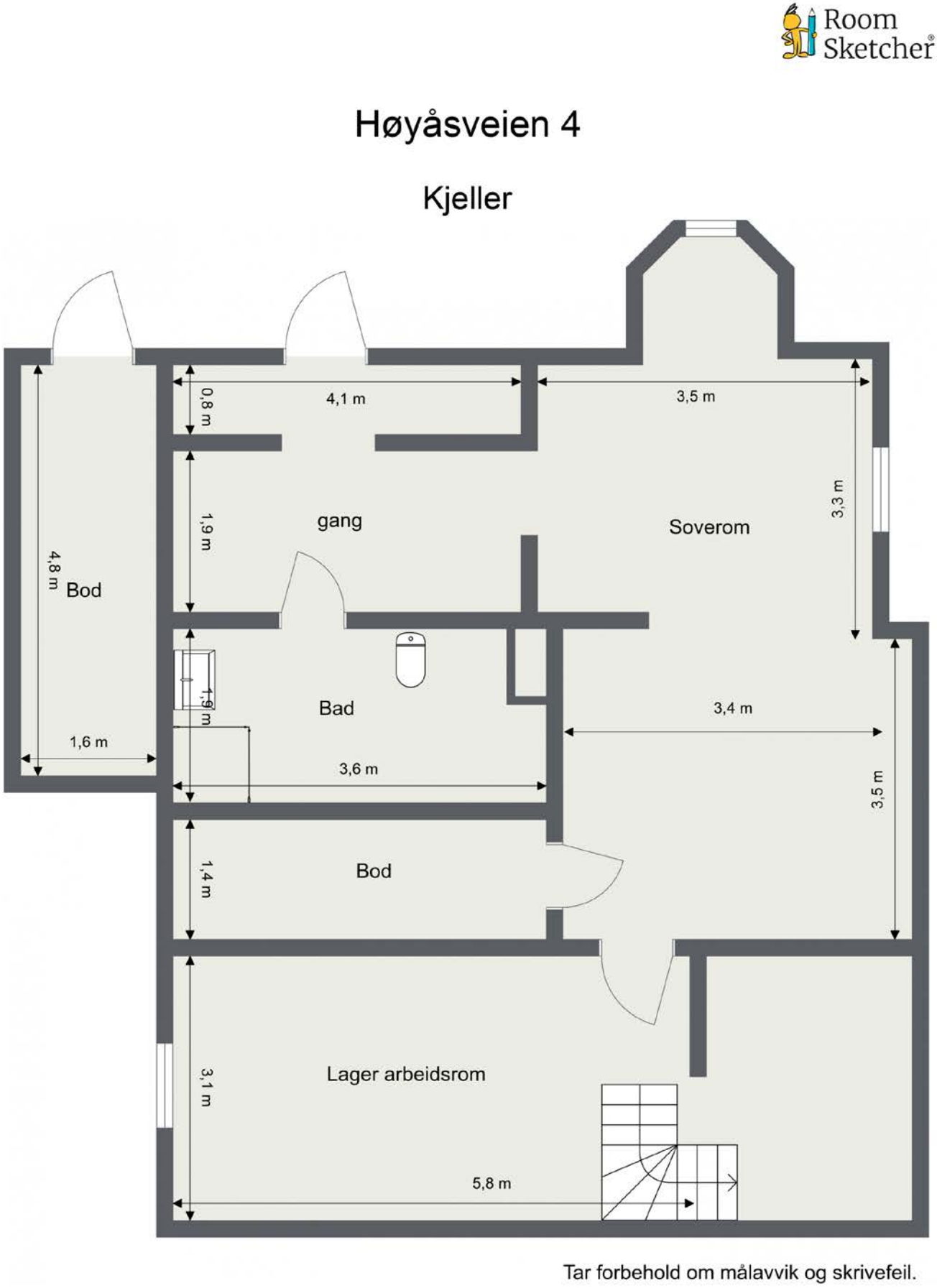
Høyåsveien 4

2. Etasje



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

Plantegning





Boligen har en stor stue i 1.etasje, som ligger i åpen løsning med kjøkkenet- dette gir et svært sosialt allrom!



I karnappet er det laget en hyggelig sitteplass, perfekt som lesekrok!



I hele 1.etasje er det vannbåren gulvvarme og det er gasspeis, perfekt for de ekstra kalde vinterdagene



Det er montert downlightsbelysning over den plassbygde bokhyllen



Stuen er delt inn i naturlige soner og det er mange møbleringsmuligheter



Det er god plass til et stort spisebord ved kjøkkenet og det er egen sone for sofagruppe/TV-sone



Fra stuen er det også direkte utgang til terrassen og hagen



På kjøkkenøyen er det plass til et par barstoler, perfekt for hektiske morgener eller hverdagsmiddager



Rålekkert kjøkken innredet med glatte fronter og benkeplate i stein



Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, som gir et svært sosialt allrom!



Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er også montert kjøkkenventilator med avtrekk ut



Velkommen tilbords!



På sommerhalvåret er det enkelt å ta med middagen ut på terrassen



Her er god plass til grill, sittegrupper og beplantning



Lysemalte flater og 1-stavs parkett



Det er plass til en liten sittegruppe ved trappa



Boligen har 3 gode soverom i boligens 2.etasje



På barnerommene er det god plass til leker, bøker og tegnesaker for de minste



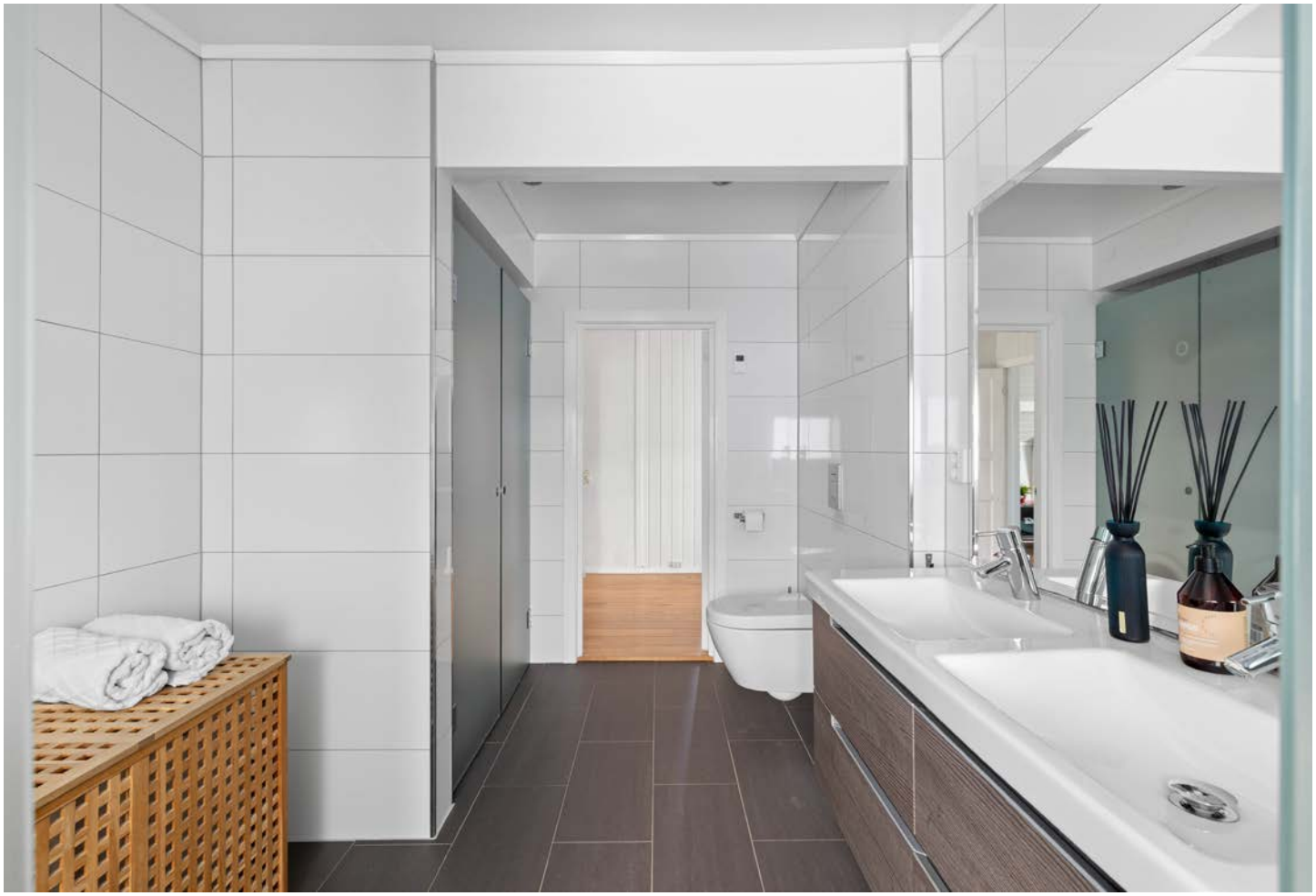
Et av soverommene benyttes idag som TV-stue, perfekt som egen barne- og ungdomsavdeling



Det er skyvedørsgarderobe for ekstra lagringsplass



Badet er innredet med dusjhjørne med frostet glassvegg og regnfallsarmatur, veggmontert toalett, egen nisje for vaskemaskinn/tørketrommel og innredning med dobbel nedfelt servant



Baderommet i 2.etasje er flislagt og har vannbåren varme i gulv. Badet ble oppgradert i 2014



Regnfallsdusj gir spafølelsen hjemme..



Egen nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Frostede glassdører gir mindre innsyn til klesvasken, vaskemidler og ekstra handklær



Hobbyrom i kjelleren (ikke omsøkt)



Plass til sofa og hjemmekontorløsning. Rommet er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold



Videre inn er det innredet et walk-in closet



Flislagt bad i kjelleren fra 2011. Det er vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning



I kjelleretasjen er det innredet et walk-in closet. Rommet har downlightsbelysning og fliser på gulv. Her er det godt med skapplass for klær, sko og vesker



Enkel garasje i tilknytning til boligen- ellers parkering på gårdsplass



Boligen har en flott beliggenhet med gangavstand til Hvaltorvet kjøpesenter med over 50 butikker. Her finner du hyggelige spisesteder, nisjebutikker og uteservering som skaper en trivelig atmosfære

Nabolagsprofil

Høyåsveien 4 - Nabolaget Prestehagen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Gogstadveien Linje 138, 139, 163	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

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	22 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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

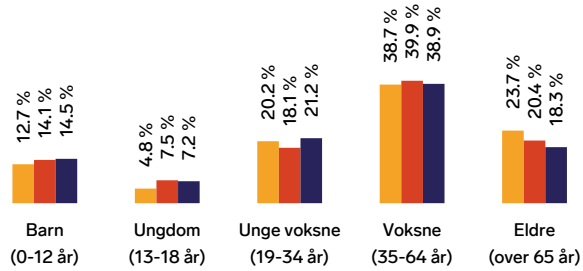
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

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 år) 18 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Museumsgata Søndagsåpent	7 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

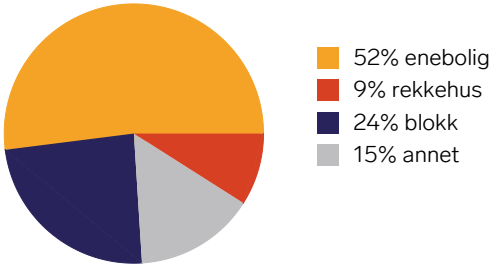
Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Preståsen Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Sande skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Pro Gym Sandefjord	10 min
Fresh Fitness Sandefjord	15 min

Boligmasse



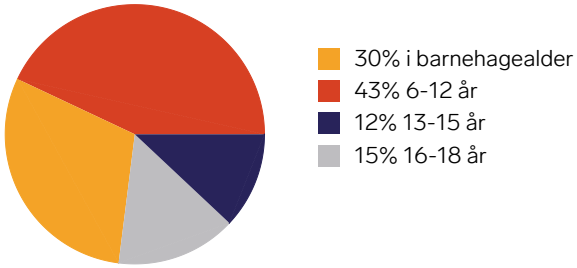
«Stille og rolig. Nærhet til skog og mark, samt kort vei til sentrum. Godt vennskap mellom naboene. Et trygt og godt sted å vokse opp for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

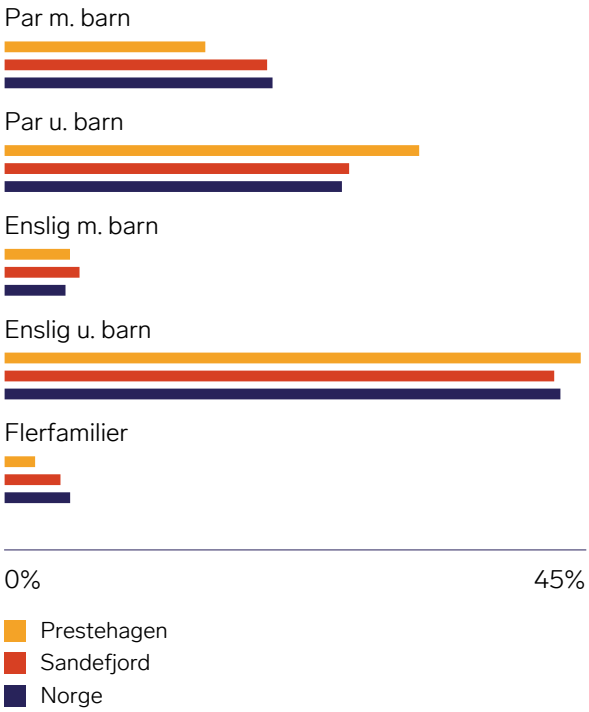
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	9 min
Apotek 1 Hvalen Sandefjord	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



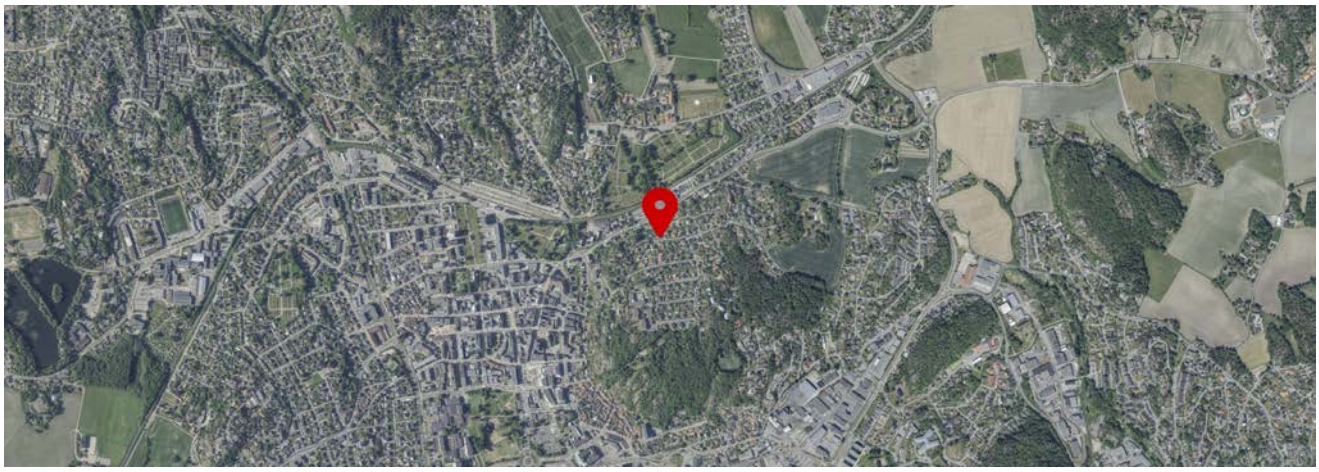
Familiesammensetning

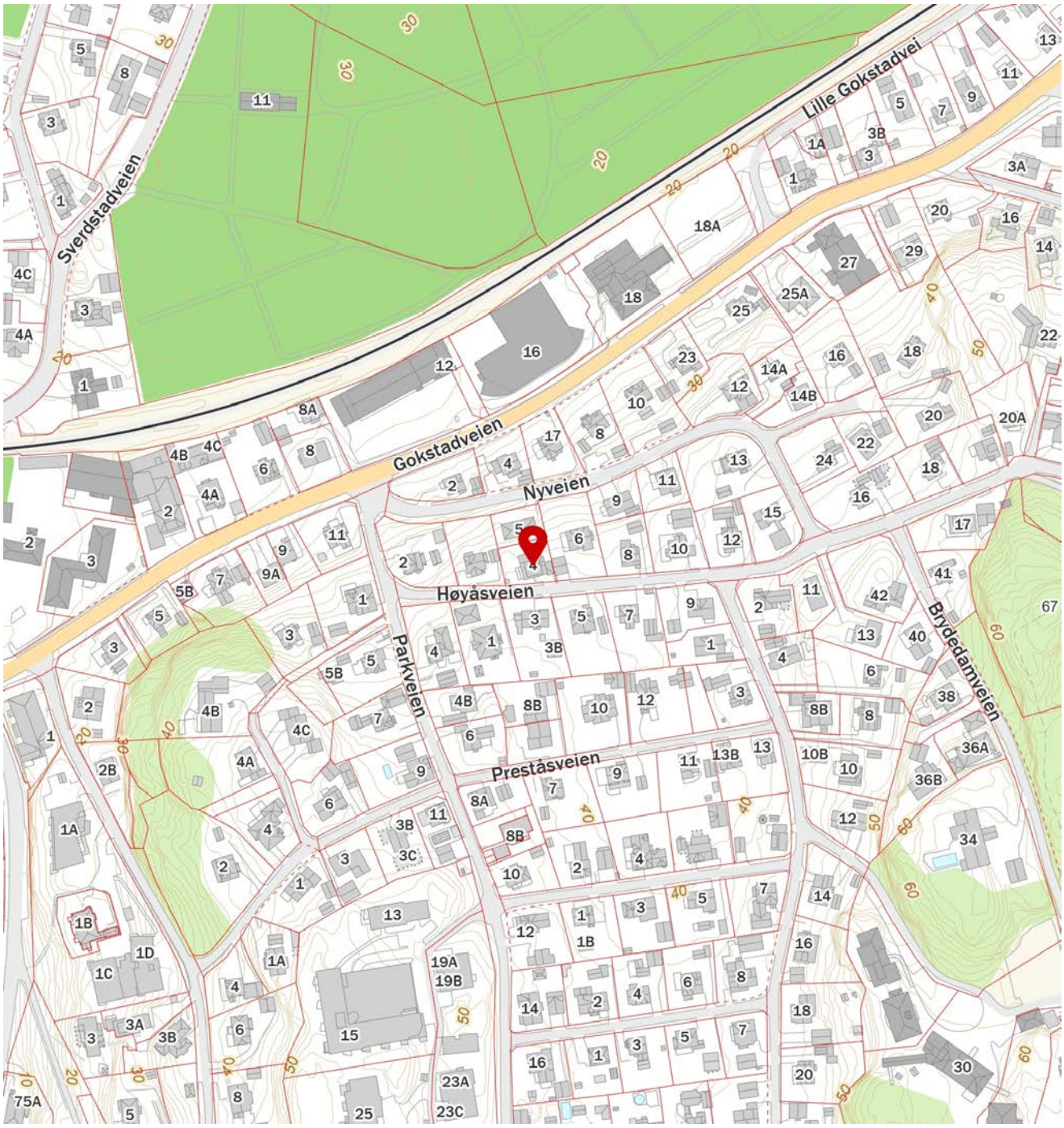


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 43, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 01.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1359 **Referansenummer:** QA1832

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

KONKLUSJON STANDARD:

Enebolig med glaserte takstein og liggende bordkledning. Vinduene er med 2 lags glass av litt forskjellig alder. Det er to-fløyet malt hoveddør og malt utgangsdør til kjelleren. Malt balkongdør i 2. etasje og 2 store foldedører til terrassen i stuen. Det er treterrasse med trapp ned til en støpt betongplate/ uteplass. Innvendig er det flis på gulvet i hallen og parkett på gulvene, veggene har malte plater og panel, takene har malte plater og himlingsplater. Det er gass peis i stuen. Innerdørene er malte fyllingsdører. Badene har fliser på vegger og gulv med vannbåren varme. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stor Smeg komfyr. Kjøkkenventilator innfelt i taket. Boligen har eget toalettrom under trappen. Vannledninger er av plast rør i rør. Det er naturlig ventilasjon med ventiler. Boligen har vannbåren varme i gulvene, og det er boret etter jordvarme.

KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Kledningen går ned i bakken ved inngangen som gjør den utsatt. Vinduene er av litt forskjellig alder, de fleste rundt 2010. Trappen til terrassen mangler rekkverk. Innvendige overflater er hele, moderne og pene. Badene mangler tilluft for god ventilering, toalettrommet mangler mekanisk avtrekk.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. av litt forskjellig alder
Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre og 2. stk foldedører i stuen.
Det er tretrapp fra terrasse og betongtrapp fra støpt plate.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har gasspeis.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Luke under trapp.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. lite rom under inngangen.
Boligen har malt tretrapp. pg lakkert tretrapp til kjelleren.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Walk inn closeth.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er vannbåren gulvvarme og boret etter jordvarme.
Elektrisk anlegg fra flere perioder, jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent alder på dreneringen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
skrånede terreng

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

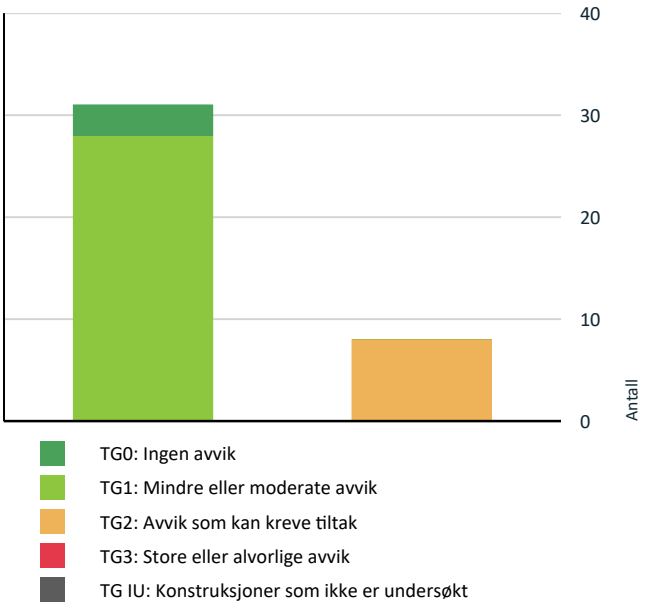
Enebolig

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

Det er noen endringer i planløsningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. av litt forskjellig alder



TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre og 2. stk foldedører i stuen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger







TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er tretrapp fra terrasse og betongtrapp fra støpt plate.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Luke under trapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. lite rom under inngangen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. pg lakkert tretrapp til kjelleren.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Walk inn closeth.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

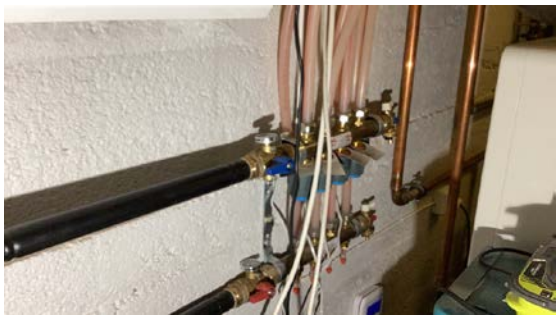
Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme og boret etter jordvarme.





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.

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg fra 2011 og 2018, jevnlig oppdatert.

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.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
Ja

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?
Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder på dreneringen.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

skrånede terreng

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





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

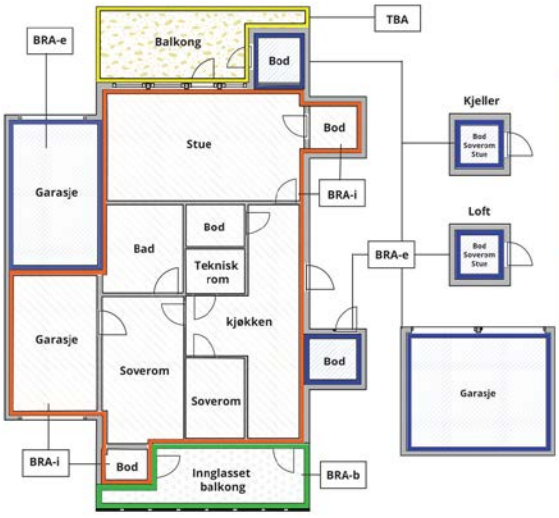
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncceller 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)**
1. Etasje	108	17		125	50
2. Etasje	78			78	15
Kjeller	73	8		81	
SUM	**259**	**25**			**65**
SUM BRA	**284**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue/kjøkken, toalettrom		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, soverom, walk-in closet, bad, teknisk rom		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod ute 8 m2 og garasje 17 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noen endringer i planløsningene.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	253	6

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.2.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Dag Henning Schaufel Aasbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	112		0	504.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyåsveien 4

Hjemmelshaver

Aasbø Dag Henning Schaufel, Kokvold Per Kristian Standal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	16.02.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

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.

• 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/QA1832

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

Egenerklæring

Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høyåsveien 4	Høyåsveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

helt siden den ble kjøpt i 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 423270

Informasjon om selger

Selger

Kokvold, Per Kristian Standal

Selger

Aasbø, Dag Henning Schaufel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

bad i andre etasje ble totalrenovert - byggmester Kjell Erik strand gjorde snekkerarbeid, og Tveiten og riis gjorde flisarbeid. Kilen rør gjorde rørarbeid, Bravida gjorde elektrikerarbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

byggmester Kjell Erik strand

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2011

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

rørleggerjobb utført av Einar borg Pedersen, tveiten og riis la membran på gulv og flisla gulvet. elektrikerarbeid PEC

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

tveiten og riis

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

noe av grunnarbeidet, samt flislegging på vegg

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2011

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

toalett under trapp i hovedetasje. Rørlegger Einar Borg PEdersen gjorde rørleggerarbeidet. Resten egeninnsats

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

rørlegger Einar borg Pedersen

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

tapetsering, maling

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet hele taket av byggmester Ole Christian Larsen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Ole Christian Larsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet ut deler av kledning i forbindelse med oppussing av hus. også byttet deler av annen kledning ved behov rundt huset. Vi har byttet alle vinduer i hele huset opp gjennom årene, vi pusset da også opp uteplassen og alt annet. Byggearbeidet ble gjort av byggmester Kim Johansen, murerarbeider Tveiten og Riis, elektrikerarbeid Bravida

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kim Johansen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet ut nesten alt elektrisk anlegg opp gjennom årene ved de generelle oppussingene av huset. Start i 2011 med kjelleren, så 2018 i hovedetasjen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2011

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

pusset opp kjeller i 2011 med nytt bad, pusset opp bad i andre etasje i 2014, samt at det ble innlagt vannbåren varme i deler av huset i 2011 og resten i forbindelse med oppussing av huset i 2018.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Einar Borg samt Kilen Rør og Rørleggergutta

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

generelt vedlikehold og service av varmepumpe til vannbåren varme av Rørleggergutta i Tønsberg som har greie på dette. Enkelte smådeler har måttet byttes ut underveis.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggergutta

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

plombert ordinær pipeløk i huset, og innstillert gasspeis

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

radonmåling ble utført 2011, husker ikke måleverdiene, men var ingen fare i noen av etasjene

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85740295

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aasbø, Dag Henning Schaufel	**2026-01-29**	**Kokvold, Per Kristian Standal**	**2026-01-29**

Identification

bankID Aasbø, Dag Henning Schaufel

Identification

bankID Kokvold, Per Kristian Standal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aasbø, Dag Henning Schaufel	29/01-2026 20:52:33	BANKID
Kokvold, Per Kristian Standal	29/01-2026 20:49:31	BANKID

enova

Energiattest



Adresse **Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258612**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162501534**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **259,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **237,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 051 kWh**



Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD

Detaljering

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

Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	504.6
Etablert dato	08.11.1917	Historisk oppgitt areal	504
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	43/112
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	43/112
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			43/112
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	19.09.2012 19.09.2012	Jnr.2012.V73		43/903 (3673,8) 0706-Mnrmangler, 0706-43/237, 43/101, 43/102, 43/103, 43/111, 43/112, 43/113, 43/123, 43/146, 43/169, 43/181, 43/182, 43/187, 43/210, 43/238, 43/244, 43/249, 43/252, 43/253, 43/254, 43/275, 43/452, 43/669, 43/902, 117/1, 117/110, 117/111, 117/113, 117/119, 117/122, 117/137, 117/209, 117/220, 117/239, 117/354, 117/387, 117/393, 117/606, 117/607
Retting av forretning Feilretting	03.08.2012 03.08.2012	Jnr.2012.V54		117/607 0706-Mnrmangler, 0706-43/237, 43/42, 43/60, 43/101, 43/102, 43/103, 43/108, 43/109, 43/111, 43/112, 43/113, 43/115, 43/123, 43/124, 43/128, 43/129, 43/130, 43/145, 43/146, 43/148, 43/154, 43/169, 43/170, 43/171, 43/172, 43/173, 43/174, 43/181, 43/182, 43/187, 43/189, 43/210, 43/219, 43/225, 43/236, 43/238, 43/240, 43/242, 43/243, 43/244, 43/249, 43/252, 43/253, 43/254, 43/255, 43/258, 43/259, 43/260, 43/263, 43/264, 43/267, 43/269, 43/270, 43/272, 43/275, 43/276, 43/278, 43/280, 43/281, 43/282, 43/284, 43/285, 43/286, 43/287, 43/295, 43/296, 43/297, 43/298, 43/301, 43/302, 43/303, 43/306, 43/307, 43/309, 43/314, 43/315, 43/317, 43/320, 43/321, 43/322, 43/325, 43/326, 43/328, 43/329, 43/330, 43/331, 43/332, 43/334, 43/335, 43/337, 43/338, 43/344, 43/365, 43/452, 43/467, 43/539, 43/542, 43/582, 43/668, 43/669, 43/680, 43/694, 43/707, 43/751, 43/765, 43/771, 43/772, 43/773, 117/1, 117/25, 117/27, 117/28, 117/35, 117/37, 117/56, 117/75, 117/92, 117/101, 117/106, 117/107, 117/110, 117/111, 117/113, 117/114, 117/119, 117/121, 117/122, 117/125, 117/131, 117/135, 117/136, 117/137, 117/141, 117/157, 117/160, 117/171, 117/184, 117/209, 117/220, 117/232, 117/237, 117/239, 117/242, 117/246, 117/257, 117/272, 117/275, 117/276, 117/337, 117/354, 117/371, 117/387, 117/393, 117/600, 117/601, 117/602, 117/606, 620/6
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.06.2012 12.06.2012			43/112
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.04.1975			43/112 (-414), 43/582 (414)
Kartforretning Kartforretning	30.04.1975			43/112 (504)
Fradeling av grunneiendom	08.11.1917			43/60 (-504), 43/112 (504)

Kart- og delingsforretning

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555707.56	570537.15	0	Ja	504.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASBØ DAG HENNING SCHAUFEL F110379*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYÅSVEIEN 4 3216 SANDEFJORD	Bosatt (B)
KOKVOLD PER KRISTIAN STANDAL F140277*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYÅSVEIEN 4 3216 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høyåsveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3216 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	714 Prestehagen	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162501534		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162501534: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyåsveien 4	H0101	43/112	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Utskriftsdato: 28.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	208606350	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162501534	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	1

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.03.2017	Tilsyn	24.08.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208606350

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kfpb - 245 —
58 mk. kl. 45,—

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 3567 1965
Sandar sorenskriverembete

SKJØTE

Sandar kommune skjøter til Hans Svanberg Storm,

født 8/11-1895.

eiendommen Solheim,

gårdsnr. 43 bruksnr. 112 av skyld mark 0,03

for en kjøpesum stor kr. 4.131,00--firetusenetthundreogtrettien----

~~4. Tomten må være bebygget innen 1 år. Formannskapet kan gjøre unntagelse fra denne bestemmelse.~~

~~2. Ved salg eller annen overdragelse av denne tomt, mens den er ubebygget, forbeholder Sandar kommune seg forkjøpsrett til tomten til ovennevnte pris.~~

3. Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 4,50 pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsberegningen skal være den 30/8-1965. Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette.
I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m. v.
Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m. v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes.
Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønnet. Nødvendige beskrivelser opptas — om nødvendig tas fotografier. Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagelse, men ved lednings- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.

4. Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboeiendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

5. Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.

Punkt 1 og 2 utgår.

Sandar kommune, den 30. august 1965.

Einar Abrahamsen
ordfører

Thor Becker

Dag Henning S Aasbø & Per Kristian S Kokvold
Høyåsveien 4
3216 Sandefjord

Personnummer: 11037[redacted] og 140277[redacted]

Doknr: 729306 Tinglyst: 30.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23. september 2009

Erklæring

Eier av gnr 43 bnr 582, gir eier av gnr 43 bnr 112, rett til å føre avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over gnr 43 bnr 582, samt foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd. Den del av ledningene som er felles er begge eierne solidarisk ansvarlige for. I den anledning forpliktes det å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvistspørsmål kan fastsettes ved skjønn.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr 43 bnr 582 og gnr 43 bnr112, og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord Kommune.

Sandefjord 23. September 2009

Grunneier gnr 43 bnr 112

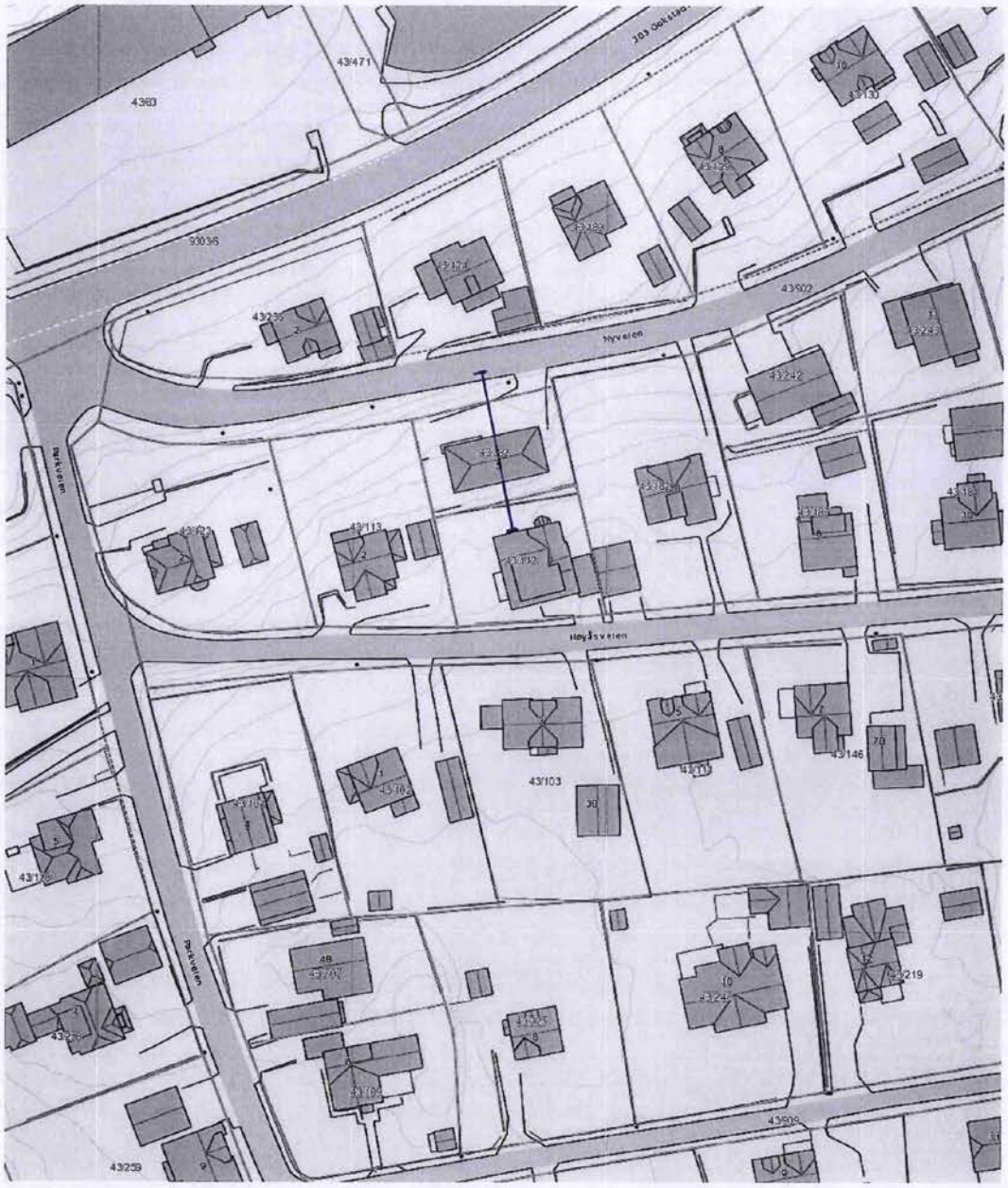
Personnummer: 110379[redacted] 140277[redacted]

Grunneier gnr 43 bnr 582

Personnummer: 010856[redacted]

Norgeskart

Page 1 of 2



10 m
20 ft

http://beta.norgeskart.no/?sok=h%C3%B8y%C3%A5sveien%204%20sandefjord 29.08.2013

Sandefjord kommune

Ledningskart

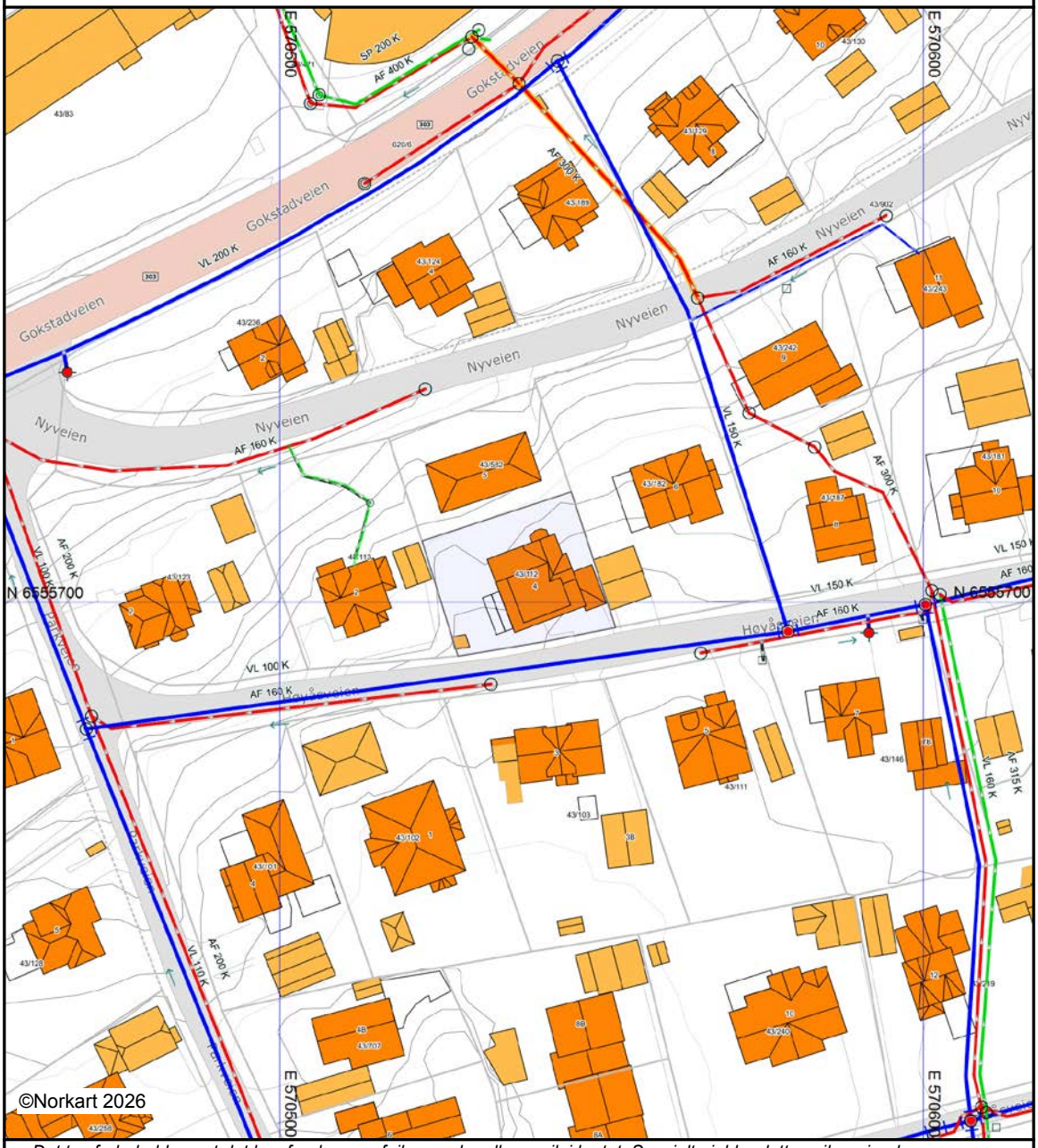
Eiendom: 43/112
Adresse: Høyåsveien 4
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

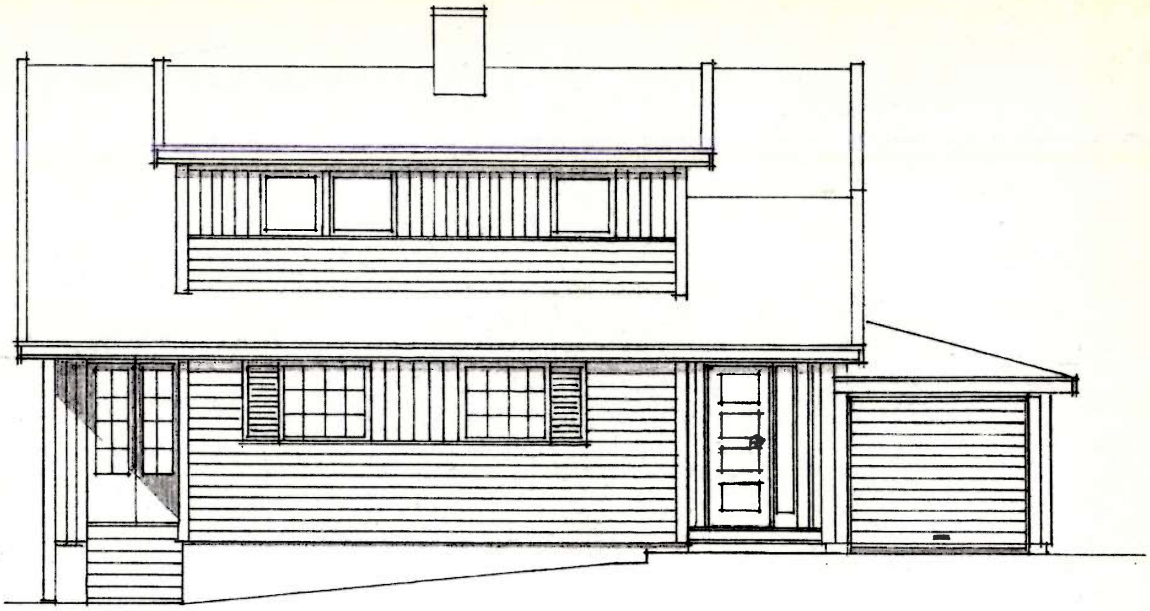
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

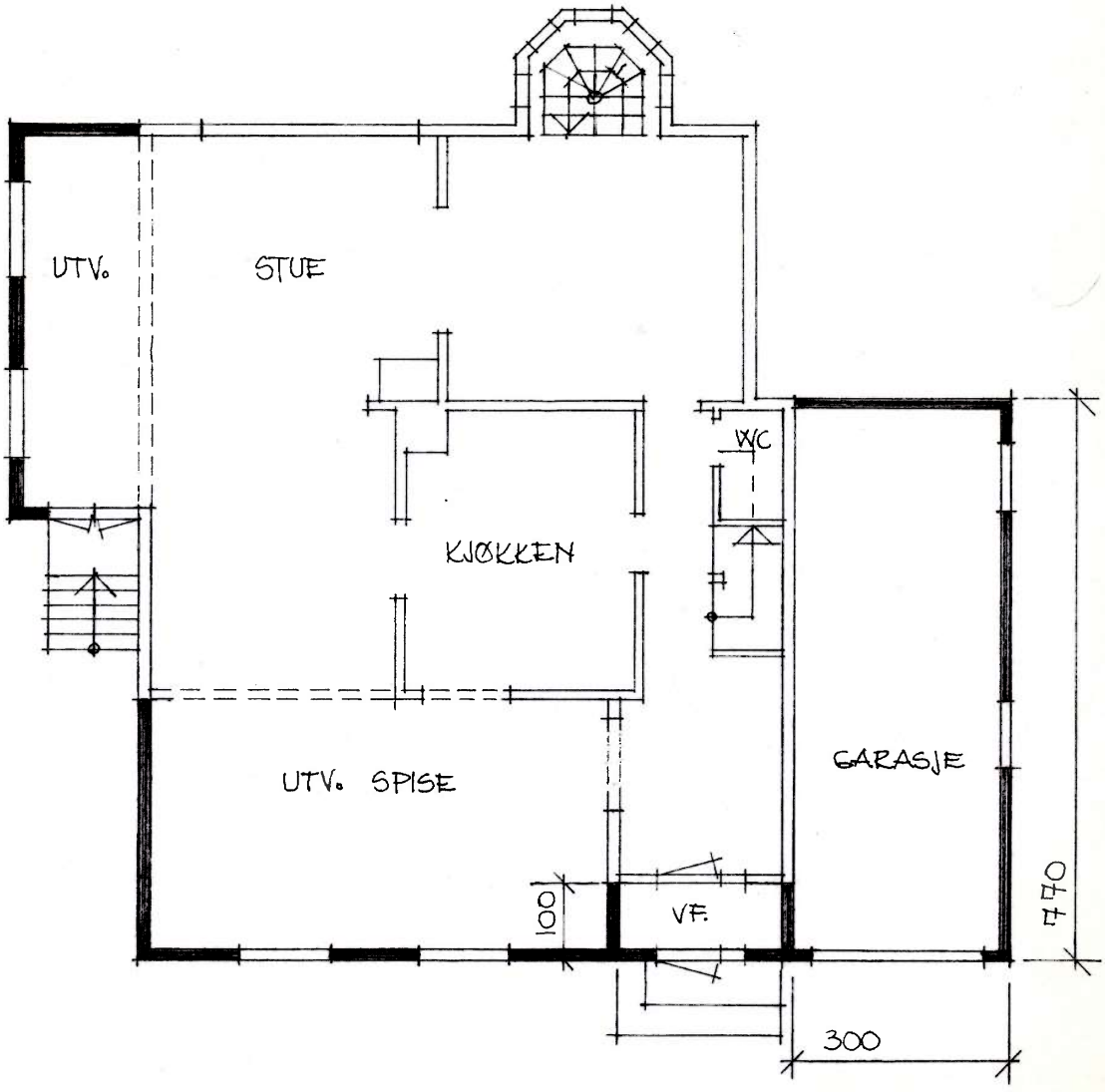
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



FASADE SYD (MOT HØYÅSVEIEN)



PLAN 1. ETASJE TILBYGG GARASJE OG STUE (97

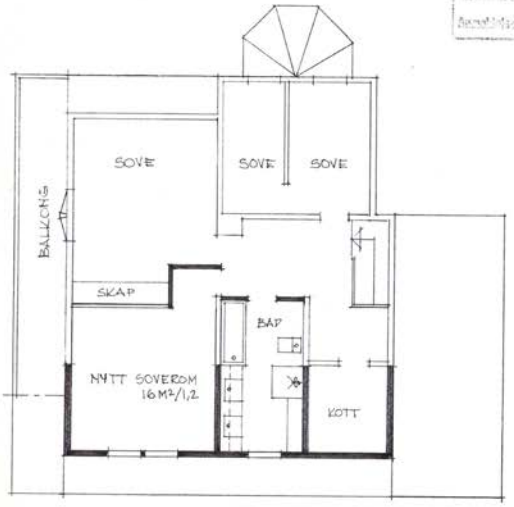


FASADE ØST



FASADE VEST

KANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. ...../.....





FASADE NORD

KANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. D 232/84 KORRIGERT 12-9-84.

(8 M²) PLAN 2. ETASJE TILBYGG : KVIST MOT SYD.

SOLVEIG OG PÅG A. ØIEN. HØYÅSV. 4.
TILBYGG OG OMBYGGING.
PLANER OG FASADER. MÅL 1:100.

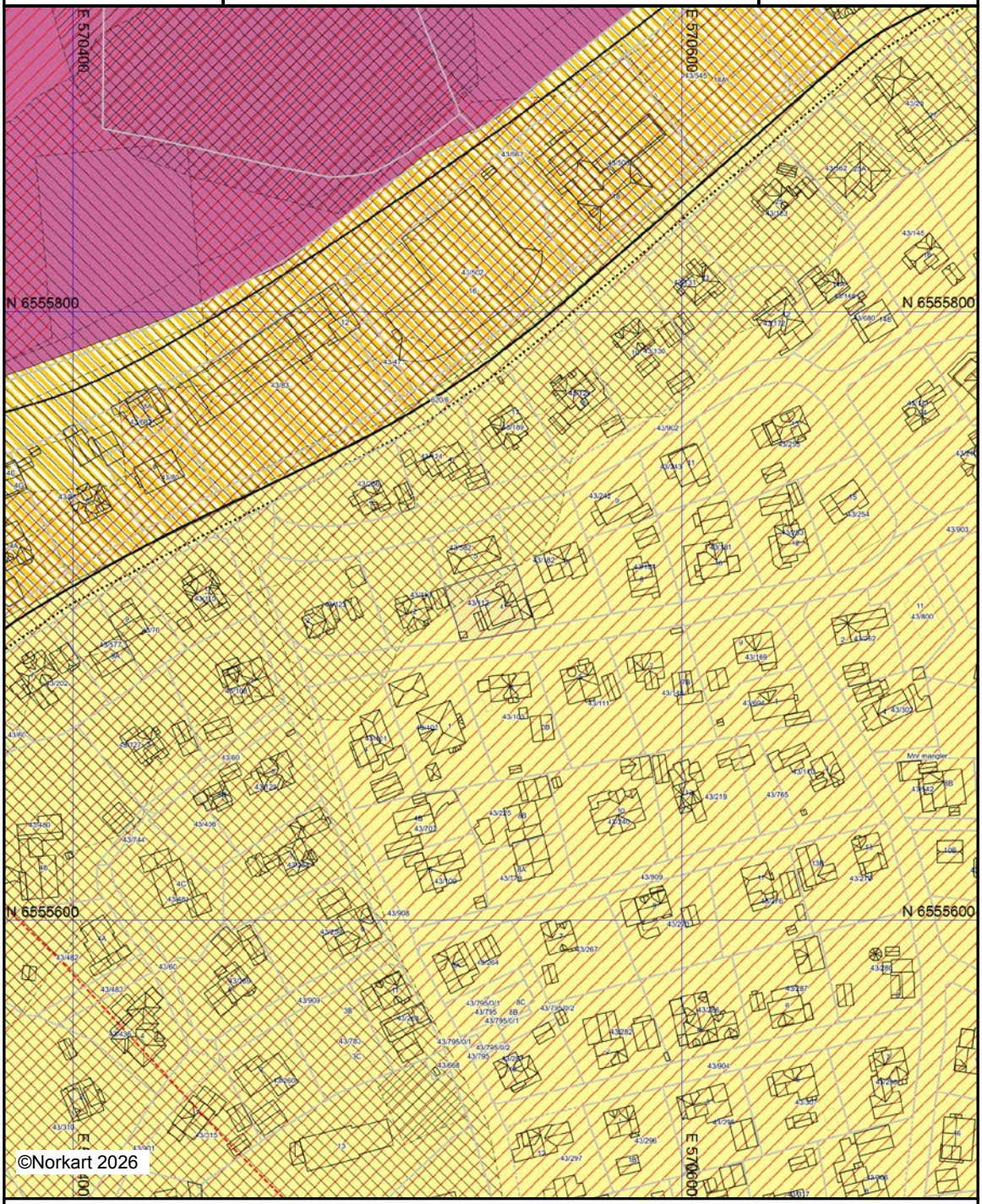
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/112
Adresse: Høyåsveien 4
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Tine Stange
tine.Stange@sor.no
Tlf.: 906 78 192



Emil Meyer Nordhagen
emil.nordhagen@sor.no
Tlf.: 992 49 687

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Høyåsveien 4, 3216 SANDEFJORD. Gnr. 43, bnr. 112 i Sandefjord kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03