



aktiv.

Høyjordveien 310, 3158 ANDEBU

**Lekker eiendom med
elvebeliggenhet, stor tomt og høy
standard. Usjenert hage, sol hele
dagen og småbruksfølelse!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Omkostn.: Kr 161 350,-
Total ink omk.: Kr 6 561 350,-
Selger: Mona Gran Sukke
Jørn Sukke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 280/359 kvm
Tomtstr.: 2023 m²
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1311250059

Lekker eiendom med elvebeliggenhet, stor tomt og høy standard. Usjenert hage, sol hele dagen

Velkommen til en sjelden mulighet i vakre omgivelser! I Høyjordveien 310 finner du en nydelig enebolig med elvegrense, romslig tomt og en gjennomført bolig med sjel, stil og moderne løsninger.

Her bor du med naturen som nærmeste nabo, i solrike omgivelser som gir deg sol hele dagen ved elvebredden og kveldssol på en av de flotte uteplassene. Perfekt for deg som ønsker landlig ro – uten å gi slipp på komfort.

- Stor, opparbeidet tomt med nydelige uteområder og elvegrense
- Smijernsport og romslig gårdsplass med dobbelgarasje
- Høy standard med flotte detaljer og gjennomtenkte løsninger
- Store vindusflater og fantastisk lysinnslipp
- Flere stuer og fleksible romløsninger
- Tre romslige soverom + loftsstue
- Lekre bad i alle etasjer
- Godt med lagringsplass og flere boder

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	108
Nabolagsprofil	114
Ferdigattest tilbygg	116
Tegninger	117
Byggemelding garasje	136
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 280 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 359 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m² Bad, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Soverom, Bod 6

1. etasje

BRA-i: 119 m² Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Stue 1, Stue 2

2. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Steinlagt platting ut fra kjøkken

2. etasje

10 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 16 m²

1. etasje
BRA-e: 18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt på stedet.

Det er hensyntatt skråtak i 2. etasje iht gjeldende måleregler.

Takhøyde kjeller: fra 1.98 - 2.07 m

Målt 2.28 m på innredet soverom.

TBA:
Steinlagt platting ut fra kjøkken på 35 m²
Balkong 2. etg på 10 m²

1. etasje:
Entré: 4,7 m²
Bad: 3,5 m²
Hall m/trapp: 17,3 m²
Liten stue: 13,8 m²
Stue: 49,9 m²
Kjøkken: 28,4 m²

2. etasje:
Bad: 14,2 m²
Gang: 19,1 m²
Kontor: 13,3 m²
Soverom: 10,5 m²
Soverom: 22,7 m²

Kjeller:
Bad: 7,9 m²
Gang: 16 m²
Bod 1: 4,7 m²
Bod2: 4,5 m²
Bod3: 3,5 m²
Tekn.rom: 7,7 m²
Kjellerstue: 12 m²
Soverom: 11,6 m²
Bod v soverom: 13 m²

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger tegninger på opprinnelig bygg fra 24.01.1948 som ikke lenger stemmer med dagens bruk. Tegninger i forbindelse med tilbygg datert 02.01.2012 stemmer med dagens bruk. Ingen oppdaterte plantegninger for kjeller. Rom i kjeller som i dag brukes som soverom ble 06.03.2025 innvilget bruksenring fra tilleggsdel til hoveddel og kan benyttes som oppholdsrom.

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

Nytt stålrør i pipe i 2021. Montert varmepumpe i 2022. Montert elbil lader i 2023.

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

Kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold i forhold til rømningsvei, lysforhold og takhøyde. Takhøyde. Hovedregelen er min. 2.20. Høyde ned til 2 m. kan godkjennes på eldre bygg (før TEK 10) Lyskrav: Forskriftskravet er oppfylt dersom dagslysflaten (glassarealet) er minst 10 % av gulvarealet. Eller ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 % I de eldre husene (før TEK10) er minstekrav til dagslys oppfylt hvis vinduene har minimumsmål for rømningsvindu. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. To enkle porter er erstattet med én dobbel port på østre fasade. Fasadetegningen stemmer derfor ikke med dagens bruk.

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Fasadetegninger datert 17.10.1989 stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2023 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommens grenser er mindre nøyaktig på deler av den ene lang siden mot elven og hele den andre langsiden, som vil si at eiendomsgrensen kan avvike med +/- 200 til 500.

Eier opplyser at skyldelingsforretning beskriver skille i "vei, jode, elv og bekk".

Digitaliseringen markerer unøyaktig grense, samt at errodering av elvebredde også har

hatt påvirkning.

Det ene lille bygget i hagen nærmest elven står utenfor den angitte tomtegrensen, det samme gjør også hekken, men iflg eier er dette innenfor opprinnelig skyldelingsforretning.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og landlig beliggenhet langs Høyjordveien i Sandefjord kommune. Området er preget av rolige omgivelser, med kort vei til både skog og mark, noe som gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Høyjord er et trygt og barnevennlig område, kjent for sitt aktive nærmiljø og sin unike historiske karakter, blant annet representert ved Høyjord stavkirke – en av Norges få bevarte stavkirker.

Beveger man seg opp til Moafeltet finner man Frydenlund (Haugarplassen). Her blir det arrangert alt fra 17-mai feiring til dansefester. Nedenfor Frydenlund er Høyjords klubbhus - dette tilhører Høyjord idrettslag. Lokalet passer til barnedåp, konfirmasjon, møter eller festlige lag. Ønsker man å leie større lokaler er Haugar ungdomslokale ypperlig. Lokalet leies ut med alt utstyr til alle typer arrangementer. Plass til 270 personer. Lokalet har scene, det er tilrettelagt for rullestolbrukere og det er gode parkeringsmuligheter.

Om vinteren er det en flott lysløype som starter ved klubbhuset. Her blir det arrangert poenglangrenn. Det går lysløype fra Høyjord til Andebu. Disse er koblet sammen via oppkjørte løyper. Rett oppi skogen er det tilgang på ca 30 km langrennsløyper i Reløypene. Om sommeren er det flotte skogsveier for sykling og turer.

Høyjord skole ligger ca. 5,1 km fra eiendommen, mens Høyjord barnehage ligger omtrent 4,1 km unna. I tillegg ligger Gravdal barnehage kun ca. 3 km fra boligen. Høyjord barneskolen og barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til både Illestadvannet og skog som ofte blir tatt i bruk til fysiske aktiviteter og lek. Det er også SFO på barneskolen. Går man på ungdomsskolen er Andebu ungdomsskole kun 8 minutters kjøretur unna, og det går skolebuss via busstopp ved hovedveien.

Andebu har et mangfold av muligheter for den kulturglade og naturglade person. Her finner man entusiaster innenfor de fleste sjangere. Et herlig og landlig sted. Området passer godt for deg som ønsker å bo landlig, men likevel ha nødvendige fasiliteter innen rimelig rekkevidde.

Til dagligvarehandelen kan man kjøre til enten Andebu eller Revetal sentrum. I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak Sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol, apotek og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord litt under halv times kjøretur unna.

Det er også enkle veier til Oslo, kort vei til Torp, ferge til Sverige eller jernbanestasjoner i byene. Fra Andebu er det også bussforbindelser til Vestfoldbyene. Kun 25 minutter til Skoppum stasjon og deretter 60 min tog til hovedstaden. 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Sandefjord.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3 km

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 4.1 km

Vesteråt barnehage (1-2 år) ca. 4.6 km

Skoler:

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 5.1 km

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 4.8 km

Signo grunn- og videregående skole (1-1...) ca. 7.2 km

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 9.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.1 km

Gjennestad videregående skole ca. 17.1 km

Re videregående skole ca. 16.1 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Hauan (Linje 124) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 18.8 km

Evt Skoppum stasjon, ca. 26,3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 49 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig på to plan og med kjelleretasje opprinnelig oppført i 1958 og har senere blitt tilbygget i 2007 og i 2012.

Det medfølger en dobbelgarasje og et uthus over to plan på eiendommen. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, restaurert og påbygget. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innelukkning, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taktekkingen er av hollandsk glasert tegltaksteinen. Taket er besikket fra bakkenivå og takvindu. Taktekkingen er fra 2007 og 2012 på tilbygget del. Nedløp og beslag består av stål. Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur. Heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd.

Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Byttet kledning i 2007, og kledning fra 2012 på tilbygget del. Etterisolert utvendig med 5 cm og montert GU-gips vindsperre. Kledning er av normal kvalitet.

Saltakkkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer. Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg. Saltakkkonstruksjonen over tilbyggene fra 2007 og 2012 er utført med taksperrer. Tilbygget fra 2007 har en etablert luftespalte på ca. 3 cm samt ventilasjon gjennom gesims, noe som bidrar til god gjennomlufting av takkonstruksjonen. Tilbygget fra 2012 er utstyrt med et diffusjonsåpent undertak, som gjør at fukt kan slippe ut og dermed minsker faren for kondens. Adkomst til loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang som er fra 2012. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stue, bad og entré i 1. etg. og hovedsoverom 2. etg. fra 2012. Takvindu montert i 2012.

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt fra 2007 til inngang og kjeller. Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 til kjøkken. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012 fra soverom. Overbygget balkong på ca. 10 m² med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord av massivt tre av typen Almedrillo. Beslagsløsning på undersiden som leder regnvann til takrenne. Malt stående rekkverk på 1 meter. Markise fra 1998 under balkongen for solskærming til stue. Utvendig trapp av betong ved inngangsparti. Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

INNENDIG

Gulver har parkett og flis. Originalt tregulv tekket med teppe i 2. etg. på soverom og sponplater under tepper på hovedsoverom og loftstue. Vegger har malte plater, tapet og trepanel. Tak har malte plater og malt

trepanel med downlights. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2021. Luftekanal i pipeløp. Peis i stue fra 2012 og liten vedovn byttet i 2022. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2. Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015. Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. Det er montert rekkverk, men mangler håndløper. Plassbygget tretrapp til kjelleretasje. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1. etg delvis renoveret i 2016. Arbeider utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS. Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse.

Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappa. Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett. Vegger er kledd med panel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjellernedgang uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad i 2.etasje fra 2015. Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har panel med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone 10 mm. Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist i dusjsone på 30 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm. Eier opplyser om underliggende membran med fall til sluk.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Drensåpning i på vegg mot gulv i dusjsone. Eier opplyser dette ble etablert for å synliggjøre en evt lekkasje fra skjulte rørkoblinger i vegg. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Bad i kjeller. Utført på egeninnsats av eier og faglært på dugnad. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner hindrer tilgang. Veggene er av murkonstruksjon. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved visuell besiktigelse.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Vegårdshei trevare med skrog og profilerte fronter i mdf og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Corian benkeplate rundt platetopp. Flislagt over benkeplate. Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap. Det er flislagt gulv og parkett. Vegger har malte flater. Panel med downlights i himling Kjøkkenet har normal bruksslitasje. Benkeplate kan påregnes noe vedlikehold. Den integrerte kaffemaskinen er defekt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert innenfor soverom i kjeller med lekkasjevannsrør koblet til avløp. Det er kobberrør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberrør. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke ved rørskap. Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Separat luftekanal i pipeløp. I soverommet i kjeller er det montert et Mitsubishi miniventilasjonsanlegg i 2019 for god luftkvalitet. Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i hall, termostatstyrte varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel. Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app. Veggmonterte panelovner. Peis i stue og vedovn i liten stue. Varmtvannstanken er på 194 liter. Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Det er varmepumpe fra 2022, sist service i 2024. Sentralstøvsuger fra 2007, opplyses å fungere normalt. Det er hovedsakelig skjult el- anlegg i boligen fra 2007. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. Montert el-billader og smart termostater i 2023. Samsvarserklæringer på el-anlegg i boligmappa. Eier er elektointallatør. Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Begrenset kontrollmulighet. Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007. Byttet drenspapp, drenerende masser og drencrør. Vegg mot nord / gårdsplass ble ikke drenert. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann. Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca. 1980. Det er ingen kjente nedgravde

oljetanker på eiendommen.

Tilbygg / modernisering:

2007 Tilbygg/Modernisering: Tilbygget over to etasjer mot sør - kjeller, kjøkken og bad, og samtidig utvendige arbeider med etterisolering, kledning, nye vinduer, ny takteking på hele bolig. Drenert øst og sørvegg. Full renovering av det elektriske anlegget. Byttet innerdører 1. etg. Nytt vannfordelerskap.

2008 Modernisering Byttet kloakk og vannrør ut til septiktank. Renovert bad i kjeller. Drenert vestvegg.

2012 Tilbygg/Modernisering: Tilbygget over to etasjer stue og soverom. Byttet innerdører 2. etg.

2015 Modernisering Nytt bad i 2. etg.

2016 Modernisering Renovert bad og entre 1. etg.

2019 Modernisering 2019-2020: Oppholdsrom i kjeller gulv,vegg og tak

2021 Modernisering Renovert pipe

2022 Modernisering Modernisering: innstallert Fujitsu varmepumpe

2023 Modernisering Installert Smart termostater

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Nedløp og beslag består av stål. Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur. Heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Takvinkelen samt glatt takstein tilsier krav om snøfangere iht dagens forskrift.

Forskriften henviser til Sintef Byggforsk: Takvinkler over 27 grader krever snøfangere uavhengig av taksteintype. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Manglende snøfangere på taket kan føre til økt risiko for person- og materielle skader. Snø og is kan skli ukontrollert fra takflaten og medføre fare for forbipasserende personer, husdyr eller biler.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer. Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg. Det er noe trangt og begrenset

bevegelsmulighet, samt manglende gangbane for full besiktigelse av loftet.

Vurderingen gjort ut fra tilgjengelig del og informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Registrert eldre fuktskjolder i undertak / rupanel. Det er eldre type dampsperre, og det ble observert brudd med spikerhull mot underliggende himling. Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Tiltak:

- Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak. Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Registrert slitasje og stedvis glipper mellom skjøter på parkettgulv 1. etasje. Gliper i teppeskjøt i gang i 2. etg. Sprekker i tapet i stue.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv.

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.

- Kontrollerte rom: -Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell i gang 2. etg. -Det ble målt totalt 10 mm høydeforskjell på kontor/soverom 2. etg. -Det ble målt totalt 15 mm høydeforskjell i stue, samt lokalt retningsavvik innenfor 2 m lengde på 13 mm. -Det ble målt totalt 8 mm høydeforskjell gang 1. etg. Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

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.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- I kjeller er det montert mitsubishi miniventilasjonsanlegg. Enheten skifter effektivt ut luften i huset, og er dermed en gunstig måte for å bekjempe radon i innemiljøet.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2. Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015. Treverk bør ha et fuktinnhold under 15 vektprosent for å unngå risiko for fuktrelaterte skader. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent i kombinasjon med gunstige temperaturforhold (0–40 °C), øker faren for utvikling av råtesopp. Muggsopp og andre mikroorganismer kan også utvikle seg i fuktige miljøer med organisk materiale. Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering og tettesjikt for å forhindre fuktinntrengning i grunnmuren. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette gi grunnlag for mugg- og råteskader i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble registrert saltutslag på synlig kjellermur og indikert høye fuktverdier/ forskjeller. Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det kan ikke utelukkes utbedringer og oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

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

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er montert panel på vegger. Det er registrert naturlige sprekker i panelet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting til fuktbestandige materialer som er egnet for bruk i våtrom, men våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Registrert høydeforskjell på 9 mm fra foran dusjkabinett - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm. Det var ikke mulig å måle høydeforskjellen fra slukrist grunnet dusjkabinett.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Dårlig fall på baderomsgulvet kan føre til vannopphopning, slik at vannet ikke renner naturlig til sluket. I verste fall kan vannet trekke ut fra baderommet og forårsake vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse. Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappa. Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Ujevnt fall til sluk. Sluk plassert midt på gulvet, og ikke i dusjens nedslagsfeltet. Dette for å håndtere evt. lekkasje fra vaskemaskin ifølge eier.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ved at sluket ikke er plassert i dusjsonen, utsettes større deler av gulvet for unødvendig fuktbelastning ved dusjing. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader dersom membranløsningen ikke er fagmessig utført. Det anbefales montering av dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner

Vannledninger - 2,TG2

Det er kobberrør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Andre VVS-installasjoner,TG2

Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007. Byttet drenspapp, drenerende masser og drencrør. Vegg mot nord / gårdsplass ble ikke drenert.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er ikke registrert en helhetlig drenering rundt hele bygningskroppen. En tilfredsstillende drenering må være helhetlig og være avsluttet over terreng. Det ble stedvis registrert saltutslag, forvitret maling/murpuss, og merker etter fukt. Særlig ved hjørne ved betongtrapp til inngangsparti og kjellertrapp. Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

Tiltak

- Andre tiltak:
- Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen. Tiltak kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Riss og sprekker i pusslaget kan føre til at nedbrytende stoffer lettere trenger inn i betongen. Dette kan bidra til en nedbrytning/forvitring av muren på sikt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden. Sprekker/riss bør tettes og overvåkes over tid.

Terrengforhold, TG2

Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra

bygning.

Septiktank,TG2

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Septiktank av betong er etablert. Normal forventet levetid for slike konstruksjoner er om lag 40–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag - 2,TG3

Gjelder snøfangere på tilbygg fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendige trapper,TG3

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti. Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag fra trapper, uten at det er etablert rekkverk. Dette utgjør et sikkerhetsavvik.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør monteres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å hindre fallulykker. Rekkverket bør ha en høyde på minimum 90 cm.

Kjellertrapp,TG3

Plassbygget tretrapp til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Forhold som går på sikkerhet tilstandsvurderes iht dagens forskriftskrav etter gjeldende retningslinjer.

1. etasje > Bad

Membran og tettesjikt vegger, TG3

Vegger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone. Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask. Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av bruk av lukket dusjkabinett.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 8.5.2025 av xx teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

2015: 2. etg nytt bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS, Fevang Rør og Montering AS, og Protan Tak AS

2016: 1. etg renovering av eksisterende bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS

2008: Renovering Vaskerom kjeller, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke 2008: Teknisk rom ved varmtvannsbereder- smøremembran og nytt sluk, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke Generelt byttet alt av originale avløps- og stålrørseiler.

Arbeid utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS og Fevang Rør og Montering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

2015: 2. etg bad: Protan Tak - membran , Murmester Dag Arne Nilsen AS

smøremembran, Fevang Rør og Montering - sluk 2016:1.etg bad: Murmester Dag Arne

Nilsen - smøremembran, Fevang Rør og Montering - sluk 2008: Kjeller vaskerom/bad :

sluk og smøremembran, egeninnsats og pensjonerte rørlegger Sukke og Sukke 2008:

Teknisk rom ved varmtvannsbeholder: montering sluk - egeninnsats og pensjonerte

rørleggere Sukke og Sukke

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Bad 2. etg Byggesøkt i 2007 og 2012, ferdigstillet 2025 Bad 1. etg og kjeller er pusset opp fra eksisterende byggetillatelse.

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

Ja

Da Andebu kommune ble en del av Sandefjord Kommune i 2019 , ble det usynk mht normal syklus på tømning av septik. Resultatet ble full tank og tilbakeslag i sluk ved varmtvannstank. Dette har vi aldri opplevd verken før eller senere.

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

Ja

Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

2009: Byttet alle avløpsrør Pensjonerte rørleggere Birger Sukke og Hans Erik Sukke byttet alle originale avløpsrør under kjellergulv, og ut til septikktank. Entreprenør Trygve Rye Johnson AS gravde ut fra hus mot septikktank og byttet overløpsvannrøret ut til elven Generelt byttet alt av originale septik- og avløpsrørdeler. Arbeid utført av Trygve Rye Johnson AS.

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

Ja

2007: Drenert rundt øst-, sør- og vestsida av huset da vi bygget på tilbygget mot sør. Utført av Trygve Rye Johnson AS Det er fuktutslag på råkjellervegg i nordøstre hjørne under utgangstrapp.

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

Ja

2012: Installert ny peisovn stue 2021: Nytt innvendig stålrør i pipe, utført av Vestfold Peis og Pipe AS 2022: Byttet vedovn liten stue Popen er av tegl og har generelt god trekk

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

Ja

Det er mus på kaldloftet. Vi har ettergått alle fasader og mulige åpninger, tettet med musebånd men finner ikke årsaken. Tror de muligens kommer inn ved utgangstrappen. De er kun på loftet.

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

Ja

Kun av faglært

1998: lagt om hele strøminntaket fra loft til utvendig inntaksskap, 2007 : Byttet hele sikringsskapet til jordfeilautomat, 2007: Lagt om til skjultanlegg alle kontakter, 2007: Varmekabler og spotter, 2012: Varmekabler og spotter, 2016: Varmekabler, 2021: Varmepumpe, 2023: Elbillader, 2023: Smart termostater Generelt: byttet alt av originale elektriske kabler. Arbeid utført av ISO Engineering & Installasjon AS, Jørn Sukke

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

Ja

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

Ja

Elkontroll utført av Skagerrak Energi 2019. Finner ikke kvittering

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Easee ladeboks i garasje installert 2023

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

Ja

Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Hus 2007: Påbygg 30 m2 mot sør inneholdende kjøkken og bad - faglært 2012: Påbygg 30 m2 mot vest inneholdende stue og soverom -faglært Bod 2015: Byttet takstein og lekter på bod- faglært 2022: Ny kledning bodvegg sør og vest -egeninnsats Garasje 2022: Byttet kledning sørvegg -egeninnsats 2024: Lektet om og lagt om tak - egeninnsats Generelt byttet alle originale vinduer, ytterdører, kledning, etterisolering, omlekting av tak og takstein på hele huset.

Arbeid utført av: Byggmester Dahl og Bøen AS, Byggmester Tom Einar Gran AS, Tømrer Henrik Næss AS og Tømrer Jan Tore Moen, Murer Steinar Trevland.

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

Ja

Bruksendret tilbygg kjeller mot sør i 2025 til oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Sandefjord Kommune

Tilleggskommentar

2012: Sikret elve- og bekkekant med steinfylling. Godkjent av Andebu Kommune og

Vestfold Fylkeskommune 2020: Flyttet innkjørsel mot sør. Godkjent av Statens Vegvesen

Innhold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende rom:

- 1. etasje: Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Stue 1, Stue 2
- 2. etasje: Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
- Kjeller: Bad, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Soverom, Bod 6

Garasje og uthus.

Standard

Velkommen til Høyjordveien 310 – En idyllisk eiendom ved elvebredden
Drømmer du om en eiendom med sjel, plass og fantastisk beliggenhet? Da kan denne perlen i Høyjordveien være akkurat det du leter etter. Med storslått utsyn mot elven, flotte solforhold og romslige utearealer, får du her en unik kombinasjon av landlig idyll og funksjonell boligkomfort.

Uteområde og adkomst

Når du ankommer eiendommen, møtes du av en imponerende smijernsport som leder inn til en romslig gårdsplass – perfekt til både hverdag og gjester. Her er det godt med parkeringsmuligheter, i tillegg til en dobbelgarasje for trygg og tørr oppbevaring av kjøretøy.

Grøntarealene strekker seg hele veien fra huset og ned til elvebredden. Beliggenheten sørger for sol fra morgen til kveld på «riktig» side av huset – ideelt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Inne – Velkommen inn!

Entréen gir et varmt førsteinntrykk med elegante gulvfliser og plass til sko og yttertøy. I tilknytning til inngangspartiet finner du et praktisk toalett-/dusjrom – perfekt for barneføtter som har badet i elven eller løpt gjennom hagen.

Videre inn åpner det seg en innbydende hall med god oppbevaringsplass, moderne varmepumpe og stilige sjakkrukede fliser. Fra hallen leder doble dører inn til boligens hjerte – stue, kjøkken og oppholdsrom.

Stuer og kjøkken

Den første stuen egner seg utmerket som TV-stue, bibliotek eller lesestue. Deretter åpner hovedstuen seg opp med store vindusflater som slipper naturen rett inn i rommet. Den fantastiske utsikten gir følelsen av å sitte midt i landskapet, mens en stor vedovn gir varme og stemning på kalde dager.

Stuen er delvis åpen mot spisestuen og kjøkkenet – med utgang til solrike uteplasser via doble dører. Her kan du dekke langbord til hverdags og enkelt utvide ved større anledninger.

Kjøkkenet kombinerer sjarmen fra et gårdskjøkken med moderne bekvemmeligheter. Rikelig med skap- og benkeplass, heltre benkeplater, brede lister og in-frame skrog. Integrerte hvitevarer som stekeovn, kaffemaskin (er pt defekt), platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanndispenser gjør matlagingen både enkel og effektiv.

Andre etasje – privat sone

Trappen fra hallen leder opp til en romslig loftsstue, perfekt som TV-krok, lekerom eller hjemmekontor. Her oppe finner du tre store soverom, alle med god plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeløsninger. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en overbygget balkong med kveldssol – ideell for avslapping eller lufting av sengetøy.

Badet i denne etasjen er lekkert innredet med en kombinasjon av heltre gulv og marmorfliser i våtsonene. Rommet byr på et stort dusjhjørne med frosted glass, vegghengt toalett og eksklusiv innredning med servant, speil og integrert belysning. En praktisk skyvedørsløsning i glass skjuler oppbevaringsplass for håndklær og toalettsaker. LED-lystlist i gulvet gir behagelig nattbelysning.

Underetasje – fleksibilitet og funksjonalitet

I underetasjen finner du et stort vaskerom/bad med servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også innredet en koselig kjellerstue og et soverom – sistnevnte er bruksendret til varig oppholdsrom.

Flere boder gir rikelig med lagringsplass, og en bod i to etasjer på eiendommen er omgjort til praktisk redskaps- og hobbybod. I underetasjen er det også montert en liten garasjeport – praktisk for oppbevaring av hagemaskiner og sykler.

Oppsummering

Høyjordveien 310 er en eiendom som må oppleves! Her får du:

Stor, solrik tomt med elvegrense

Imponerende bolighus med gjennomgående høy standard

Utsikt og lys som setter stemningen

Praktisk planløsning med fleksible løsninger

God lagringsplass og flere uteboder

Nydelig hage og vakre uteplasser

Ta kontakt for visning – dette er en eiendom som sjelden kommer for salg!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke:

- taklamper på kjøkken
- skiboksoppheng i garasje
- gardinstenger
- trampoline
- lagerreoler i kjeller og bod
- dreiebenk i bod

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

1998: lagt om hele strøminntaket fra loft til utvendig inntaksskap

2007: Påbygg 30 m2 mot sør inneholdende kjøkken og bad - gjort av faglært.

2007 : Byttet hele sikringsskapet til jordfeilautomat

2007: Lagt om til skjultanlegg alle kontakter

2007: Varmekabler og spotter

2008: Renovering Vaskerom kjeller, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke

2008: Teknisk rom ved varmtvannsbereder- smøremembran og nytt sluk, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke. Generelt byttet alt av originale avløps- og stålørdsdeler

2009: Byttet alle avløpsrør Pensjonerte rørleggere Birger Sukke og Hans Erik Sukke byttet alle originale avløpsrør under kjellergulv, og ut til septikktank. Entreprenør Trygve Rye Johnson AS gravde ut fra hus mot septikktank og byttet overløpsvannrøret ut til elven Generelt byttet alt av originale septik- og avløpsrørdsdeler.

2012: Påbygg 30 m2 mot vest inneholdende stue og soverom - gjort av faglærte.

2012: Installert ny peisovn stue 2021: Nytt innvendig stålør i pipe, utført av Vestfold

Peis og Pipe AS 2022: Byttet vedovn liten stue

2012: Varmekabler og spotter

2015: 2. etg nytt bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS, Fevang Rør og Montering AS, og Protan Tak As.

2015: Byttet takstein og lekter på bod- gjort av faglærte

2016: 1. etg renovering av eksisterende bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS

2016: Varmekabler

2021: Varmepumpe

2022: Ny kledning bodvegg sør og vest -egeninnsats

2022: Byttet kledning sørvegg på garasje-egeninnsats

2023: Easee ladeboks i garasje installert 2023

2023: Smart termostater

Generelt: byttet alt av originale elektriske kabler

Generelt: byttet alle originale vinduer, ytterdører, kledning, etterisolering, omlekting av tak og takstein på hele huset.

Modernisert/Påkostet år

1998-2023

Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

85655812

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmpumpe i hall, termostatstyrte varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel.

Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue og vedovn i liten stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 400 000

Kommunale avgifter

Kr 5 668

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slambehandling slamavskiller, slam-fast gebyr, miljøgebyr og renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 914 003

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 656 013

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 8 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/208/8:

01.09.1958 - Dokumentnr: 9000028 - Bestemmelse om gjerde
Opprinnelig dok nr 502101/1958 fra TØNSBERG TINGRETT

11.11.1971 - Dokumentnr: 9000242 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Opprinnelig dok nr 505514/1971 fra TØNSBERG TINGRETT

19.01.1978 - Dokumentnr: 9000306 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Opprinnelig dok nr 500496/1978 fra TØNSBERG TINGRETT

14.04.2025 - Dokumentnr: 420574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

07.08.1958 - Dokumentnr: 9000139 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:208 Bnr:3

Opprinnelig dok nr 501793/1958 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 679709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:208 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 455337 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:208 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til enebolig datert 18/2-2025.

Det er byggemeldt om varig oppholdsrom i underetasjen.

Det foreligger vedtak på oppføring av garasje i 1971 som iflg eier ble erstattet av garasjen som er byggemeldt i 1986.

Det er ikke mottatt byggetegninger for enebolig, tilbygg for bad 1.etg, dobbel garasje eller bod i to etasjer fra kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Eier har fremskaffet originale tegninger fra 1986, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Sandefjord kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest iflg Sandefjord kommune.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Ifm tilbygg ble det gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg fra Statens Vegvesen, samt endring av avkjørsel. Dokument kan evt fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann. Eier har kontrollert vannet for radon og drikkevannsprøver hos Eurofins og informerer om at disse var ok. For dokumentasjon, henvend deg til megler.

Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Septiktanken er av betong fra ca. 1980. Tømmes av kommunen iflg eier.

Kjøper må ta høyde for at pålegg om endring av avløpsforhold til minirensesanlegg eller tilsvarende vil komme. Kostnader og evt søknader for dette påfaller kjøper.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal 1 988 m

Hensynsonenavn: H310

Fare: Ras- og skredfare

Delareal: 2 019 m

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Områdenavn: LSB

Delareal: 669 m

Hensynsonenavn: H220

Støy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 1 676 m

Hensynsonenavn: H320

Fare: Flomfare

Delareal: 3 m

AngittHensyn: Bevaring naturmiljø

Hensynsonenavn: H560

Delareal: 4 m

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Områdenavn: V

Delareal: 444 m

Hensynsonenavn: H210

Støy: Rød sone iht. T-1442

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht NVE's temakart.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

160 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

161 350 (Omkostninger totalt)

177 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 577 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 580 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

29.05.2025

Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte i juni 1997

Hva var avgjørende for valget deres?

Den store tomten som vendte vestover med egen elv og bekk. Nærheten til nydelig natur, og ikke minst sol hele dagen til langt på kveld. ca 21.30

Hvorfor skal dere flytte?

Huset og tomten har blitt for stort nå som barna er voksne og flytter ut. Også vil vi prøve Vestfoldsommeren nærmere skjærgården.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Foruten hagetomten med elv og bekk, så er vi veldig glade i kjøkkenet vårt og de store vinduene i stuen som slipper naturen inn.

Hva har dere likt best med området?

Nærheten til skogen rett bak huset, og frittliggende landlig og usjenert.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Det kunne vært bedre bussforbindelser.

Hvordan har strømforbruket vært?

25-26000 kwh + strøm til bil. Vi fyrer også med ved gjennom vinteren

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Meget gode. Dobbel garasje, og stor gårdsplass med parkeringsmuligheter for hele storfamilien

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

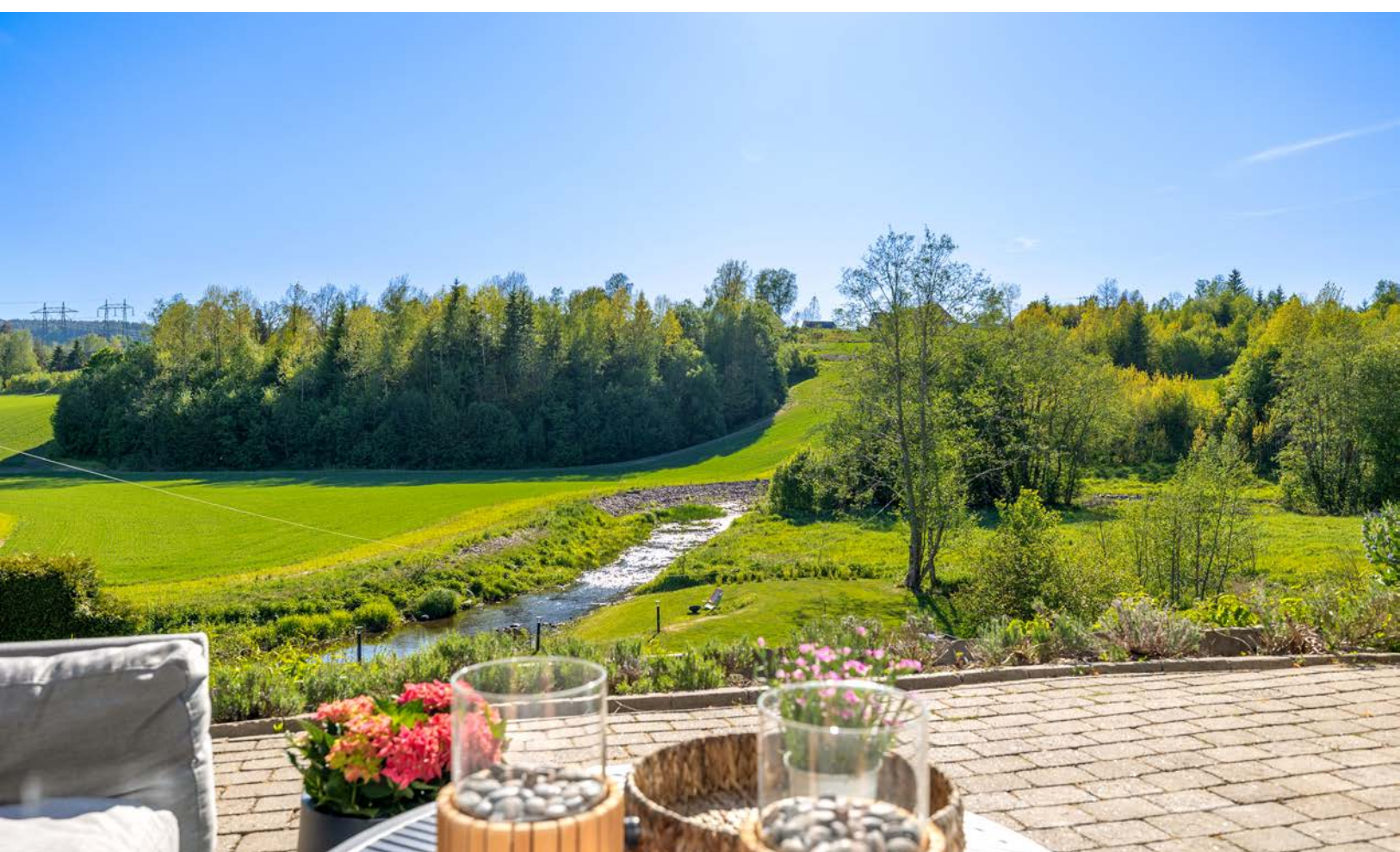
Vinteren har stort sett snø og flotte skimuligheter i Reløypene rett oppi skogen

Våren er helt nydelig med alt det grønne, klukket fra elven og fuglekvisperet

På forsommeren står hagen finest med masse blomster, mens ettersommeren er best mht innhøsting av egnedyrkede grønnsaker fra drivhuset. Det har vært mye bading i elven om sommeren.

Høsten er fantastisk med masse sopp og bær i skogen

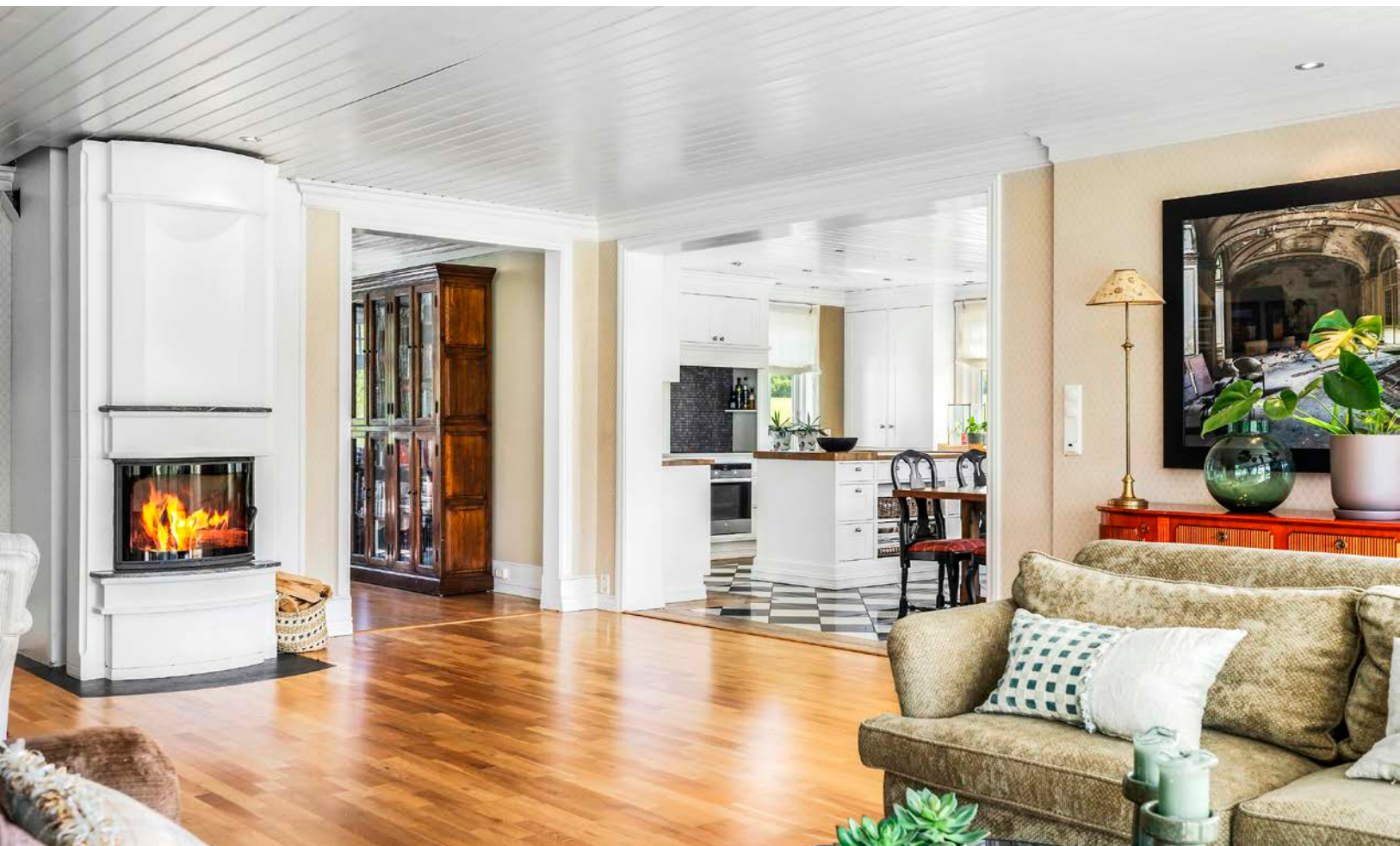














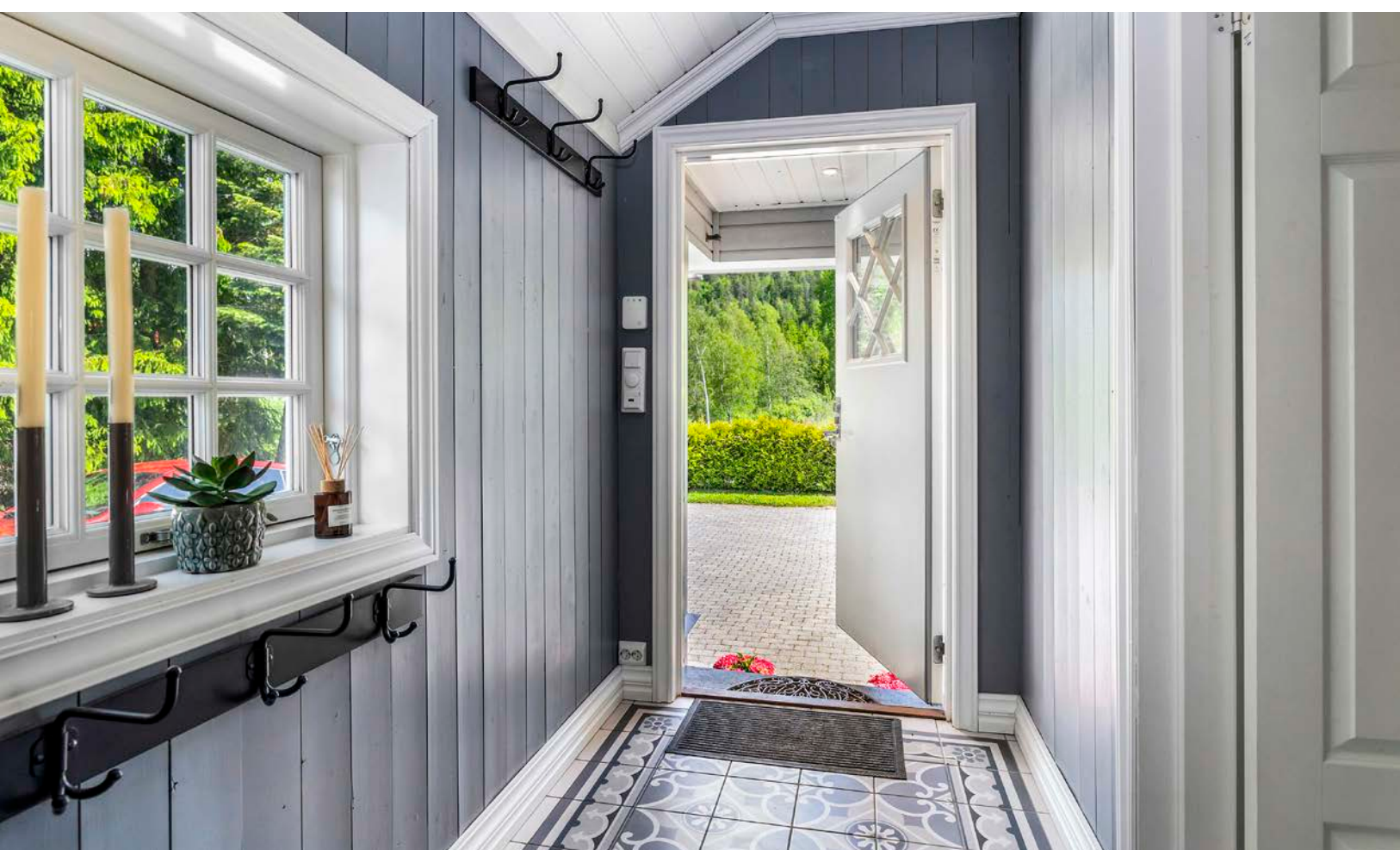








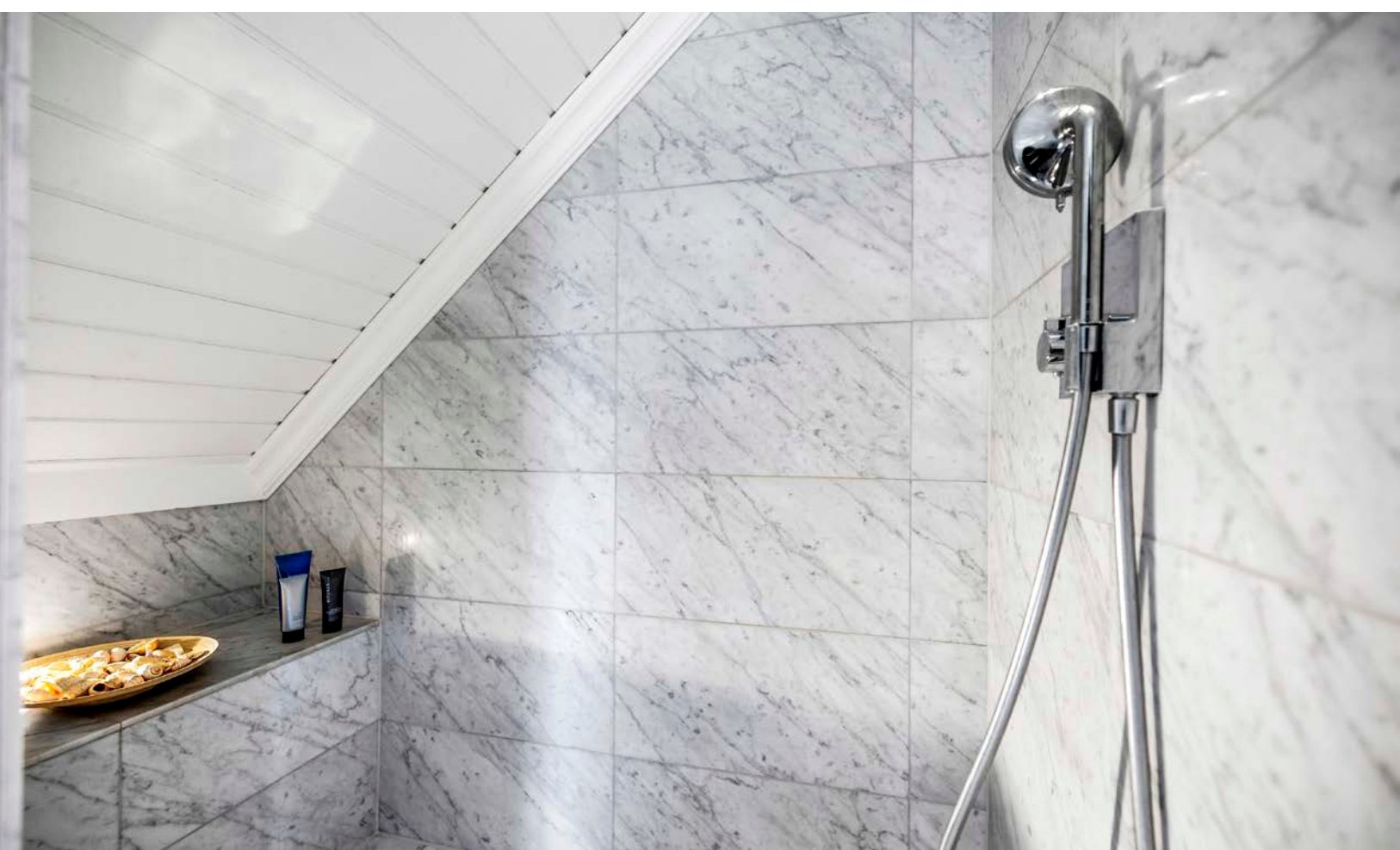


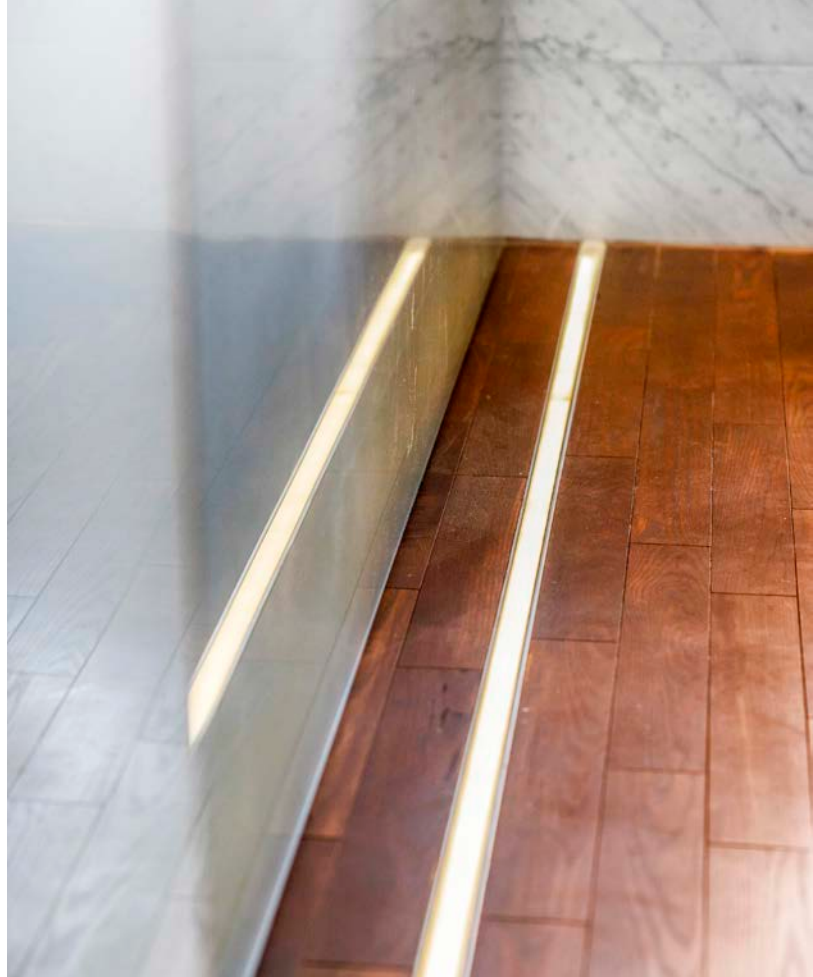








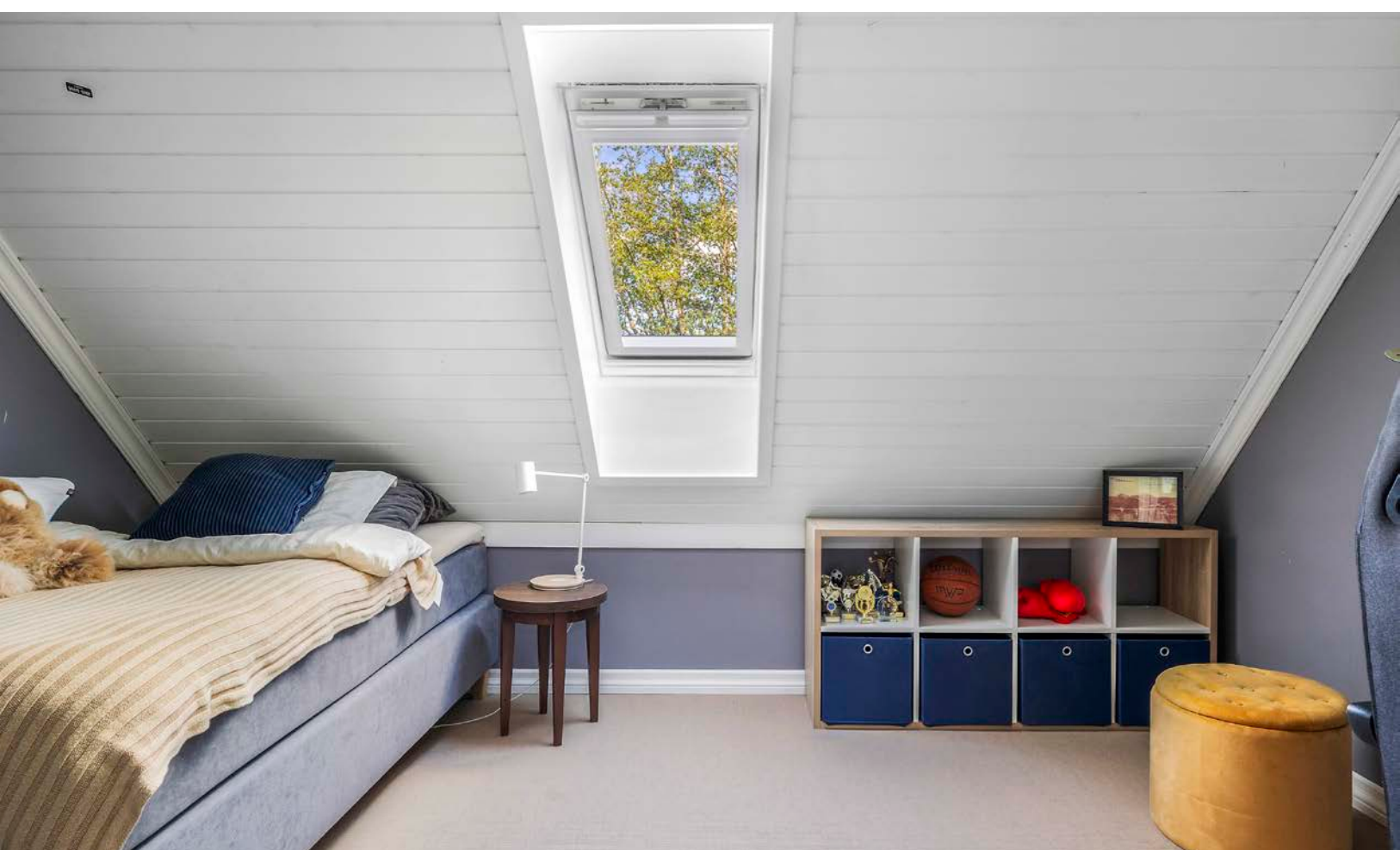






















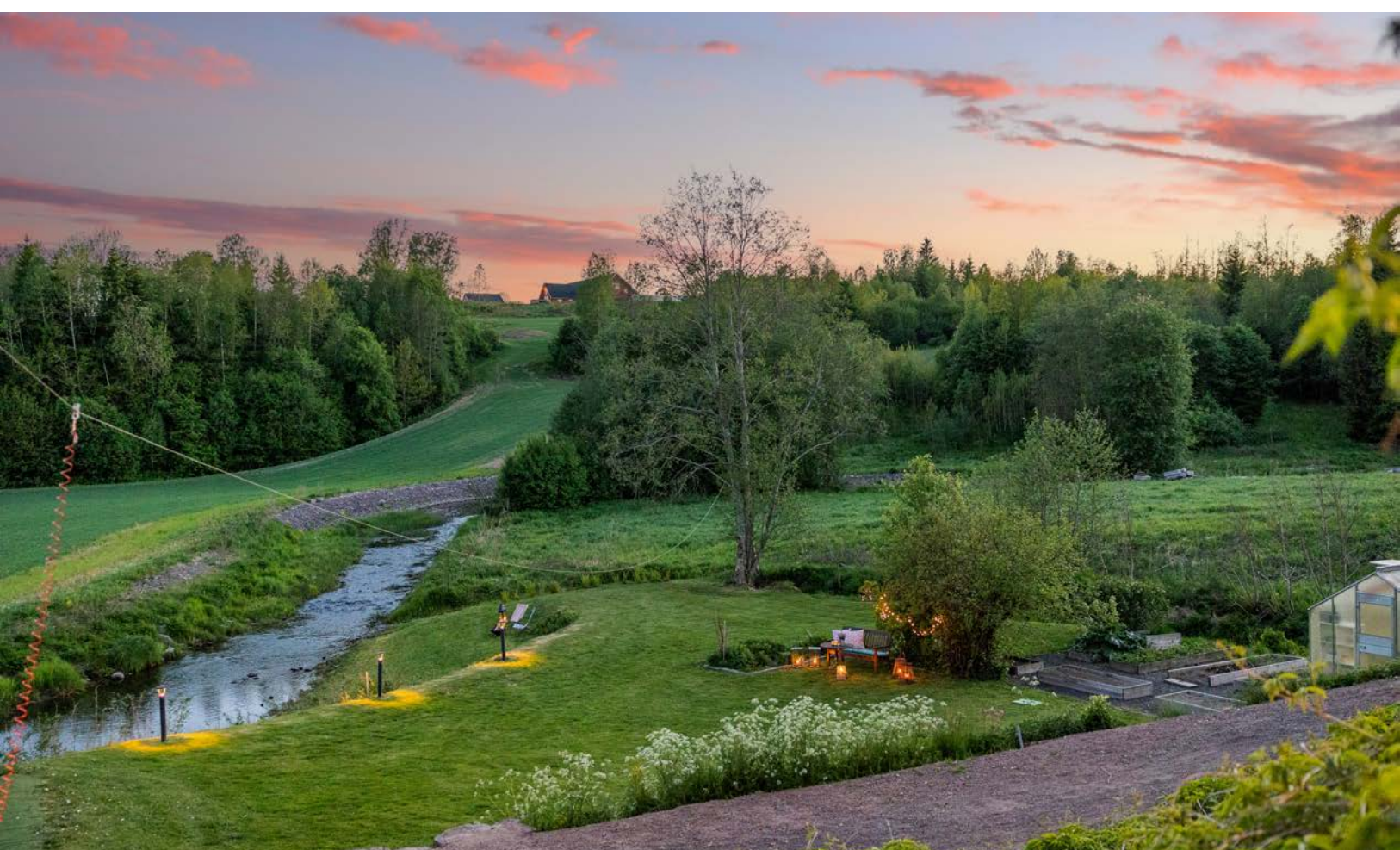




Drømmer du om en eiendom med sjel, plass og fantastisk beliggenhet? Da kan denne perlen i Høyjordveien være akkurat det du leter etter. Med storslått utsyn mot elven, flotte solforhold og romslige utearealer, får du her en unik kombinasjon av landlig idyll og funksjonell boligkomfort.









Høyjordveien 310
1 etg



Høyjordveien 310
2 etg



Høyjordveien 310
Kjellerplan

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høyjordveien 310, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 208, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 21210-13461

Referansenummer: TX1584

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på to plan og med kjelleretasje opprinnelig oppført i 1958 og har senere blitt tilbygget i 2007 og i 2012.

Det medfølger en dobbelgarasje og et uthus over to plan på eiendommen.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, restaurert og påbygget. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneløst klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av hollandsk glasert tegltaksteinen.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Taktekkingen er fra 2007 og 2012 på tilbygget del.

Nedløp og beslag består av stål.

Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Byttet kledning i 2007, og kledning fra 2012 på tilbygget del.

Etterisolert utvendig med 5 cm og montert GU-gips vindspærre.

Kledning er av normal kvalitet.

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer.

Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg.

Saltakkonstruksjonen over tilbyggene fra 2007 og 2012 er utført med taksperrer.

Tilbygget fra 2007 har en etablert luftespalte på ca. 3 cm samt ventilasjon gjennom gesims, noe som bidrar til god gjennomlufting av takkonstruksjonen.

Tilbygget fra 2012 er utstyrt med et diffusjonsåpent undertak, som gjør at fukt kan slippe ut og dermed minsker faren for kondens.

Adkomst til loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang som er fra 2012.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stue, bad og entré i 1. etg. og hovedsoverom 2. etg. fra 2012.

Takvindu montert i 2012.

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt fra 2007 til inngang og kjeller.

Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 til kjøkken.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012 fra soverom.

Overbygget balkong på ca. 10 m² med utgang fra soverom i 2. etg.

Terrassebord av massivt tre av typen Almedrillo.

Beslagsløsning på undersiden som leder regnvann til takrenne.

Malt stående rekkverk på 1 meter.

Markise fra 1998 under balkongen for solskærming til stue.

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti.

Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og flis. Originalt tregulv dekket med teppe i 2. etg. på soverom og sponplater under teppe på hovedsoverom og loftstue.

Vegger har malte plater, tapet og trepanel.

Tak har malte plater og malt trepanel med downlights.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2021.

Luftkanal i pipeløp.

Peis i stue fra 2012 og liten vedovn byttet i 2022.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2.

Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Plassbygget tretrapp til kjelleretasje.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg delvis renoverert i 2016. Arbeider utført av Murmester

Dag Arne Nilsen AS.

Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse.

Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappe.

Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett.

Vegger er kledd med panel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjellernedgang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad i 2. etasje fra 2015.

Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone 10 mm.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist i dusjsone på 30 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Eier opplyser om underliggende membran med fall til sluk.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Drensåpning i på vegg mot gulv i dusjsone.

Eier opplyser dette ble etablert for å synliggjøre en evt lekkasje fra skjulte rørbobligheter i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller.
Utført på egeninnsats av eier og faglært på dugnad.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner hindrer tilgang. Veggene er av murkonstruksjon.
Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved visuell besiktigelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Vegårdshei trevare med skrog og profilerte fronter i mdf og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Corian benkeplate rundt platetopp.
Flislagt over benkeplate.
Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap.

Det er flislagt gulv og parkett.
Vegger har malte flater.
Panel med downlights i himling

Kjøkkenet har normal bruksslitasje
Benkeplate kan påregnes noe vedlikehold.
Den integrerte kaffemaskinen er defekt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert innenfor soverom i kjeller med lekkasjevannsrør koblet til avløp.
Det er kobberrør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberrør.
Innvendig avløp er av plast. Stakeluke ved rørskap.
Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Separat luftekanal i pipeløp.
I soverommet i kjeller er det montert et Mitsubishi miniventilasjonsanlegg i 2019 for god luftkvalitet.
Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i hall, termostattyrt varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel.
Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app.
Veggmonteerte panelovner.
Peis i stue og vedovn i liten stue.
Varmtvannstanken er på 194 liter.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Det er varmepumpe fra 2022, sist service i 2024.
Sentralstøvsuger fra 2007, opplyses å fungere normalt.
Det er hovedsakelig skjult el- anlegg i boligen fra 2007.
Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
Montert el-billader og smart termostater i 2023.
Samsvarserklæringer på el-anlegg i boligmappa. Eier er elektointallatør.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Begrenset kontrollmulighet.
Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007.
Byttet dreenspapp, drenerende masser og drenerør.
Vegg mot nord / gårds plass ble ikke drenert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann.
Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra ca. 1980.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger på opprinnelig bygg fra 24.01.1948 som ikke lenger stemmer med dagens bruk.

Tegninger i forbindelse med tilbygg datert 02.01.2012 stemmer med dagens bruk.

Ingen oppdaterte plantegninger for kjeller.

Rom i kjeller som i dag brukes som soverom ble 06.03.2025 innvilget bruksenring fra tilleggsdel til hoveddel og kan benyttes som oppholdsrom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

To enkle porter er erstattet med én dobbel port på østre fasade. Fasadetegningen stemmer derfor ikke med dagens bruk.

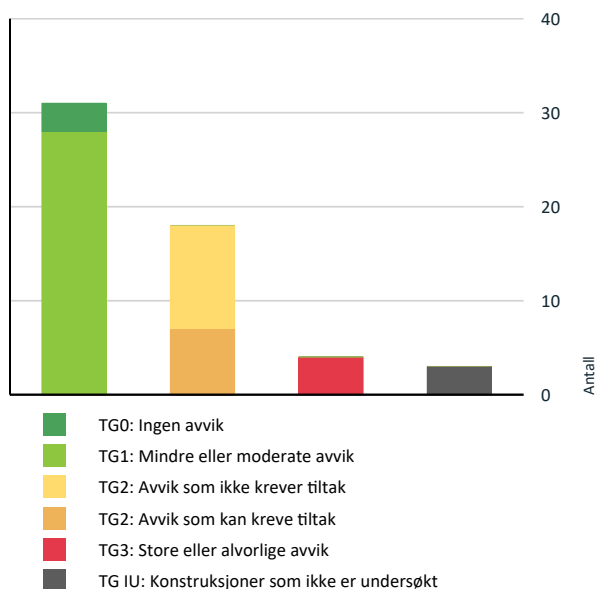
Uthus

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

Fasadetegninger datert 17.10.1989 stemmer med dagens bruk.

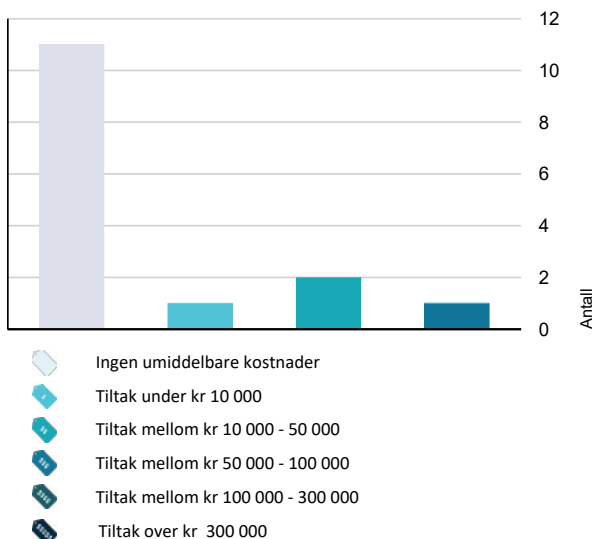
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt vegger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Anvendelse
Enebolig på 2 plan og kjeller

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Årstall ifølge skyldtelsforretning

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg/Modernisering	Tilbygget over to etasjer mot sør - kjeller, kjøkken og bad, og samtidig utvendige arbeider med etterisolering, kledning, nye vinduer, ny takteking på hele bolig. Drenert øst og sørvegg. Full renovering av det elektriske anlegget. Byttet innerdører 1. etg. Nytt vannfordelerskap.
2008	Modernisering	Byttet kloakk og vannrør ut til septiktank. Renovert bad i kjeller. Drenert vestvegg.
2012	Tilbygg/Modernisering	Tilbygget over to etasjer stue og soverom. Byttet innerdører 2. etg.
2015	Modernisering	Nytt bad i 2. etg.
2016	Modernisering	Renovert bad og entre 1. etg.
2019	Modernisering	2019-2020: Oppholdsrom i kjeller gulv,vegg og tak
2021	Modernisering	Renovert pipe
2022	Modernisering	Modernisering: innstallert Fujitsu varmepumpe
2023	Modernisering	Installert Smart termostater

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av hollandsk glasert tegltaksteinen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.
Taktekingen er fra 2007 og 2012 på tilbygget del.

På grunn av HMS-hensyn og sikkerhetsvurderinger ble taket kun besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.

Tilstandsrapport

Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.
Heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen samt glatt takstein tilsier krav om snøfangere iht dagens forskrift.

Forskriften henviser til Sintef Byggforsk: Takvinkler over 27 grader krever snøfangere uavhengig av taksteintype.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere på taket kan føre til økt risiko for person- og materielle skader. Snø og is kan skli ukontrollert fra takflaten og medføre fare for forbigående personer, husdyr eller biler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Gjelder snøfangere på tilbygg fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Byttet kledning i 2007, og kledning fra 2012 på tilbygget del.

Etterisolert utvendig med 5 cm og montert GU-gips vindsperre.

Kledning er av normal kvalitet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer.

Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg.

Det er noe trangt og begrenset bevegelsesmulighet, samt manglende gangbane for full besiktigelse av loftet.

Vurderingen gjort ut fra tilgjengelig del og informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert eldre fuktskjolder i undertak / rupanel.

Det er eldre type dampsperre, og det ble observert brudd med spikerhull mot underliggende himling.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.
Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjonen over tilbyggene fra 2007 og 2012 er utført med taksperrer.
Tilbygget fra 2007 har en etablert luftespalte på ca. 3 cm samt ventilasjon gjennom gesims, noe som bidrar til god gjennomlufting av takkonstruksjonen.
Tilbygget fra 2012 er utstyrt med et diffusjonsåpent undertak, som gjør at fukt kan slippe ut og dermed minsker faren for kondens.
Adkomst til loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang som er fra 2012.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stue, bad og entré i 1. etg. og hovedsoverom 2. etg. fra 2012.
Takkvindu montert i 2012.

Flere lister rundt vinduer blir skiftet etter befarings.
Enkelte vinduer i kjeller kan med fordel pusses rundt for å dekke til byggsaumet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

Dører

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt fra 2007 til inngang og kjeller.
Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 til kjøkken.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012 fra soverom.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca. 10 m² med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord av massivt tre av typen Almedrillo.
Beslægsløsning på undersiden som leder regnvann til takrenne.
Malt stående rekkverk på 1 meter.

Markise fra 1998 under balkongen for solskærming til stue.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti.
Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag fra trapper, uten at det er etablert rekkverk. Dette utgjør et sikkerhetsavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å hindre fallulykker. Rekkverket bør ha en høyde på minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett og flis. Originalt tregulv tekket med teppe i 2. etg. på soverom og sponplater under tepper på hovedsoverom og loftstue. Vegger har malte plater, tapet og trepanel. Tak har malte plater og malt trepanel med downlights.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje og stedvis glipper mellom skjøter på parkettgulv 1. etasje. Gliper i teppeskjøt i gang i 2. etg. Sprekker i tapet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitte gulvflater.



Sprekker i tapet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv.

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.

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell i gang 2. etg.

-Det ble målt totalt 10 mm høydeforskjell på kontor/soverom 2. etg.

-Det ble målt totalt 15 mm høydeforskjell i stue, samt lokalt retningsavvik innenfor 2 m lengde på 13 mm.

-Det ble målt totalt 8 mm høydeforskjell gang 1. etg.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I kjeller er det montert mitsubishi miniventilasjonsanlegg. Enheten skifter effektivt ut luften i huset, og er dermed en gunstig måte for å bekjempe radon i innemiljøet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2021.

Luftkanal i pipeløp.

Peis i stue fra 2012 og liten vedovn byttet i 2022.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2.

Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015.

Treverk bør ha et fuktinnhold under 15 vektprosent for å unngå risiko for fuktrelaterte skader. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent i kombinasjon med gunstige temperaturforhold (0–40 °C), øker faren for utvikling av råtesopp. Muggsopp og andre mikroorganismer kan også utvikle seg i fuktige miljøer med organisk materiale.

Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering og tettesjikt for å forhindre fuktinntrengning i grunnmuren. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette gi grunnlag for mugg- og råteskader i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert saltutslag på synlig kjellermur og indikert høye fuktverdier/forskjeller.

Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan ikke utelukkes utbedringer og oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Kjellertrapp

Plassbygget tretrapp til kjelleretasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

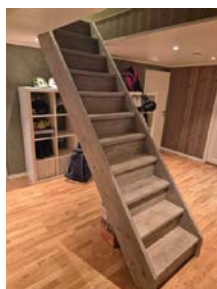
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som går på sikkerhet tilstandsvurderes iht dagens forskriftskrav etter gjeldende retningslinjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2007

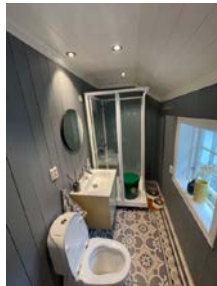
Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg delvis renoverert i 2016. Arbeider utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er montert panel på vegger. Det er registrert naturlige sprekker i panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting til fuktbestandige materialer som er egnet for bruk i våtrom, men våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Registrert høydeforskjell på 9 mm fra foran dusjkabinett - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm.

Det var ikke mulig å måle høydeforskjellen fra slukrist grunnet dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Dårlig fall på baderomsgulvet kan føre til vannopphopning, slik at vannet ikke renner naturlig til sluket. I verste fall kan vannet trekke ut fra baderommet og forårsake vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Membran og tettesjikt vegger

Vegger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse.

Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappa.

Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellernedgang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad i 2. etasje fra 2015.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Utført av utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS, Fevang Rør og Montering AS, og Protan Tak AS

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har panel med downlights.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone 10 mm.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist i dusjsone på 30 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om underliggende membran med fall til sluk.

Det er registrert hull lyd under enkelte fliser.
Ingen tegn til bom, løse fliser, riss eller sprekke dannelse i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Drensåpning i på vegg mot gulv i dusjsone.
Eier opplyser dette ble etablert for å synliggjøre en evt lekkasje fra skjulte rørkoblinger i vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i kjeller.

Utført på egeninnsats av eier og faglært på dugnad.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Dokumentasjon på utførelsen ligger i boligmappa.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ujevnt fall til sluk. Sluk plassert midt på gulvet, og ikke i dusjens nedslagsfeltet. Dette for å håndtere evt. lekkasje fra vaskemaskin ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved at sluket ikke er plassert i dusjsonen, utsettes større deler av gulvet for unødvendig fuktbelastning ved dusjing. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader dersom membranløsningen ikke er fagmessig utført.

Det anbefales montering av dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner hindrer tilgang. Veggene er av murkonstruksjon.
Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved visuell besiktigelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Vegårdshei trevare med skrog og profilerte fronter i mdf og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Corian benkeplate rundt platetopp.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

Det er flislagt gulv og parkett.

Vegger har malte flater.

Panel med downlights i himling

Kjøkkenet har normal bruksslitasje

Benkeplate kan påregnes noe vedlikehold.

Den integrerte kaffemaskinen er defekt.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert innenfor soverom i kjeller med lekkasjevannsrør koblet til avløp.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Det er kobberør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke ved rørskap.

Tilstandsrapport

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Separat luftekanal i pipeløp.

I soverommet i kjeller er det montert et Mitsubishi miniventilasjonsanlegg i 2019 for god luftkvalitet.

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i hall, termostatstyrte varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel.

Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue og vedovn i liten stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Det er varmepumpe fra 2022, sist service i 2024.

Sentralstøvsuger fra 2007, opplyses å fungere normalt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er hovedsakelig skjult el- anlegg i boligen fra 2007.
Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
Montert el-billader og smart termostater i 2023.
Samsvarserklæringer på el-anlegg i boligmappa. Eier er elektroitallatør.

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.
2007 El-anlegg utskiftet fra 2007 til 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av eier som er godkjent for arbeid i eget hus.
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?
Ja Ca. 2019, eier har ikke kontrollrapport. Det opplyses om det ikke ble avdekket avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjøkk 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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007.
Byttet drensapp, drenerende masser og drensør.
Vegg mot nord / gårds plass ble ikke drenert.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke registrert en helhetlig drenering rundt hele bygningskroppen. En tilfredsstillende drenering må være helhetlig og være avsluttet over terreng. Det ble stedvis registrert saltutslag, forvitret maling/murpuss, og merker etter fukt. Særlig ved hjørne ved betongtrapp til inngangsparti og kjellertrapp.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen.
Tiltak kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Riss og sprekker i pusslaget kan føre til at nedbrytende stoffer lettere trenger inn i betongen. Dette kan bidra til en nedbrytning/forvitring av muren på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.
Sprekker/riss bør tettes og overvåkes over tid.



Løs puss på hjørne og synlig lecablokk.



Synlig sprekk i pusslag.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.
Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann.

Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

! TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank av betong er etablert. Normal forventet levetid for slike konstruksjoner er om lag 40–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår hentet fra boligmappa

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Garasje på 45 m² oppført i trekonstruksjon på fundament av betong.

Vegger er kledd med liggende panel, isolert og innvendig plateslåt.

Det er innlagt strøm og montert el-billader.

Alu/leddport med åpner og sidedør.

Eier opplyser:

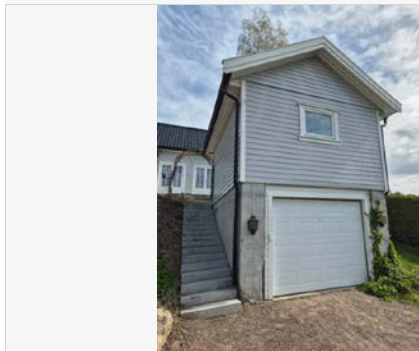
-Vy takteking fra 2024.

-Vegg mot sør fikk ny kledning i 2024.

-Garasjeport fra 2012.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus

**Anvendelse**

Uthus over 2.etasjer

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår hentet fra boligmappa

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Uthus over to etasjer oppført på betongfundament, grunnmur av leca og trekonstruksjon.

Garasjeport til u.etasje og standard tredør til 1.etasje.

Innvendig plateslått og isolert.

Benyttet til oppbevaring.

Takstein ble skiftet i 2015 og ytterkledning på sør- og vestvegg skiftet i 2022.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men beskrevet i enkelhet.

Det kan påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

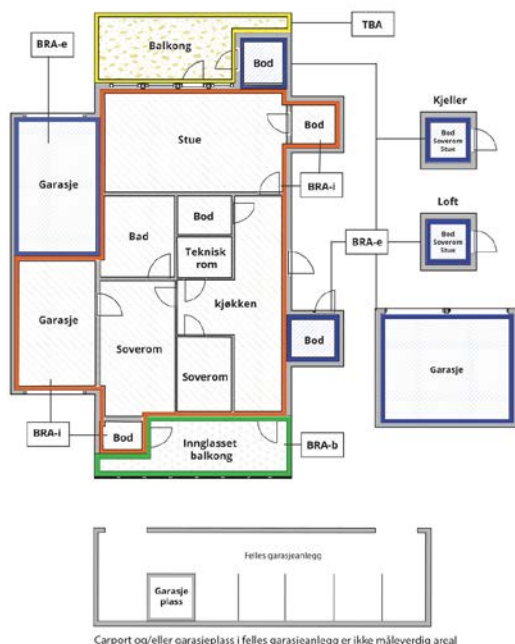
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119			119	35
2. etasje	80			80	10
Kjeller	81			81	
SUM	280				45
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bad, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Soverom, Bod 6		

Kommentar

Areal er målt på stedet.
Det er hensyntatt skråtak i 2.etasje iht gjeldende måleregler.

Takhøyde kjeller: fra 1.98 - 2.07 m
Målt 2.28 m på innredet soverom.

TBA:
Steinlagt platting ut fra kjøkken på 35 m²
Balkong 2.etg på 10m²

1. etasje:
Entré: 4,7m²
Bad: 3,5m²
Hall m/trapp: 17,3m²
Liten stue: 13,8m²
Stue: 49,9m²
Kjøkken: 28,4m²

2. etasje:
Bad: 14.2m²
Gang: 19.1m²
Kontor: 13.3m²
Soverom: 10.5m²
Soverom: 22.7m²

Kjeller:
Bad: 7,9m²
Gang: 16m²
Bod 1: 4,7m²
Bod2: 4,5m²
Bod3: 3,5m²
Tekn.rom: 7,7m²
Kjellerstue: 12 m²
Soverom: 11,6 m²
Bod v soverom: 13 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på opprinnelig bygg fra 24.01.1948 som ikke lenger stemmer med dagens bruk.
Tegninger i forbindelse med tilbygg datert 02.01.2012 stemmer med dagens bruk.

Ingen oppdaterte plantegninger for kjeller.

Rom i kjeller som i dag brukes som soverom ble 06.03.2025 innvilget bruksenring fra tilleggsdel til hoveddel og kan benyttes som oppholdsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt stålrør i pipe i 2021.
Montert varmepumpe i 2022.
Montert elbil lader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold i forhold til rømningsvei, lysforhold og takhøyde.

Takhøyde.

Hovedregelen er min. 2.20. Høyde ned til 2 m. kan godkjennes på eldre bygg (før TEK 10)

Lyskrav:

Forskriftskravet er oppfylt dersom dagslysflaten (glassarealet) er minst 10 % av golvarealet.

Eller ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %

I de eldre husene (før TEK10) er minstekrav til dagslys oppfylt hvis vinduene har minimumsmål for rømningsvindu.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: To enkle porter er erstattet med én dobbel port på østre fasade. Fasadetegningen stemmer derfor ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
Underetasje		16		16	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasadetegninger datert 17.10.1989 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	219	61
Garasje	0	45
Uthus	0	34

Kommentar

Enebolig

Kjeller:

Soverom med takhøyde 2.28 og bad er valgt som p - rom i arealoppsett.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunkt som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ref. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling NS3940.

Garasje

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jørn Sukke	Kunde
	Mona Gran Sukke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	208	8		0	2023 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyjordveien 310

Hjemmelshaver

Jørn Sukke , Mona Gran Sukke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til langs Høyjordveien i Andebu.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårds plass og rundt boligen, samt. gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ligger i boligmappe.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2025	Det foreligger ferdigattest på tilbygg i 2007 og 2012 datert 18.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Ref. Bygningsloven § 21-10	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TX1584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250059	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Sukke	Mona Gran Sukke

Gateadresse	
Høyjordveien 310	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JS, MGS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2015: 2. etg nytt bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS, Fevang Rør og Montering AS, og Protan Tak AS 2016: 1. etg renovering av eksisterende bad utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS 2008: Renovering Vaskerom kjeller, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke 2008: Teknisk rom ved varmtvannsbereider-smøremembran og nytt sluk, egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke Generelt byttet alt av originale avløps- og stålørdseler
Arbeid utført av	Murmester Dag Arne NilsenAS og Fevang Rør og Montering

Filer

[Varmekabler.pdf](#)
[Murmester Dag Arne Nilsen.pdf](#)
[Protan membran gulv.pdf](#)
[Fevang Rør og montering- rørlegger.pdf](#)

[Murmester Dag Arne Nilsen.pdf](#)
[VK generelt inne i Bad.pdf](#)
[Tømrrer Henrik Næss.pdf](#)

[Samsvarserklæring Bad 2 etg..pdf](#)
[VK inne i Dusj sone.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2015:2. etg bad: Protan Tak - membran , Murmester Dag Arne Nilsen AS smøremembran, Fevang Rør og Montering - sluk 2016:1.etg bad: Murmester Dag Arne Nilsen - smøremembran, Fevang Rør og Montering - sluk 2008:Kjeller vaskerom/bad : sluk og smøremembran, egeninnsats og pensjonerte rørlegger Sukke og Sukke 2008:Teknisk rom ved varmtvannsbekholder: montering sluk - egeninnsats og pensjonerte rørleggere Sukke og Sukke
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad 2. etg Byggesøkt i 2007 og 2012, ferdigstillet 2025 Bad 1. etg og kjeller er pusset opp fra eksisterende byggetillatelse.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da Andebu kommune ble en del av Sandefjord Kommune i 2019 , ble det usynk mht normal syklus på tømning av septik. Resultatet ble full tank og tilbakeslag i sluk ved varmtvannstank. Dette har vi aldri opplevd verken før eller senere
-------------	---

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2009:Byttet alle avløpsrør Pensjonerte rørleggere Birger Sukke og Hans Erik Sukke byttet alle originale avløpsrør under kjellergulv, og ut til septikktank. Entreprenør Trygve Rye Johnson AS gravde ut fra hus mot septikktank og byttet overløpsvannrøret ut til elven Generelt byttet alt av originale septik- og avløpsrørdseler
Arbeid utført av	Trygve Rye Johnson AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2007: Drenert rundt øst-, sør- og vestsiden av huset da vi bygget på tilbygget mot sør. Utført av Trygve Rye Johnson AS Det er fuktutslag på råkjellervegg i nordøstre hjørne under utgangstrapp
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2012: Installert ny peisovn stue 2021: Nytt innvendig stålør i pipe, utført av Vestfold Peis og Pipe AS 2022: Byttet vedovn liten stue Pipen er av tegl og har generelt god trekk
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er mus på kaldloftet. Vi har ettergått alle fasader og mulige åpninger, tettet med musebånd men finner ikke årsaken. Tror de muligens kommer inn ved utgangstrappen. De er kun på loftet
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1998: lagt om hele strøminntaket fra loft til utvendig inntaksskap 2007 : Byttet hele sikringsskapet til jordfeilautomat 2007: Lagt om til skjultanlegg alle kontakter 2007: Varmekabler og spotter 2012: Varmekabler og spotter 2016: Varmekabler 2021: Varmepumpe 2023: Elbillader 2023: Smart termostater Generelt: byttet alt av originale elektriske kabler
Arbeid utført av	ISO Engineering & Installasjon AS, Jørn Sukke

Filer

[samsvarserklæring_ Høyjordveien 310.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elkontroll utført av Skagerrak Energi 2019 Finner ikke kvittering
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee ladeboks i garasje installert 2023
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hus 2007: Påbygg 30 m2 mot sør inneholdende kjøkken og bad - faglært 2012: Påbygg 30 m2 mot vest inneholdende stue og soverom -faglært Bod 2015: Byttet takstein og leker på bod- faglært 2022: Ny kledning bodvegg sør og vest -egeninnsats Garasje 2022: Byttet kledning sørvegg -egeninnsats 2024: Lektet om og lagt om tak - egeninnsats Generelt byttet alle originale vinduer, ytterdører, kledning, etterisolering, omlekting av tak og takstein på hele huset.
Arbeid utført av	Byggmester Dahl og Bøen AS, Byggmester Tom Einar Gran AS, Tømrer Henrik Næss AS og Tømrer Jan Tore Moen, Murer Steinar Trevland

Filer

[Byggmester Dahl og Bøen forts 2007.pdf](#)

[Murer Steinar Trevland 2007.pdf](#)

[Byggmester Dahl og Bøen 2007.pdf](#)

[Murer Steinar Trevland forts 2007.pdf](#)

[Murer Steinar Trevalnd 2011.pdf](#)

[Murmester Trevland 2012.pdf](#)

[Tømrer Henrik Næss 2012.pdf](#)

[Tømrer Henrik Næss forts 2014.pdf](#)

[Tømrer Henrik Næss forts 2012.pdf](#)

[Tømrer henrik Næss 2014.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bruksendret tilbygg kjeller mot sør i 2025 til oppholdsrom
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sandefjord Kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250059

Tilleggs kommentar

2012: Sikret elve- og bekkekanal med steinfylling. Godkjent av Andebu Kommune og Vestfold Fylkeskommune 2020: Flyttet innkjørsel mot sør. Godkjent av Statens Vegvesen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Sukke	0510f6128113b27aca1c1afe6 51602039f26a8b2	11.04.2025 20:57:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Gran Sukke	6d506e244a6da4541cb791a 640486fb19cf3f3ea	11.04.2025 20:56:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250059

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Høyjordveien 310

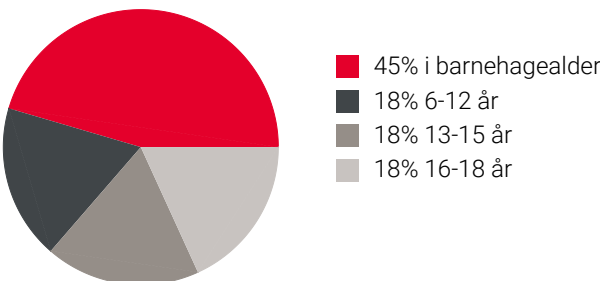
Offentlig transport

🚶 Hauan Linje 124	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 🚆 18.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min 🚆
✈ Oslo Gardermoen	1 t 49 min 🚆

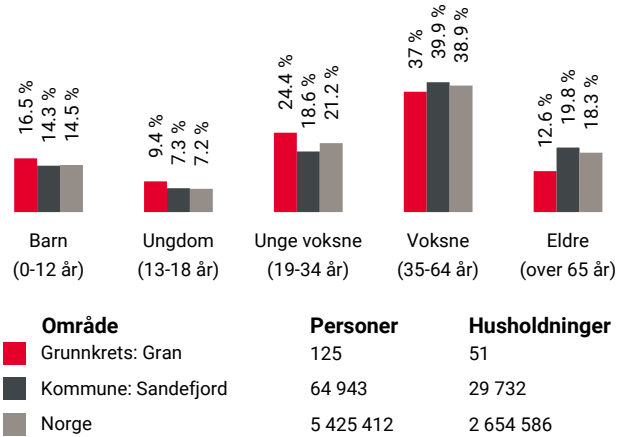
Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	5 min 🚶 5.1 km
Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	6 min 🚶 4.8 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 12 elever, 7 klasser	9 min 🚶 7.2 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	10 min 🚶 9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	6 min 🚶 5.1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 🚶 17.1 km
Re videregående skole 600 elever	17 min 🚶 16.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

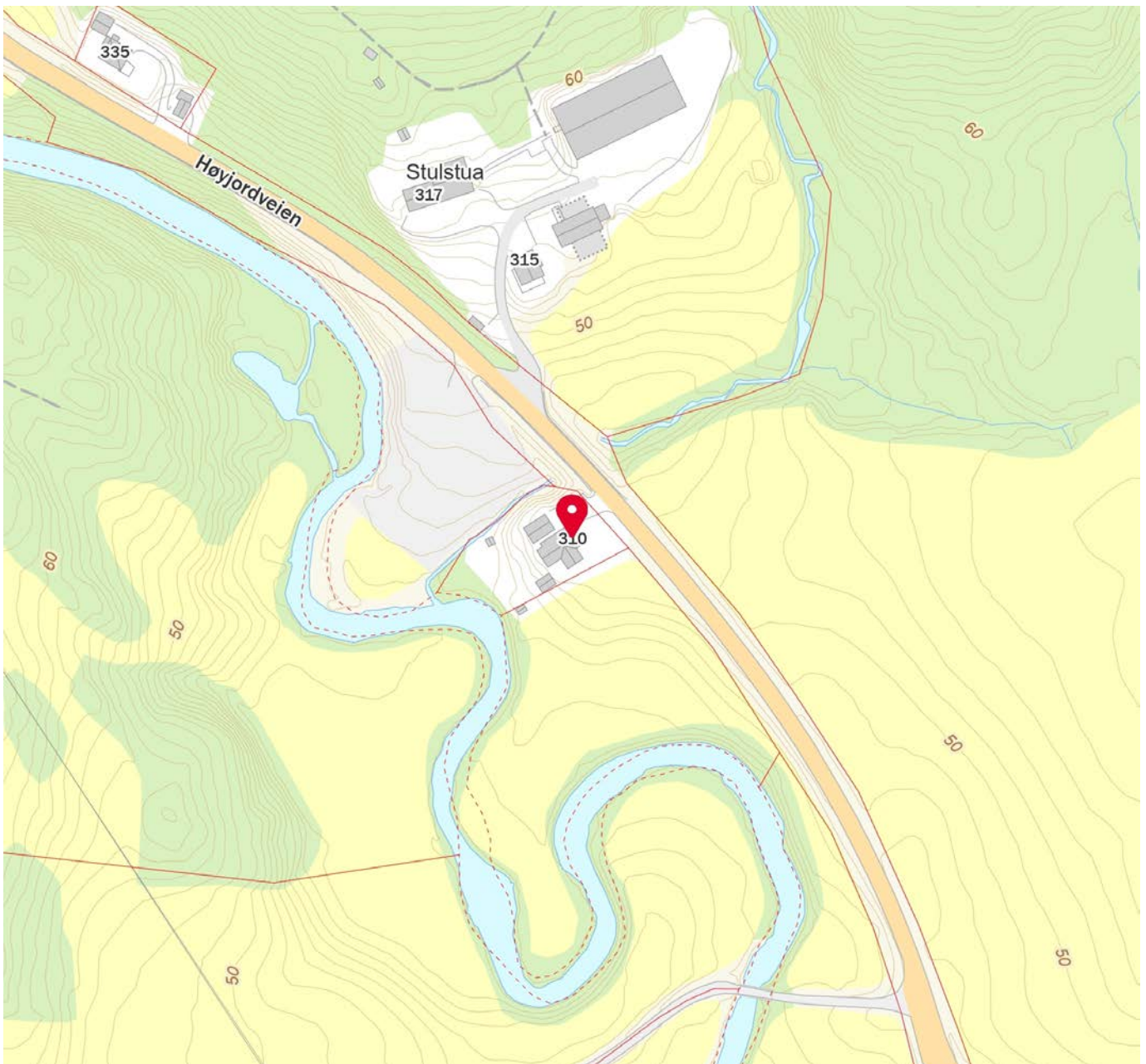
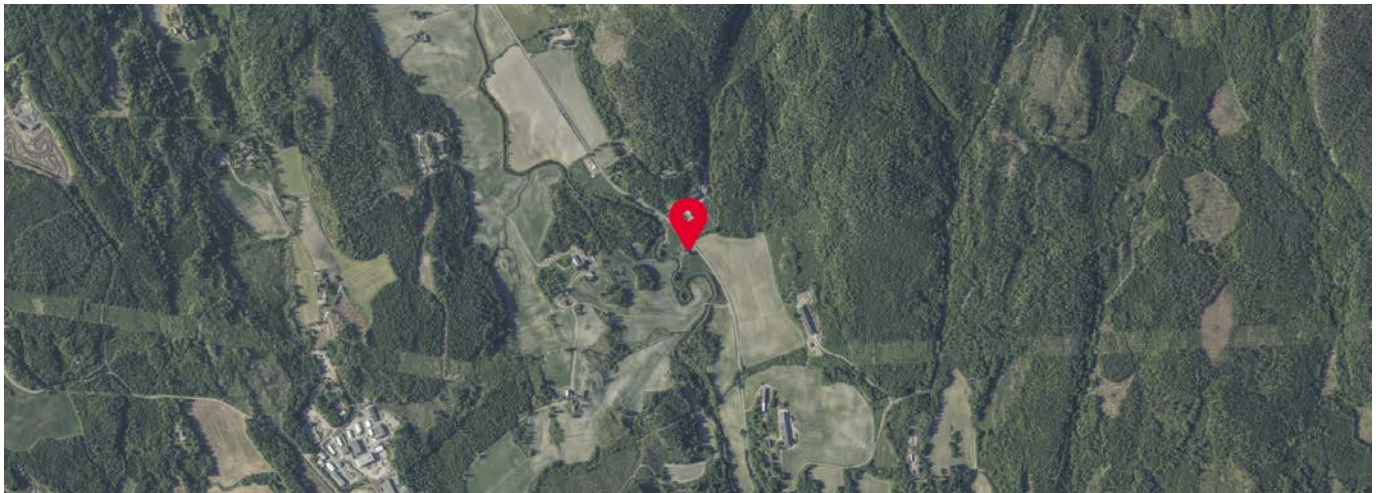
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 🚶 3 km
Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	4 min 🚶 4.1 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 🚶 4.6 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	5 min 🚶
Meny Andebu PostNord	6 min 🚶 4.7 km

Sport

🏃 Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 5 km
🏃 Andebu ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 5 km
🏃 Treningscenteret Andebu	6 min 🚶
🏃 Sporty24 Sem	12 min 🚶



 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/31291
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Mona Gran Sukke Høyjordveien 310 3158 Andebu
-------------------------	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Høyjordveien 310	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 8	Festenr.	Seksjonsnr.
-------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg til enebolig med bygningsnummer 163591472:

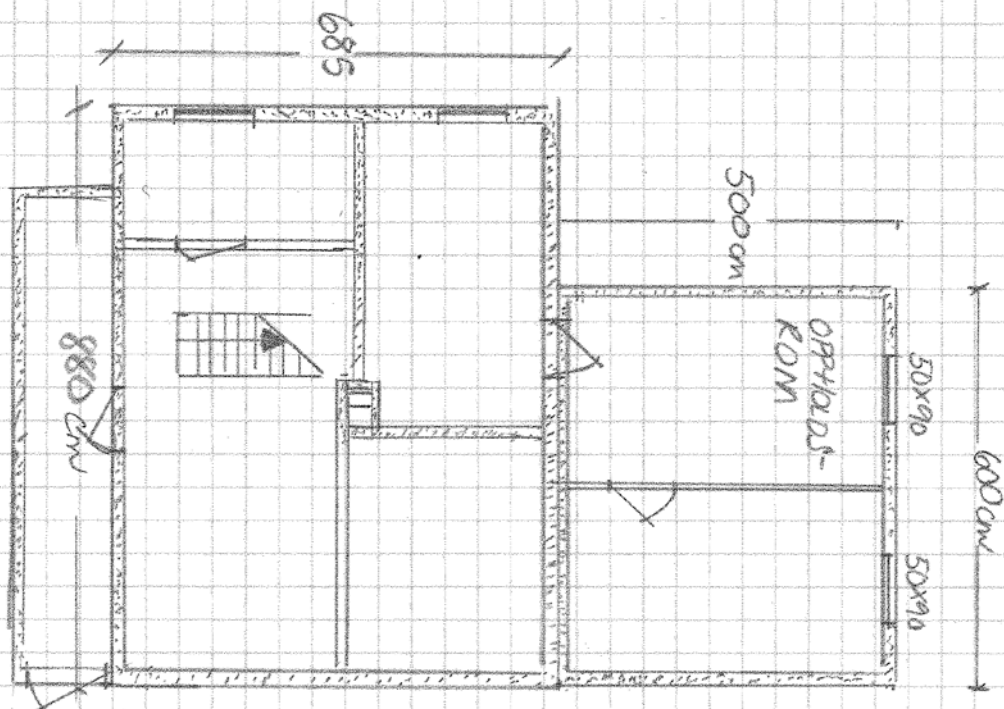
Tilbygg godkjent i vedtak av 2007 og tilbygg godkjent i vedtak av 7.2.2012.

Vedtaksdato 18.02.2025	Saksnr 25/7318
----------------------------------	--------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 16.02.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er søkt om før 1.januar 1998 jf pbl § 21-10. Behandlingsgebyr etter regulativets § 5.5 kr 1920.- for ferdigattest, sendes tiltakshaver.		
Sted Sande Fjord	Dato 18.02.2025	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

HELVOROVN. 310 208/8 - BRUKSENDRING KJELLER TILBYGG 2007

PLANTEGNING 1:1
KJELLER

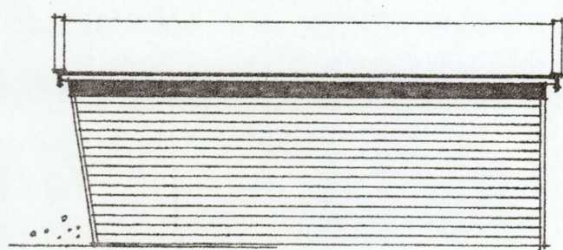


TILBYGG 2007
SÅKES BRUKSENDRING
TIL OPPHOLDSRUM

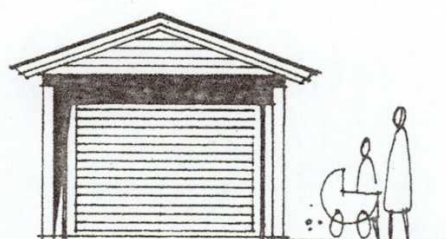
OPPREINNETT BYGG
FRA 1958

1:50
SNITT KJELLER

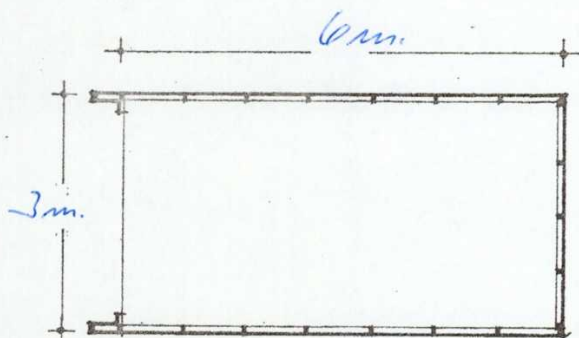




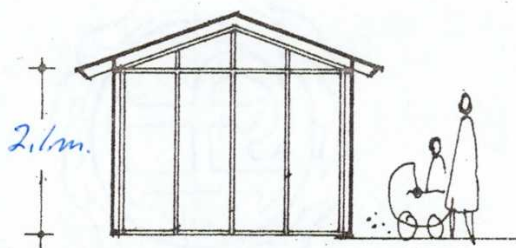
SIDEFASADE



FRONTFASADE



PLAN



SNITT

Andebu bygningsråd

Sak nr. 165/44

3

HARALDSTADS GARASJER SPESIAL ENKEL

FORENKLET SITUASJONSKART

vedlegg 2



©ANDEBU KOMMUNE

Adresse: HØYJORDVEIEN 310

Dato: 23/4-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/8/0/0

NGO III



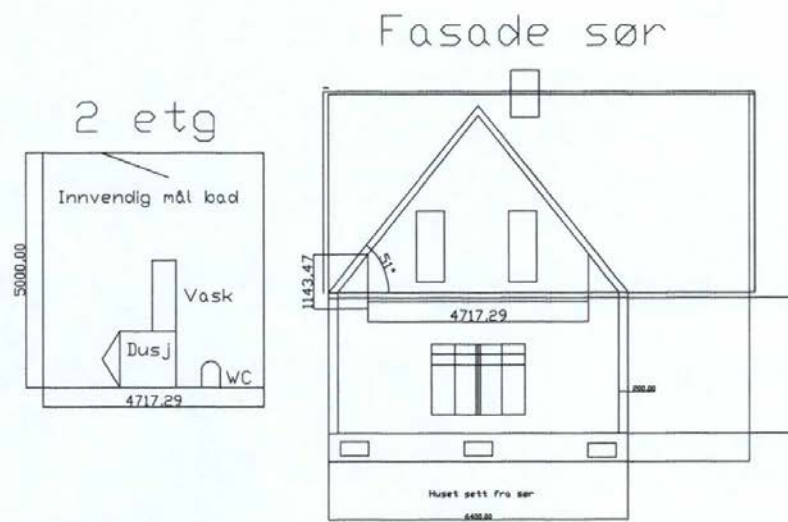
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

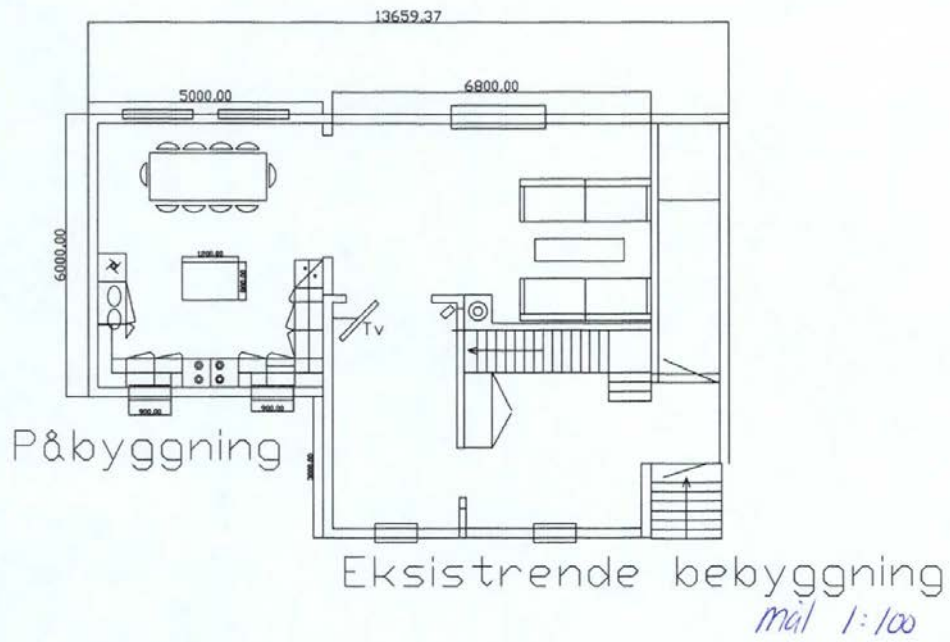
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



M&l 2 etg. innvendig: 8.56*4.90m
1/100 tegning



FORENKLET SITUASJONSKART



©ANDEBU KOMMUNE

Adresse: HØYJORDVEIEN 310, 3158 ANDEBU

Dato: 30/9-2011

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/8/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

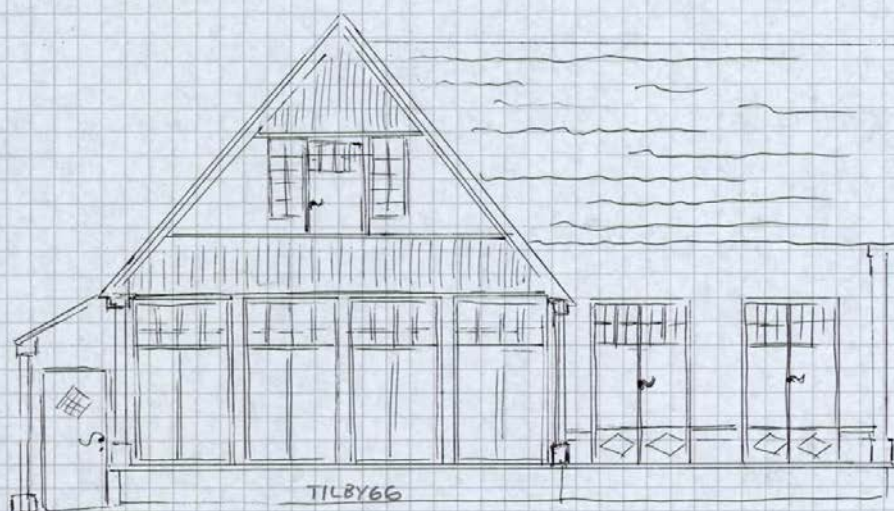
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- ✕ Mur
- # Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- ▨ Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet = 7x4m
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet
- Bygg Over-Tak = 7x2m

N
Målestokk 1:1000

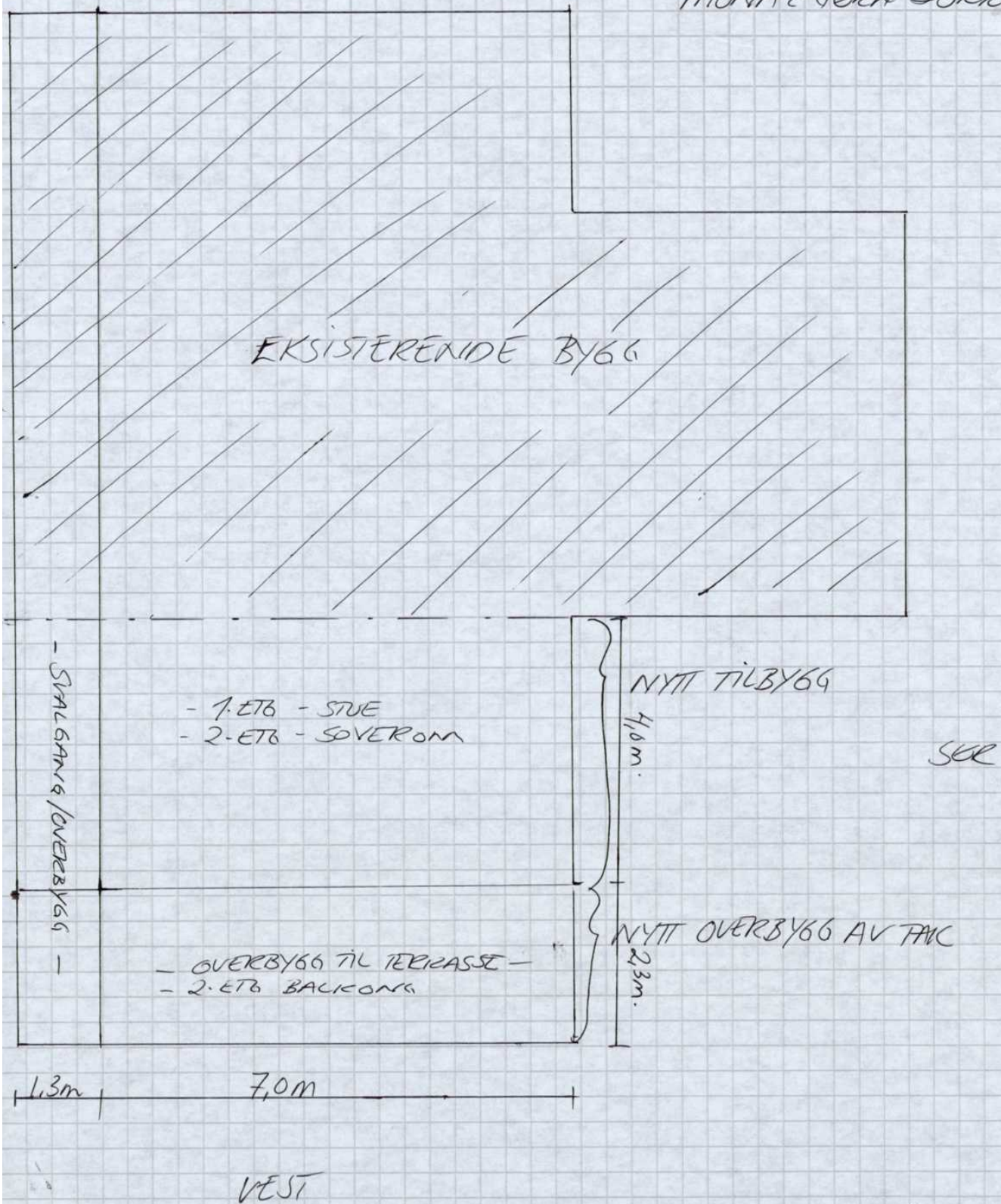
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

NY FASADE VEST
MÅLTEKNIING 1:75
MONA & JERN SØKICE



Arkus 2/1-12
m61

NY PLANTEGNING
MÅLTEGNING 1:75
MONA & JERN SØKKE

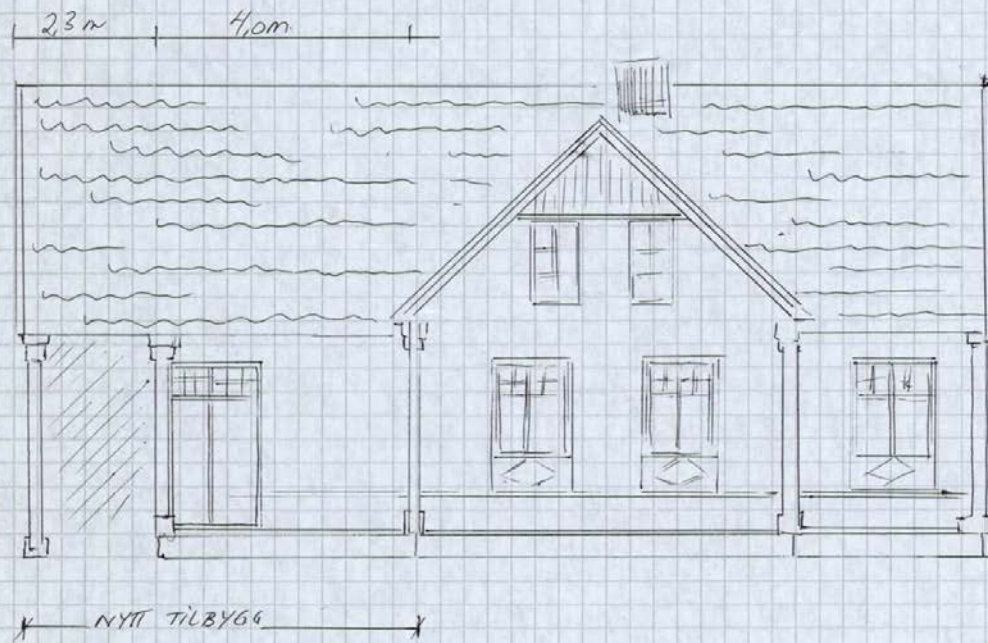


Arkitekt 2/1-12
MKS.

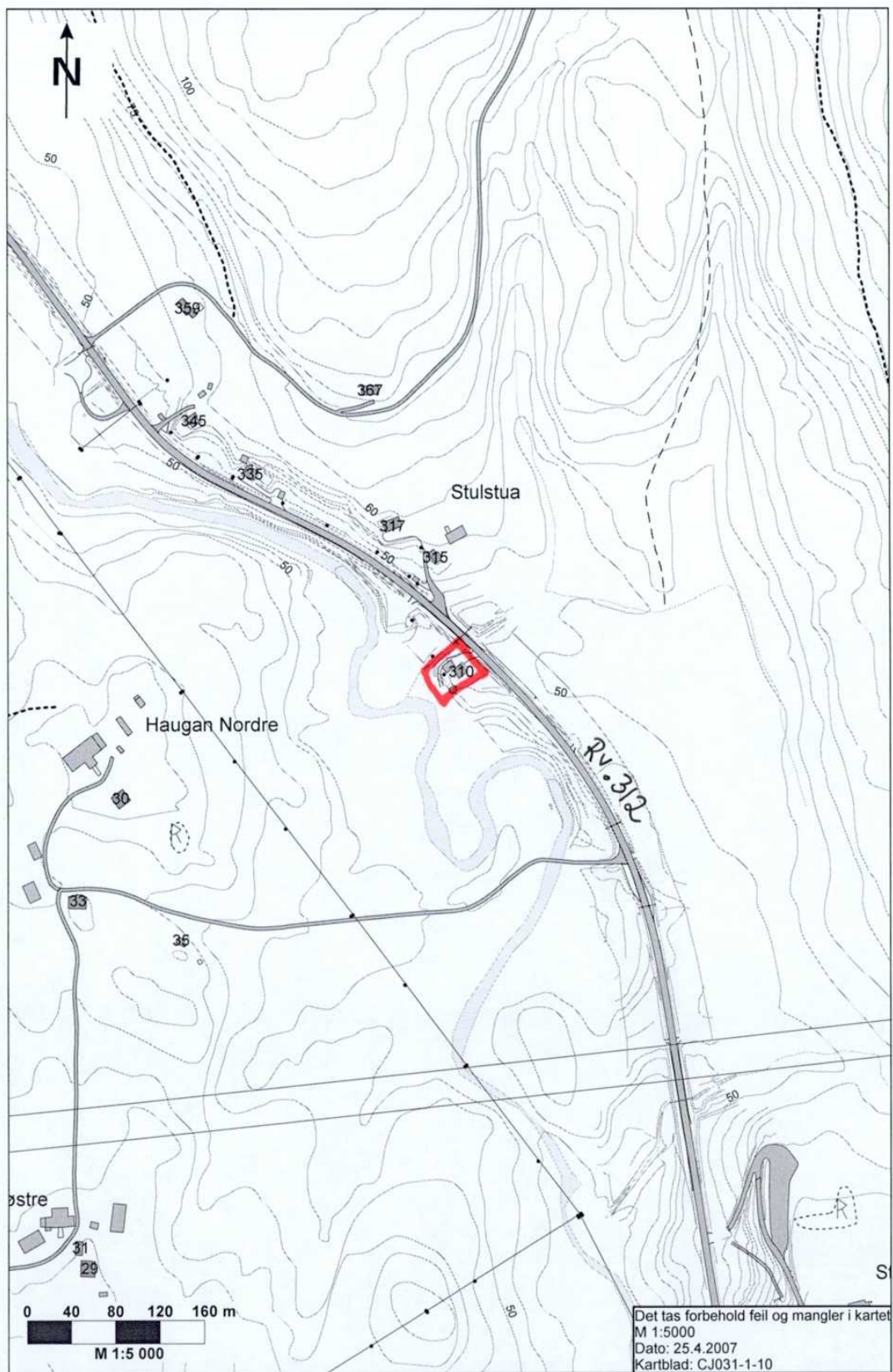
NY FASADE MOT SGR

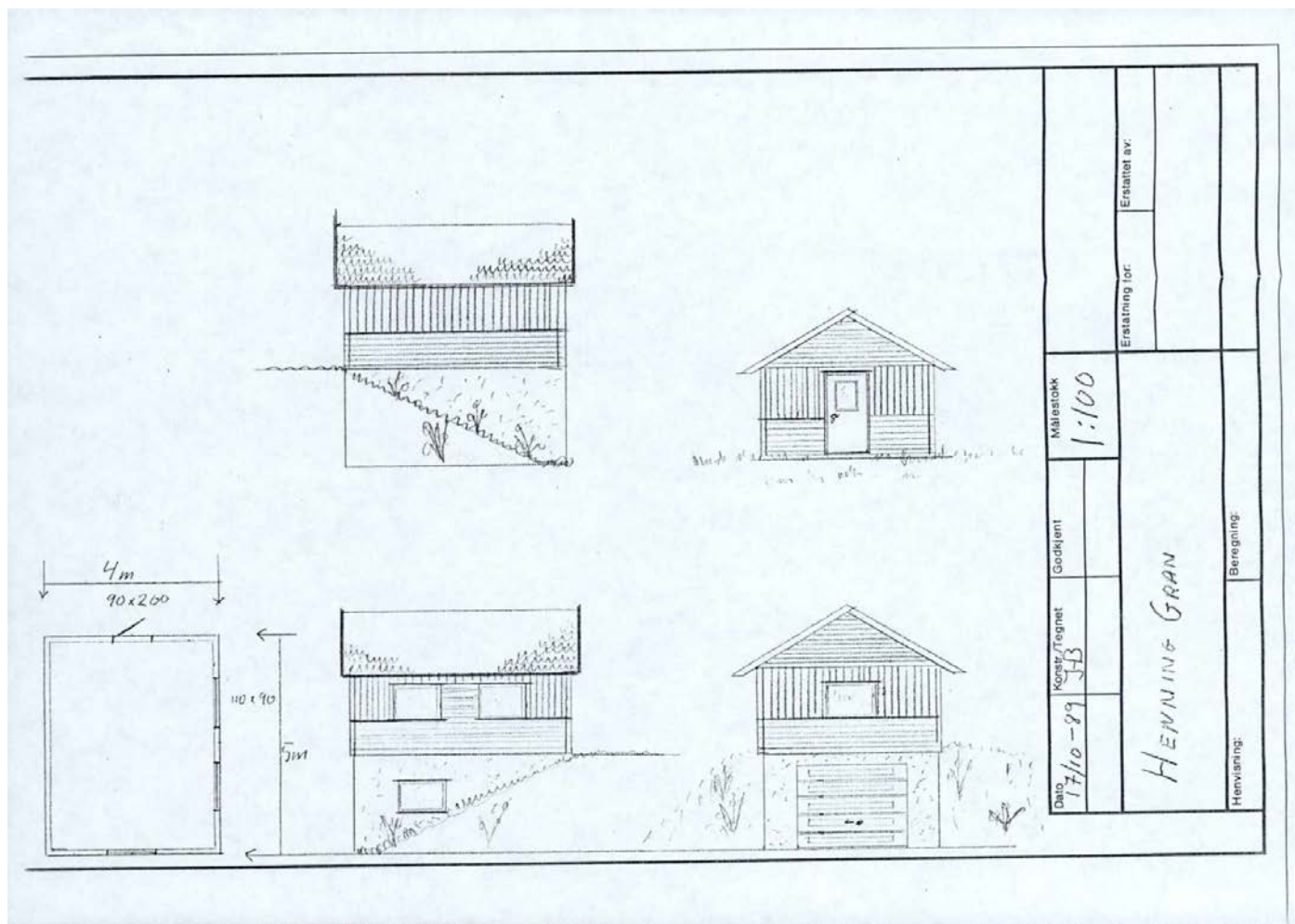
MÅLTEGNING 1:75

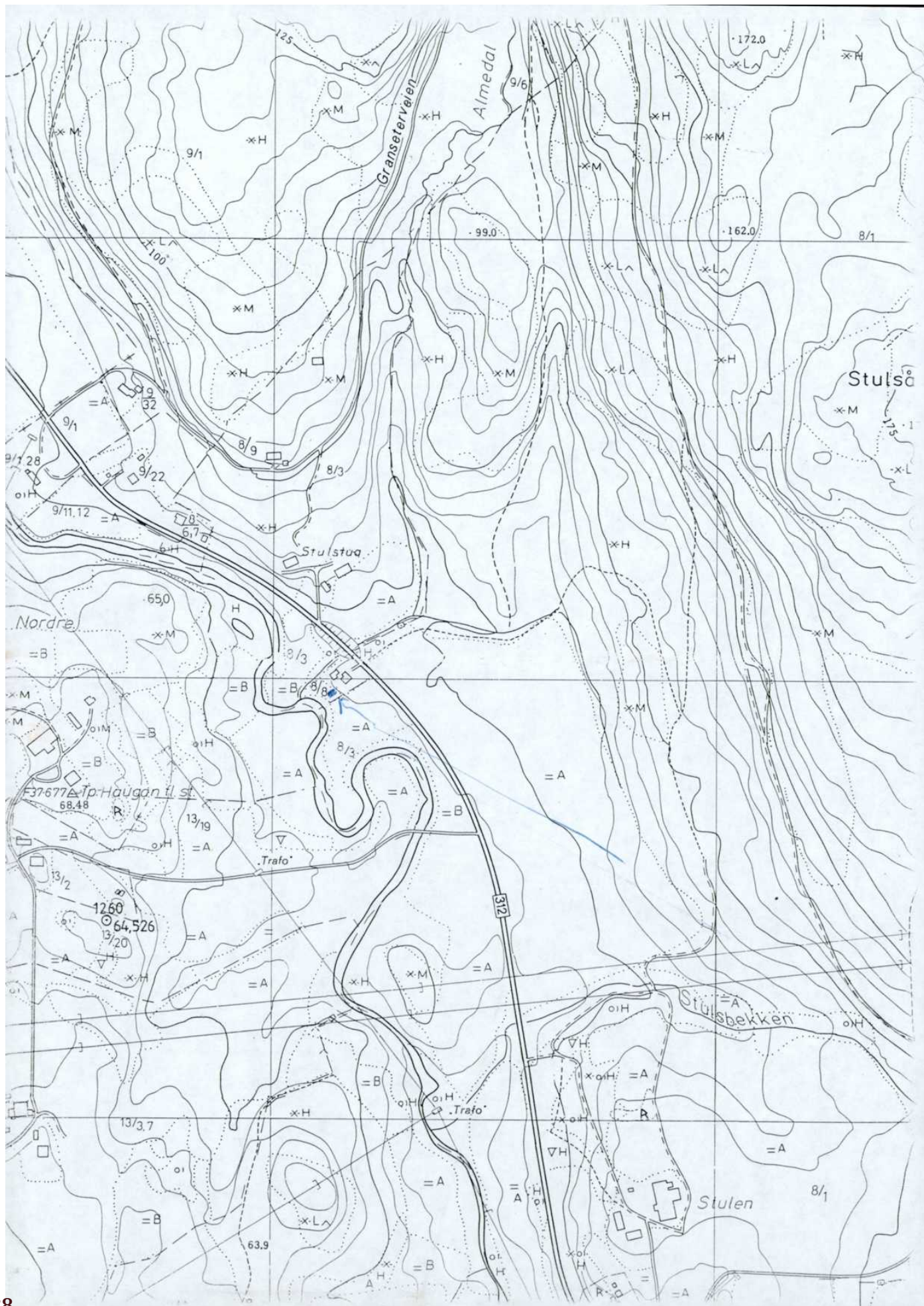
MONA & JERN SØKKE



Andebu 2/1-12 MJS.

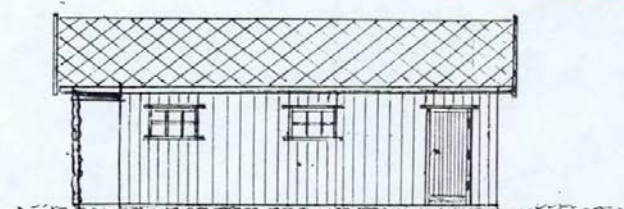
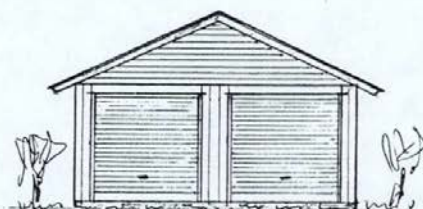




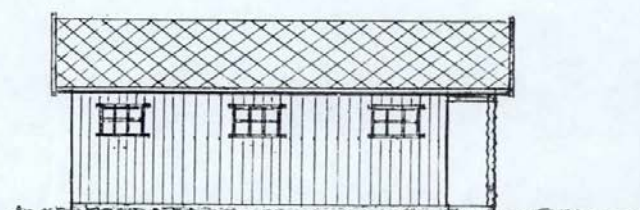


Fasader.

KOMMUNE NO 1 ANDEBU
Ans. 516 19
J. nr. 971
Arkiv 8/8



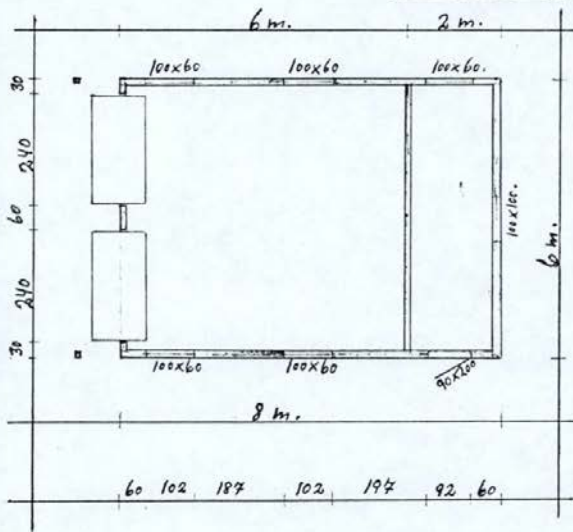
ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen



HENNING GRAN

Garage.

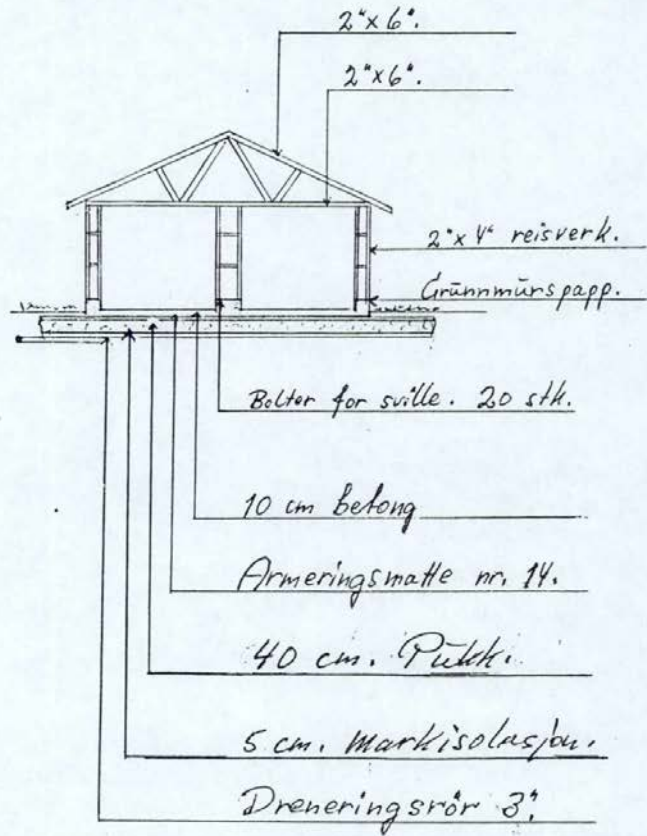
ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

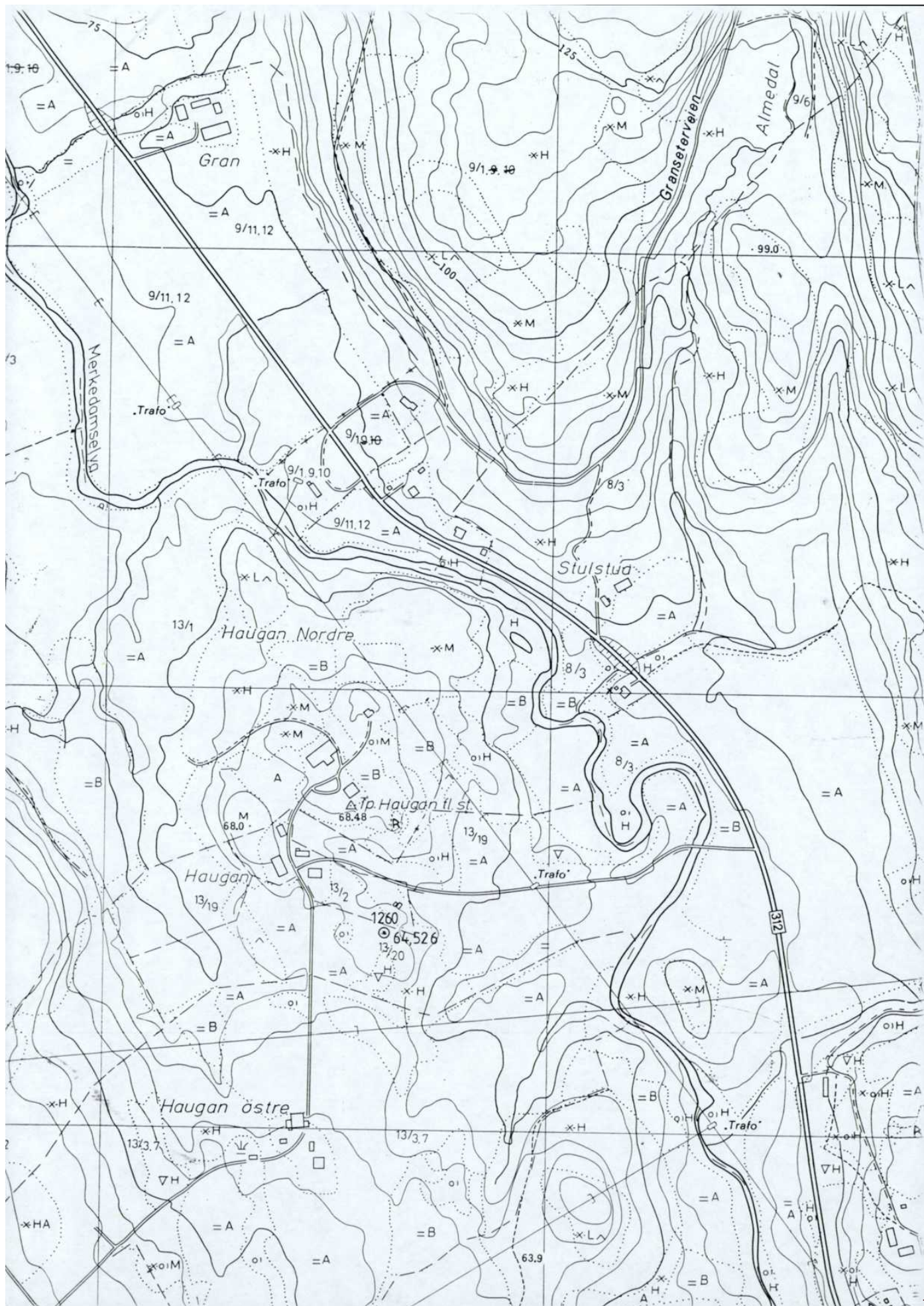


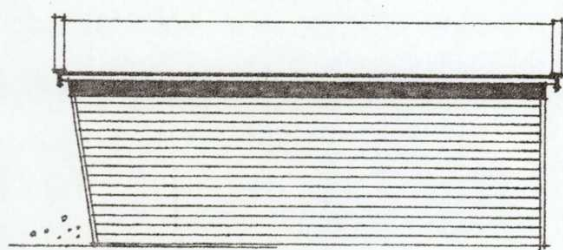
Plan og snitt.

Mål 1:100.

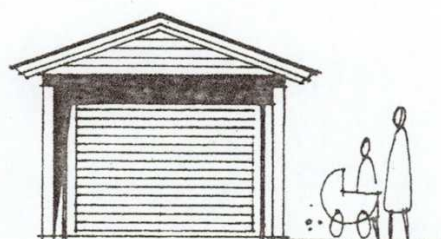
HENNING GUN



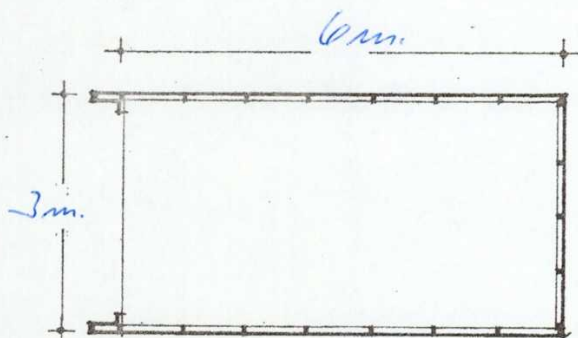




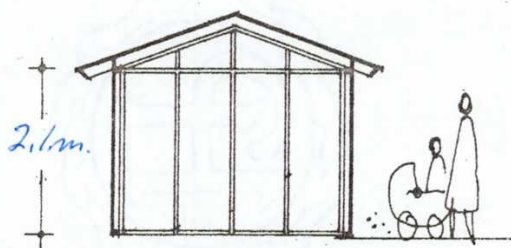
SIDEFASADE



FRONTFASADE



PLAN



SNITT

Andebu bygningsråd

Sak nr. 165/44

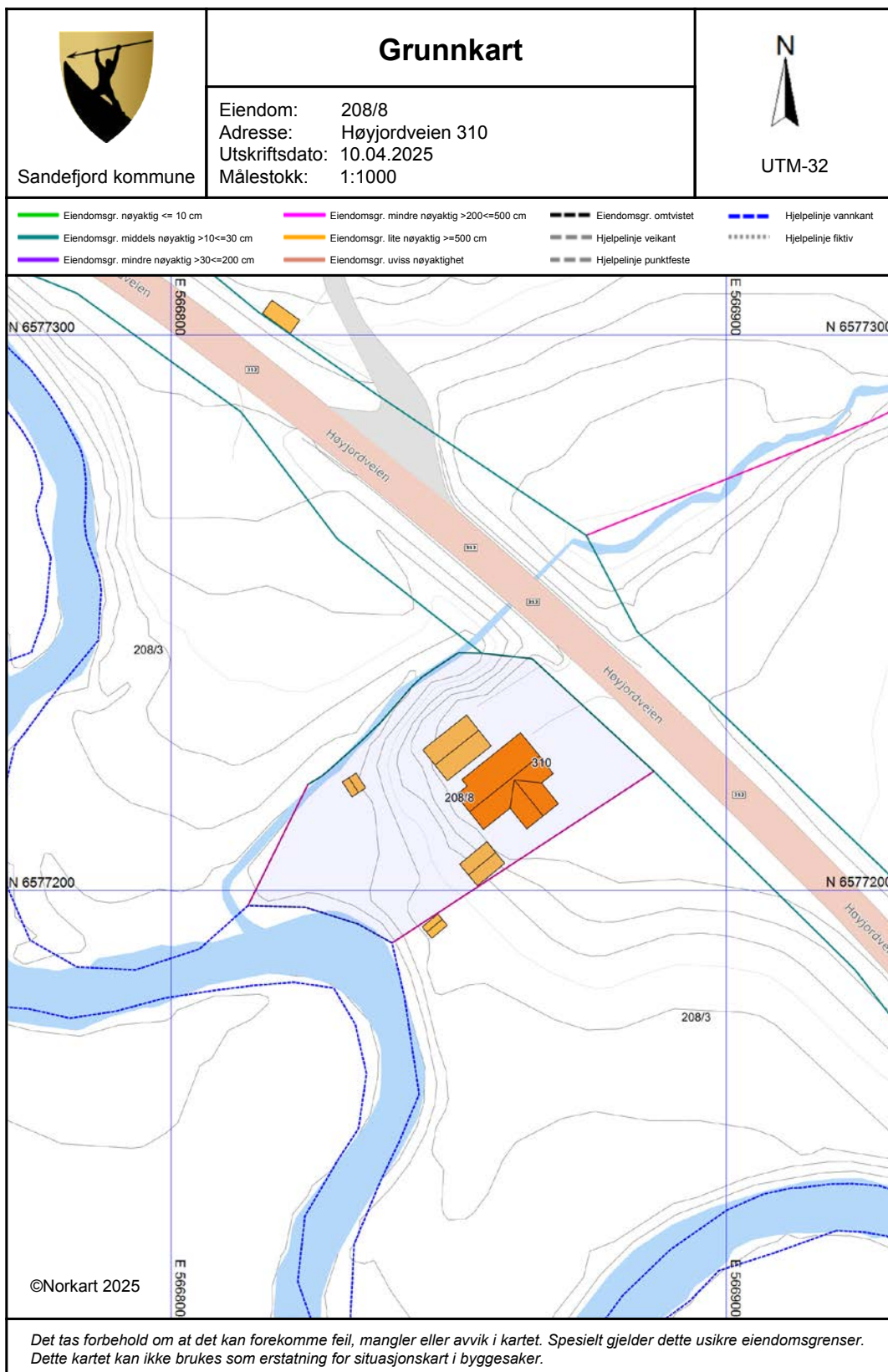
3

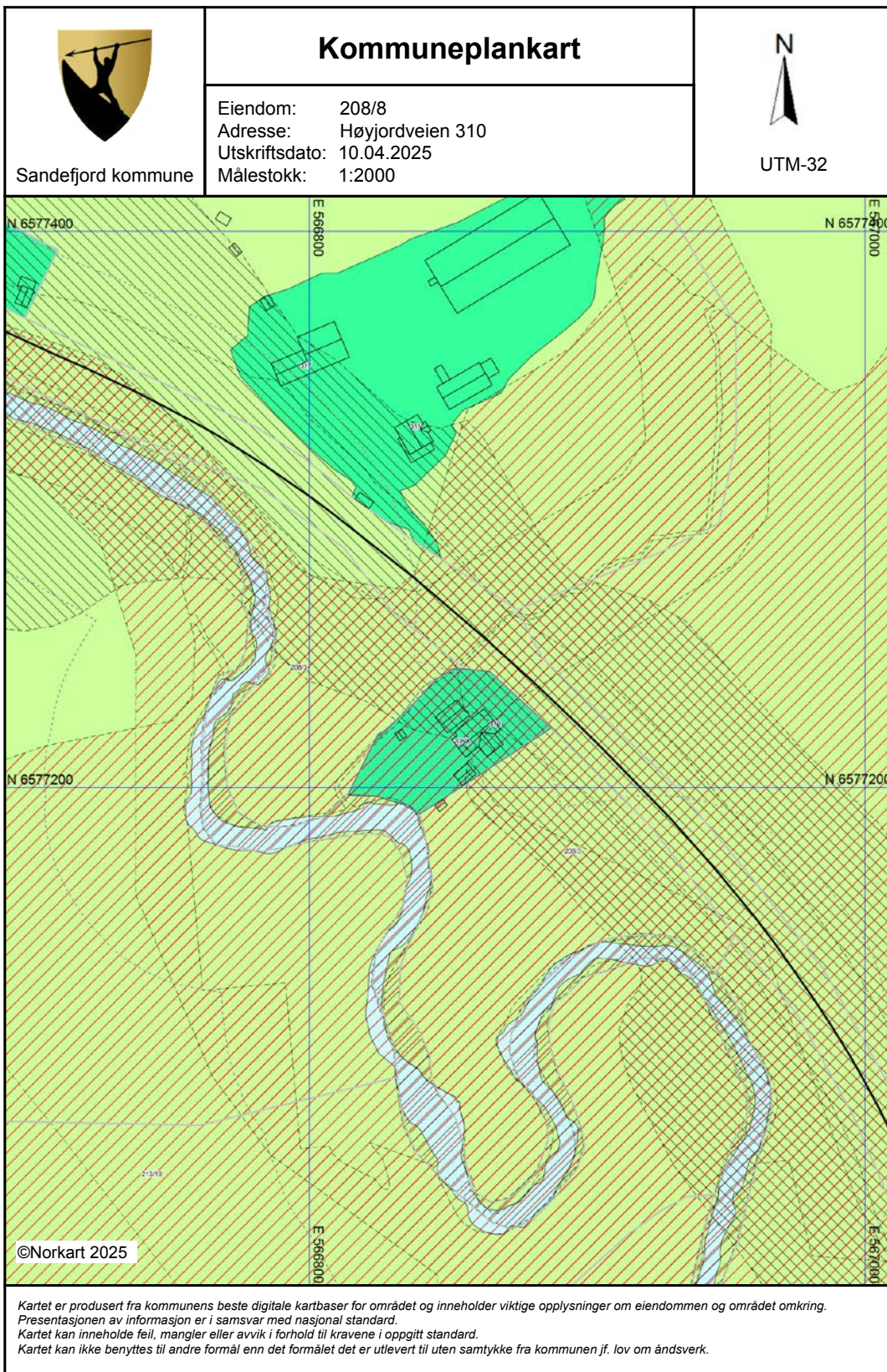
HARALDSTADS GARASJER SPESIAL ENKEL

1. Gamle saksdokumenter

Gnr. 208 Bnr. 8

③ Hoved dok mappe nr. 68168





Utskrift av
møtebok

Blad 7 av
10

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningeråd	Herredshuset	14/10 - 1971

Sak nr.
165/71.

Herr Rolf Halvorsen,
Tunheim,
3120 Andebu.

KOMMUNEING. I ANDEBU	
Ank.	15/10 19 71
J.nr.	
Arkiv	50 3,1

Byggemelding av 26. aug. 1971 vedr. oppføring av garasje på gnr. 8, bnr. 8 "Tunheim" i Andebu. Avstand til veg er ikke oppgitt. Garasjen skal settes opp som ferdiggarasje.

Vedtak:

Byggearbeidet godkjennes ved utførelse etter gjeldende bygningslov, forskrifter og vedtekter. Det pekes på byggeforskriftens krav til ventilasjon. Godkjenning er gitt på betingelse av at det foreligger avkjørselstillatelse fra Vestfold vegkontor fra R. V. 35.

Sign.

Utskrift sendt til Byggherren.

Ansvarshavende.

Vegvesen til orientering.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høyjordveien 310
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre