



aktiv.

Mønnerødveien 30, 3233 SANDEFJORD

Flott eiendom på en høyde med usjenert beliggenhet, solrikt, og over 3 mål tomt. Flere soverom og stor uinnredet kjeller



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 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 350,-
Total ink omk.: Kr 5 536 350,-
Selger: Lill Irene Cressey

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 170/208 kvm
Tomtstr.: 3367 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 4
Gnr. 82, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1311250016

Flott eiendom på en høyde med usjenert beliggenhet, solrikt, og over 3 mål tomt.

Velkommen til denne idylliske eneboligen på en stor, privat tomt i Mønnerødveien! Her bor du helt usjenert med fritt utsyn, gode solforhold og privat adkomstvei.

- Barnevennlig
- Sjønært
- Romslig stue med store vindusflater
- Vedovn og varmepumpe
- Tre gode soverom
- Bad med badekar
- Rikelig med lagringsplass i stor kjeller
- Garasje med elbil lader
- Gode solforhold
- Utsikt
- Over 3 mål tomt
- Flotte flislagte terrasser, delvis overbygd – perfekt for lange sommerkvelder.

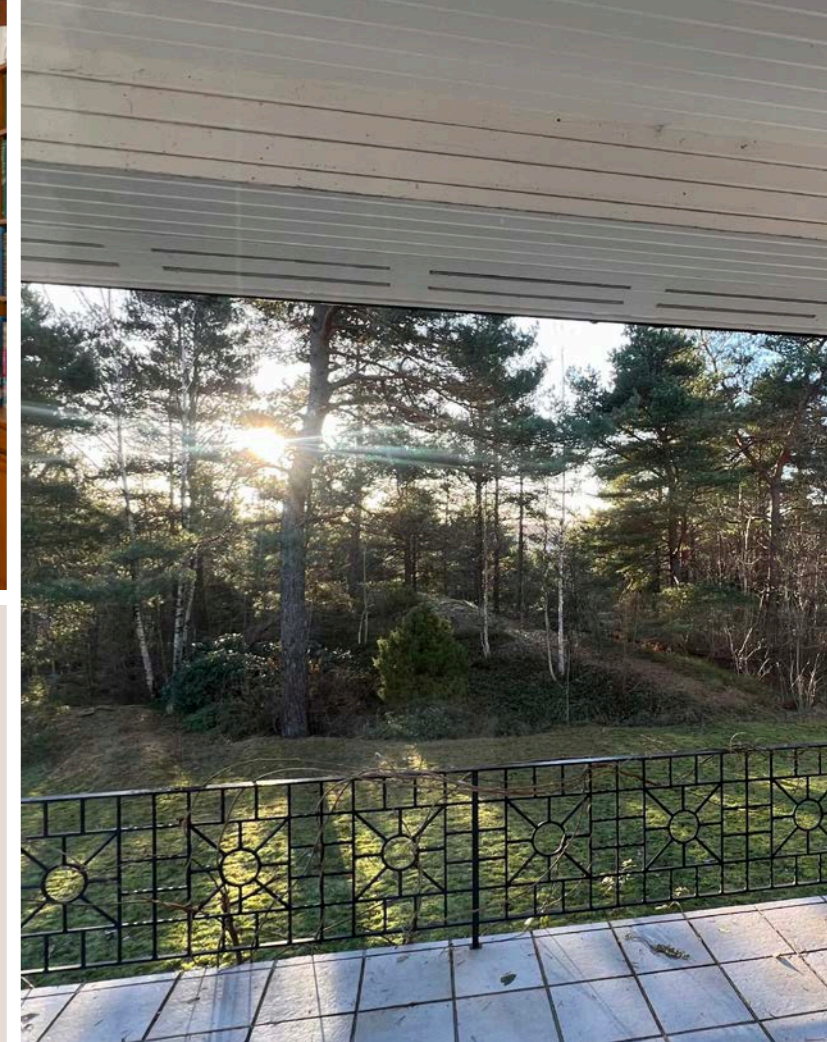
Her får du en perfekt kombinasjon av landlig ro og sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Badestrender	44
Natholmen	45
Helgerød Idrettspark	46
Lahelle	47
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	75
Kommuneplankart	80
Ledningskart	81
Nabolagsprofil	82
Innflyttingsattest	85
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



Dette er en pen og velholdt bolig.

Landlig idyll

Velkommen til denne idylliske boligen som ligger på en stor usjenert tomt på toppen av en liten høyde i Mønnerødveien. Her bor man helt usjenert, fritt utsyn og meget gode solforhold. Veien opp til boligen er privat og det er kun trafikk til denne eiendommen. Innkjøring til garasje inn under huset. Det er god plass til en bil, samt at garasjen åpner seg opp

innerst til en stor og god bod/hobbyrom. Veien inn til boligen finner du både via en sideinngang ved garasjen, eller inn hovedinngangen i overetasjen. Flotte smijernsrekkverk omkranser inngangspartiet og gir eiendommen særpreg. Ved inngangspartiet er det en koselig veranda med overbygg. Man står skjermet fra været når man skal finne frem husnøkene også.

Vel innenfor døren er det en liten entre til å sette fra seg det våteste fottøyet og henge jakken. Her er det også nedgang til kjelleretasjen. Videre inn i boligen er det en romslig gang med plass til garderobeløsning. Toalettet finner man umiddelbart til høyre her. Kjøkkenet ligger til venstre i gangen. Her er det godt med skap- og benkeplass, lyse farger og plass til ett

koselig kjøkkenbord ved vinduet. Videre fra kjøkkenet kommer man til spisestuen og stuen. Her er det masse vinduer som slipper inn rikelig med lys fra alle kanter. Stuen er L-formet slik at møbleringen har mange muligheter. Vedovnen varmer på de kalde dagene, mens varmepumpen sikrer den jevne temperaturen i boligen.

Utgang til en flott terrasse som er flislagt. Deler av denne er overbygget og man kan finne en lun krok her fra tidlig vår til sen høst. Solen kan man nyte hele dagen, og på vinteren kan man få ett sjøgløtt gjennom trærne.

Soveromsgangen er praktisk anlagt med 3 soverom på rad. Alle med plass til seng, garderobe og evt skrivepult, mens hovedsoverommet både har plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning.

Badet er eldre, men kult innredet med grønne fliser og detaljer. Det er servant i stor innredning og badekar med dusjløsning.

I underetasjen finner man masse lagringsplass. Det er ett stort vaskerom med plass til både vaskemaskin, tørketrommel, tørkeplass og evt innredning. Her er det mange muligheter. Flere lagringsboder, hvor det ene er brukt som treningsrom. Her er det en vedovn med tilkoble

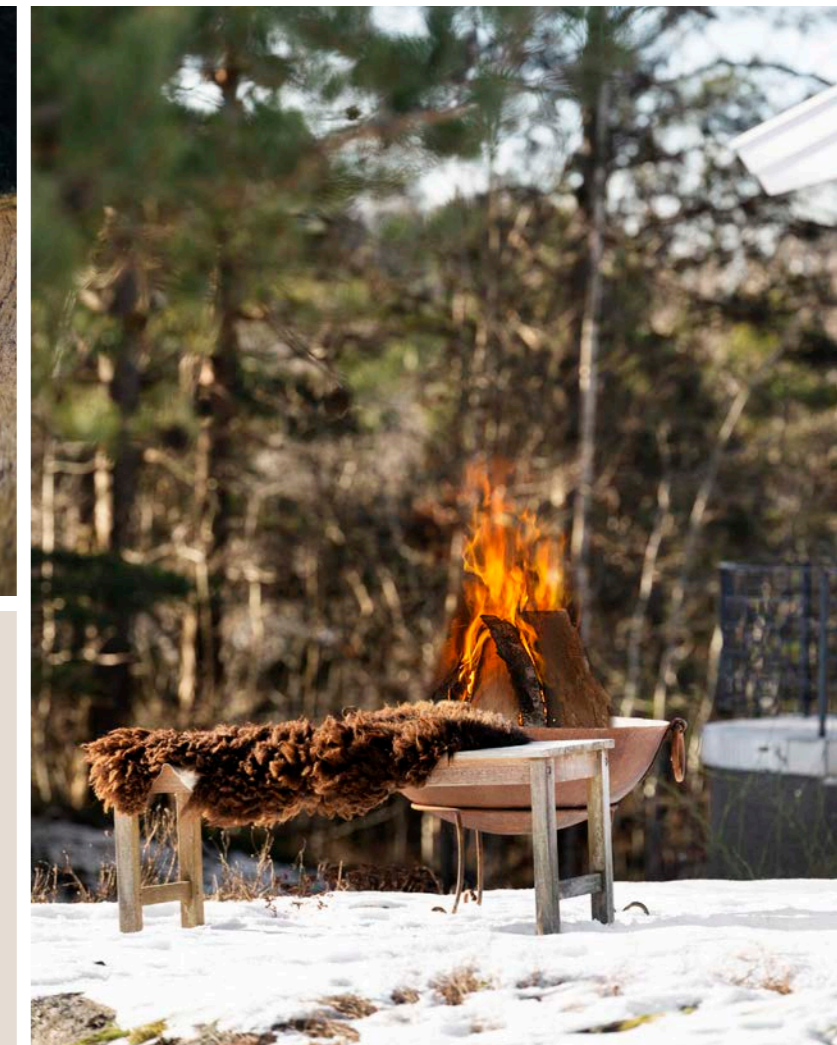
dagtank for parafin (kan ikke lenger benyttes).

Alt i alt er dette en meget attraktiv eiendom for en familie, som ønsker å bo landlig, men allikevel sentralt og usjenert.

Vi gleder oss til å vise frem denne eiendommen!



Flott naturtomt og landlige omgivelser i området.





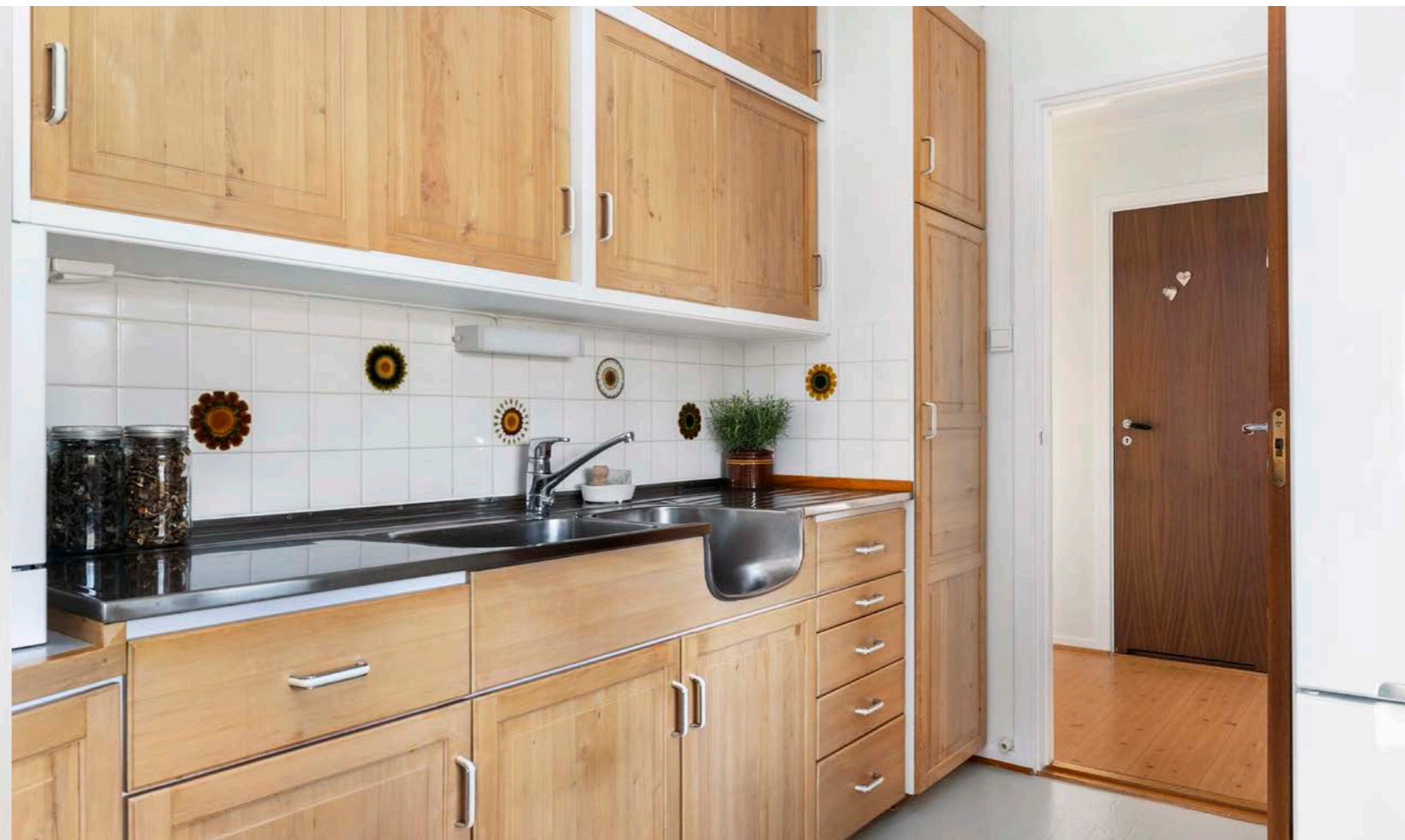
Stue



Flott, sjønær beliggenhet



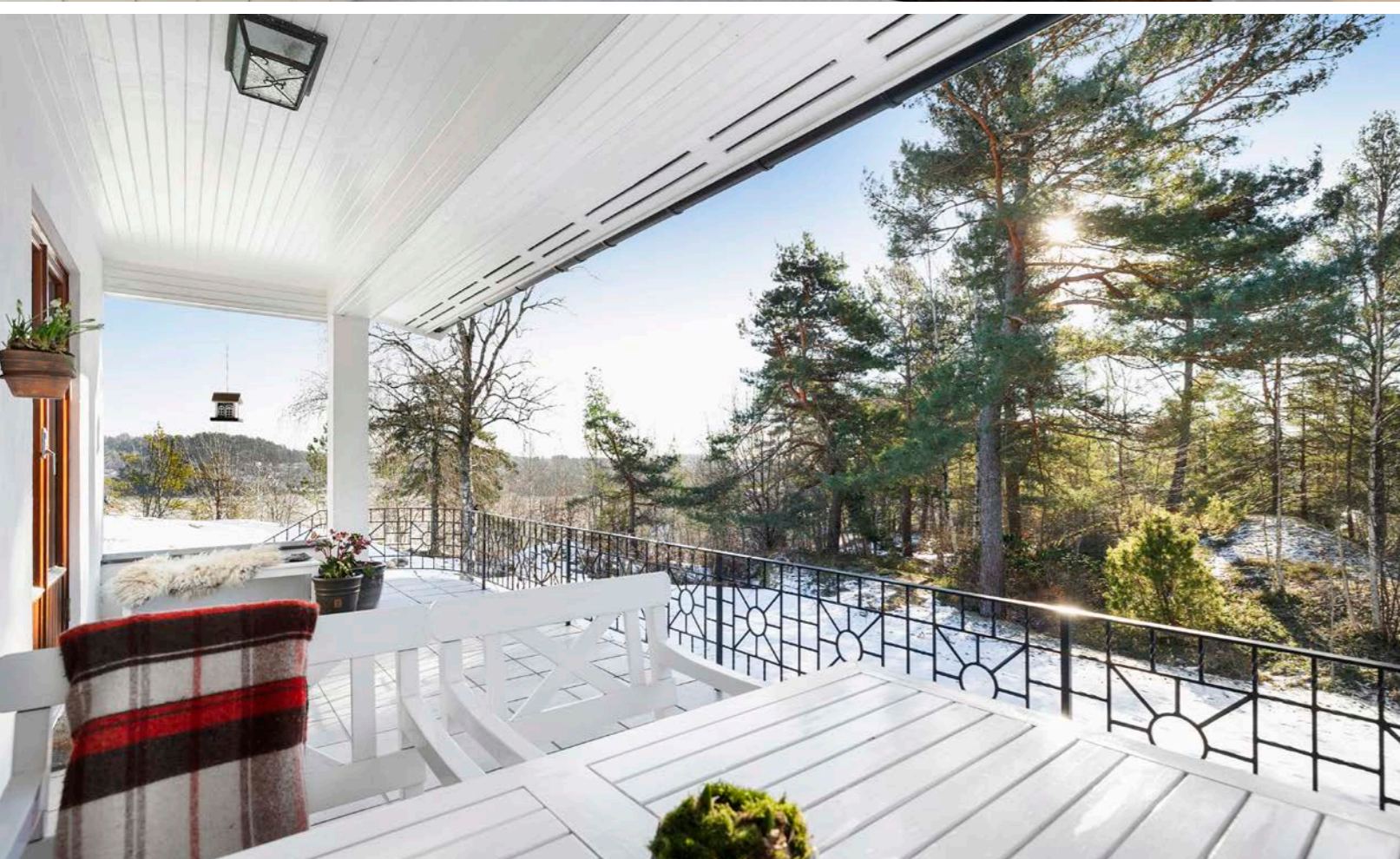
Nyt morgenkaffen ved spisebordet på kjøkkenet og kanskje man ser dyreliv rett utenfor vinduet.







Kult retro baderom med badekar og stor innredning med servant. Toalettrommet ligger vegg i vegg - noe som er praktisk dersom man vil utvide badet ved oppussing. Stort vaskerom i underetasjen.



Sjønær og vakker beliggenhet på usjenert og stor tomt

Velkommen til Helgerød! Et flott område like ved Solløkka og Lahelle med veletablerte og populære boligområder. Her bor du ca. 4 km øst for Sandefjord Sentrum.

Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for turglade familier og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet. Tønsbergfjorden med vakre Stauper, Lindholmen og Tjøme er også flotte turmål dersom man har båt. Eiendommen ligger i barnevennlig og rolige omgivelser. Det er kort vei til barnehager og skoler,

samt gangavstand til idrettsanlegg. Ca 4 km til Sandefjord sentrum. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum.





Boligen ligger i ensom majestet på en høyde i Mønnerødveien.

Plantegning

1. etasje



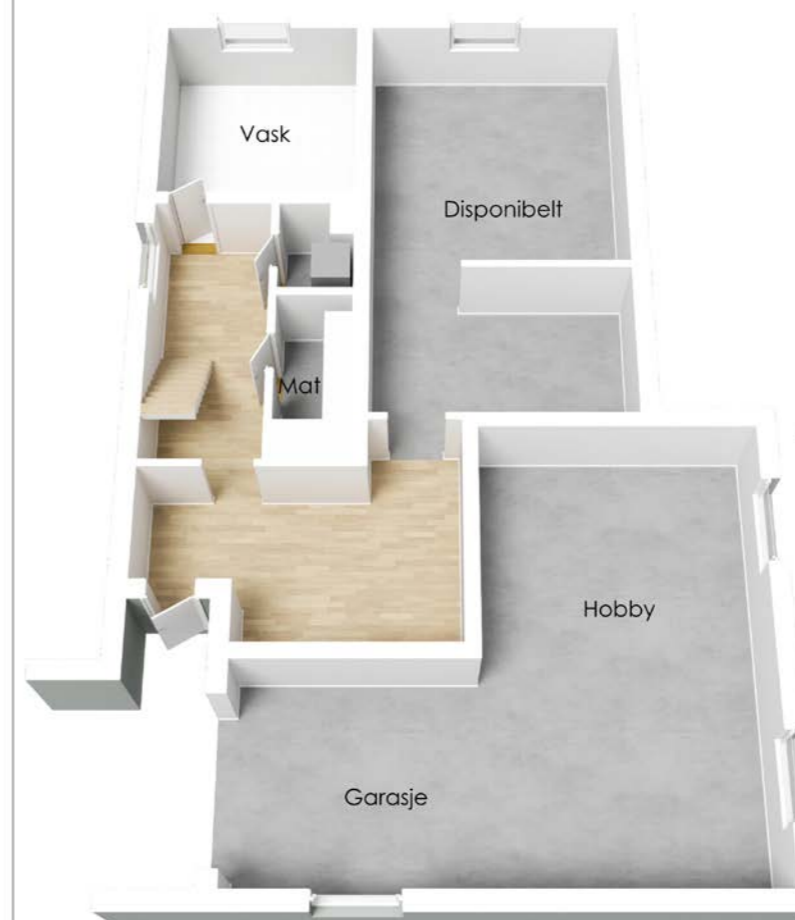
Mønnerødveien 30
1 etg

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje




Mønnerødveien 30
Kjeller

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 208 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 38 m²

1. etasje

BRA-i: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 2,3 m²

Trapperom: 1,2 m²

Gang: 9,7 m²

Kjøkken: 10,5 m²

Stue: 37,9 m²

Soverom 1: 13,6 m²

Soverom 2: 12,3 m²

Soverom 3: 7 m²

Bad: 3,2 m²

Toalettrom: 1,3 m²

Areal kjeller.

Trappegang: 8,2 m²

Vaskekjeller: 9,4 m²

Bod 1: 1,9 m²

Bod 2: 3,2 m²

Gang 2: 12,3 m²

Bod 3: 27,4 m²

Garasje: 37,5 m²

Areal på terrasser har en del buet og skråvinkler, og er målt omtrentlig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3367 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ved Mønnerødveien 30 i Sandefjord er flat rundt bygningsmassen med noe synlig fjell.

Byggegrunnen består av fjell og fyllingsmasser. Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen, trolig fra 1980-tallet, som er tilkoblet det offentlige.

Tomten består av to parseller og har et samlet areal på 3368 m². Stor tomt med noe plen og ellers naturtomt. Høyt og fritt beliggende i terrenget har man sol hele dagen og noe utsikt til sjøen vinterstid.

Beliggenhet

Velkommen til Helgerød! Et flott område like ved Solløkka og Lahelle med veletablerte og populære boligområder. Her bor du ca. 4 km øst for Sandefjord Sentrum.

Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for turglade familier og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet.

Tønsbergfjorden med vakre Stauper, Lindholmen og Tjøme er også flotte turmål dersom man har båt.

Eiendommen ligger i barnevennlig og rolige omgivelser. Det er kort vei til barnehager og skoler, samt gangavstand til idrettsanlegg.

Ca 4 km til Sandefjord sentrum. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum.

Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé. For den matglade er det flere gode restauranter i Sandefjord. Brygga 11, Del Mare og Kismat kan fort bli dine soleklare favoritter, for å nevne noen. Er det sushi som er favorittmaten i huset kan Sandefjord by på flere spennende sushirestauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanalen.

Torp flyplass ligger ca. 15 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 7 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Toppen barnehage (0-5 år) ca. 2.3 km

Helgerød barnehage (0-5 år) ca. 3 km

Høgenhall barnehage (1-5 år) ca. 2.7 km

Skoler:

Helgerød skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Gokstad skole (1-7 kl.) ca. 3.3 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.1 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.6 km
Skagerak International School ca. 5 km
Sandefjord videregående skole ca. 5.6 km

Skolekrets

Tilhører Helgerød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Mønnerødveien 8 min

Linje 138, 163 0.6 km

Sandefjord stasjon 7 min

Linje RE11, RX11 4.1 km

Sandefjord lufthavn Torp 17 min

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er en frittliggende enebolig oppført i 1968 med en etasje og kjeller, inkludert en integrert garasje. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt.

Grunn og fundamenter består av betongplate/såle. Byggegrunnen er av fjell og fyllingsmasser.

Grunnmuren er oppført av pussede betongblokker.

Dreneringen er utført med rør av betong eller tegl fra byggeåret, og det er mest sannsynlig smøremembran/goudron på utvendig grunnmur.

Veggkonstruksjonen består av lecablokker, isolert etter byggemåte, med innvendig utforet og platet, og utvendig malte pussede overflater. Øverst i gavlene er det liggende malte kledningsbord.

Takkonstruksjonen er et saltak med taksperer, tekket med dobbelkrummet betongstein. Undertaket er av bærende og avstivende rupanel.

Renner, nedløp og beslag er av plastbelagt/lakkert stål, skiftet i 2008.

Etasjeskillere består av trebjelkelag, tekket med plater og isolert etter byggemåte.

Vinduer er behandlet trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike år, sist malt/beiset i 2023. Ytterdøren er av behandlet tre med glassfelt, og terrassedøren er 2-fløyet med 2-lags isolerglass fra 1991.

Terrassen er støpt over to plan foran boligen og til inngangspartiet, med rekkverk av smijern. Det er også en overbygget og støpt terrasse med utgang fra stuen.

Utvendig betongtrapp leder til inngangspartiet, og det er en betongtrapp til terrassen fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker/riss i murte/pussede fasader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er sprekker i enkelte fliser og flisfuger.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk, NS

3600 krever mekanisk avtrekk.

- Elektrisk anlegg: Det anbefales en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft: Loftluken er ikke tett, og det er ikke lufting i gavler.
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
- Dører: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskekjeller: Våtrommet må totalrenoveres på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt

boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2010: Nytt toalett, vask og speil i toalettrom (W. Barth)

2014: Ny varmtvannstank, nye kraner i bad, vaskerom og kjøkken, samt nye rør under vask i kjøkken (KJ Svendsen)

Utført av: Werner Barth Bademiljø AS og Karl Jørgen Svendsen AS

Rørinspeksjon og spyling av rør i juli 2023

Utført av: Spyleteknikk AS

Problemer med drenering eller fukt? Ja

Saltutslag i ytre mur fra terrasse ved kjellerinngang

Utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja

Gamle fuktmerker på loftet i mønet og ved pipe (beskrevet i takst fra 2007)

Taktekking, renner, nedløp og pipe fornyet i 2008

Sprekker i mur eller skjeve gulv? Ja

Risser og sprekker i murgulv i kjeller

2016: Byttet til automatsikringer

2023: Installert elbil-lader, oppgradert stikkontakter inne og ute, nye lysbrytere

Utført av: Ditmar Enge Elektro AS

Ei-kontroll 2008

Kontroll av varmpumpe 2015, 2019, 2023

Installert elbil lader på yttervegg ved garasje våren 2023

Skiftet taktekke (papp, lekter, takstein, vindskier, gesimser mm.), takrenner, nedløp og pipetopp

Utført av: Jørgen Hotvedt og Vestfold Kobber og

Blikkenslagerverksted

Terrasse mot sør: Noen fliser mangler på nedkanten

Ytterste fliser bør monteres

Sprekk i speilet inne i skapet på badet

Innhold

1.etg.: Stue/spisestue med utgang til veranda,

kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom, gang og entre. U.etg.: Garasje med hobbyrom, vaskerom, boder.

Standard

Velkommen til denne idylliske boligen som ligger på en stor usjenert tomt på toppen av en liten høyde i Mønnerødveien. Her bor man helt usjenert, fritt utsyn og meget gode solforhold. Veien opp til boligen er privat og det er kun trafikk til denne eiendommen.

Innkjøring til garasje inn under huset. Det er god plass til en bil, samt at garasjen åpner seg opp innerst til en stor og god bod/hobbyrom. Veien inn til boligen finner du både via en sideinngang ved garasjen, eller inn hovedinngangen i overetasjen. Flotte smijernsrekkverk omkranser inngangspartiet og gir eiendommen særpreget. Ved inngangspartiet er det en koselig veranda med overbygg. Man står skjermet fra været når man skal finne frem husnøkklene også.

Vel innenfor døren er det en liten entre til å sette fra seg det våteste fottøyet og henge jakken. Her er det også nedgang til kjelleretasjen.

Videre inn i boligen er det en romslig gang med plass til garderobeløsning. Toalettet finner man umiddelbart til høyre her.

Kjøkkenet ligger til venstre i gangen. Her er det godt med skap- og benkeplass, lyse farger og plass til ett koselig kjøkkenbord ved vinduet.

Videre fra kjøkkenet kommer man til spisestuen og stuen. Her er det masse vinduer som slipper inn rikelig med lys fra alle kanter. Stuen er L-formet slik at møbleringen har mange muligheter. Vedovnen varmer på de kalde dagene, mens varmpumpen sikrer den jevne temperaturen i boligen.

Utgang til en flott terrasse som er flislagt. Deler av denne er overbygget og man kan finne en lun krok her fra tidlig vår til sen høst. Solen kan man nyte

hele dagen, og på vinteren kan man få ett sjøgløtt gjennom trærne.

Soveromsgangen er praktisk anlagt med 3 soverom på rad. Alle med plass til seng, garderobe og evt skrivepult, mens hovedsoverommet både har plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning. Badet er eldre, men kult innredet med grønne fliser og detaljer. Det er servant i stor innredning og badekar med dusjløsning.

I underetasjen finner man masse lagringsplass. Det er ett stort vaskerom med plass til både vaskemaskin, tørketrommel, tørkeplass og evt innredning. Her er det mange muligheter. Flere lagringsboder, hvor det ene er brukt som treningsrom. Her er det en vedovn med tilkoblet dagtank for parafin (kan ikke lenger benyttes).

Alt i alt er dette en meget attraktiv eiendom for en familie, som ønsker å bo landlig, men allikevel sentralt og usjenert.

Vi gleder oss til å vise frem denne eiendommen!

Boligen er bygget i 1968 og har en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger som sikrer moderne komfort.

Entré/Gang:

Boligen har en innbydende entré med gulvbelegg og tapetserte vegger. Taket er kledd med malte plater, noe som gir et lyst og luftig inntrykk.

Stue:

Stuen er romslig og lys, med en vedovn som gir en koselig atmosfære. Gulvet er dekket med gulvbelegg, og veggene er tapetserte. Det er også en utgang til en overbygget terrasse, perfekt for

avslapning.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med heltre fronter og benkeplater i høytrykkslaminat og rustfritt stål. Det er godt med skaplass, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap gir et moderne preg.

Soverom:

Boligen har tre soverom, alle med tapetserte vegger og gulvbelegg. Ett av soverommene har enstavs parkett, som gir et eksklusivt preg.

Bad:

Badet er fra midten av 1990-tallet og har fliser og våtromstapet på veggene. Det er elektriske varmekabler i gulvet, som er dekket med vinyl. Badet er utstyrt med en lufteventil i taket.

Toalett:

Toalettrommet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er utstyrt med servant, speil og gulvmontert toalett, alle fra 2010.

Vaskerom:

Vaskekjelleren har malt mur på veggene og malt betong på gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask i hardplast.

Kjeller:

Kjelleren inneholder flere boder og en kombinert ved- og parafinovn. Gulvet er av betong, og veggene er av mur.

Garasje:

Det er en integrert garasje med vippeport av behandlet tre.

Uteområder:

Boligen har en stor terrasse over to plan, med flislagt gulv og rekkverk av smijern. Det er også en betongtrapp til inngangspartiet.

Tekniske installasjoner:

- Oppvarming: Elektrisk, vedfyring og luft-til-luft varmpumpe fra 2010.
- Varmtvannsbereder: 198 liter fra 2014.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer med 12 kurser og overspenningsvern.

Denne boligen er perfekt for deg som ønsker en energieffektiv bolig med god plass og en praktisk planløsning.

Innbo og løsøre

Taklamper i glass i gang og hovedsoverom medfølger ikke.

Taklamper og lampetter i stuen medfølger ikke. 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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett via Telenor Trådløst bredbånd.

Parkering

Romslig garasje for en bil, rikelig med parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap

Landkredit forsikring

Polisenummer

37976679

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Diverse

Glass-taklamper i gang og soverom medfølger ikke. Pendellamper og lampetter i stuen medfølger ikke. 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

Jøtul 1. etasje - tilsyn ikke utført. Det foreligger ingen data om utførte tilsyns oppdrag av nyere dato. Det er utført feiing 28/4-2022.

Energikarakter

F

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 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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.

Årlig velavgift

Kr 2 109

Velforening

Det er et veilag for Mønnerødveien. Det er ikke meldt inn som en organisasjon, men er et privat initiativ fra de som bor i Mønnerødveien.

Utgiftene til brøyting, strøing, grus til huller i veien og evt. støvbegrensende middel til nedre del av veien om sommeren og evt. kantklipping deles likt på alle boenhetene per hus.

Mønnerødveien 30 betaler en andel av de løpende fellesutgiftene for året. For 2024 var det kr 2 109.

Alle skal bidra med dugnad dvs at man er med på å fyller hull i veien ved behov året igjennom, og leder vann ut av veien og til grøft, fjerner kvister som er ut i veien og evt. setter opp brøytepinne. Det invitert til fellesdugnader, ca 1 gang om våren hvor de tar i et tak i fellesskap.

Regnskapet for 2024. Har denne boligen betalt inn 2 ganger i 2024 hhv 1500 kr i april og 608,57 kr i november for brøyting vinteren 2023-24 og beredskap brøyting 2024-25 samt grus og middel for støvreduksjon.

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 82, bruksnummer 4 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 82, bruksnummer 5 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:

3907/82/4:

11.07.1967 - Dokumentnr: 2867 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1142364 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:82 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 379657 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:82 Bnr:5

01.02.1966 - Dokumentnr: 358 - Best. om vann/kloakkledn.

29.11.1965 - Dokumentnr: 4913 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095632 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:82 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 379923 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:82 Bnr:4

01.02.1966 - Dokumentnr: 358 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

3907/82/5:
11.07.1967 - Dokumentnr: 2867 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1142364 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:82 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 379657 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:82 Bnr:5

01.02.1966 - Dokumentnr: 358 - Best. om vann/kloakkledn.

29.11.1965 - Dokumentnr: 4913 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095632 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:82 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 379923 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:82 Bnr:4

01.02.1966 - Dokumentnr: 358 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:82 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke 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. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms forespørslar.

Det foreligger innflyttningsstillatelse vedr. eiendom "fjellheim" bnr 4 og 5. datert 5/12-1968. Her fremkommer at gjenstående arbeider må ferdigstilles innen 01.04.1969; Rekkverk på inngangstrapp og balkong. Puss og innredning i kjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har standard vann- og avløpsnett inn til boligen, trolig fra en gang på 1980-tallet, og er tilkoblet det offentlige. Eier hadde rørinspeksjon og spyling av avløpsrør i 2023. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal1 170 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 2 578 m

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Områdenavn: LSB

Delareal: 1 487 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

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 bebyggt, 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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (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))

136 350 (Omkostninger totalt)

152 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 552 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 555 050 (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 136 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningsalg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

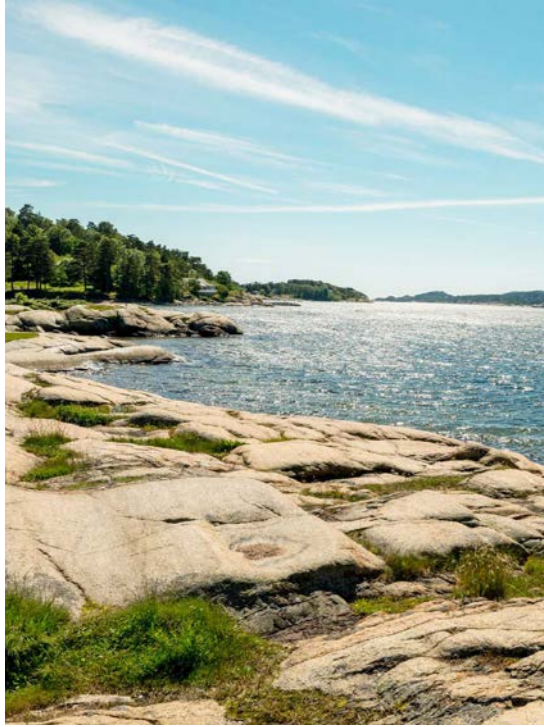
Salgsoppgavedato

23.02.2025



Sommerstemning i Mønnerødveien

Sommer i Sandefjord



Barn som bader, sol som steker, is som smelter. Ingenting er vel bedre enn å tilbringe somrene på stranden? I Sandefjord finnes det flere fine strender og campingplasser. Hva med å ta neste famlietur på Granholmen eller Vøra camping, eller kanskje bare en dagstur til Landeby, Lahelle eller Solløkka for en dukkert?



NATHOLMEN

Natholmen er en fantastisk naturperle, kun en kort kjøretur fra Sandefjord sentrum. Vel over den smale brua, som binder Natholmen til fastlandet, er det som å vandre inn i et maleri fra gamle dager. Her møtes du av hvite og røde trus, pittoreske i sin sørlandsstil. Langs de smale veiene utover øya blomstrer det om kapp i hagene. Ytterst på øya er det flotte naturområder med svaberg, luftige furuskog og sandstrand. Hvis du har barn som ikke liker å gå lange turer, kan du smøre nistepakke og dra på tur til Natholmen. Her er det mye fint å finne på langs svabergene og i de små skogsområdene. Stedet er et lite eventyr for små og store... malen til å si noe om område, kontoret etc.

Litt praktisk informasjon: Natholmen er en liten øy rett vest for halvøya Årø. Den ligger ca 7 km og 10 minutters kjøretur fra Sandefjord sentrum. KFUM og KFUK har hatt leirsted her siden 1920-30 tallet. Leiren heter Knattholmen og har vært til glede for barn og unge i alle år senere. Øya er så og si bilfri, men den er bebygd og det går en smal bru over. Alle er velkomne til å besøke øya og det er en parkeringsplass på Årøsiden av brua. Det er enkel adkomst til naturområdene og strendene



HELGERØD IDRETTSPARK



Helgerød idrettspark ligger vest i Sandefjord ved Solløkka og er hjemmebanen til Helgerød Idrettslag. Idrettsanlegget tilbyr fotball, håndball, tur/ski og tennis. På sommerstid arrangeres Helgerød Cup.

Kilde: <http://www.helgerod-il.no/>

Lahelle

En oase utenfor sentrum av Sandefjord.

En Sørlandsdrøm.

Her finner man en blanding av fastboende og hyttebebyggelse.

Sett deg på bryggekannten med ferske reker og nyt.



Tilstandsrapport

Enebolig
Mønnerødveien 30, 3233 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 82,82, bnr. 4,5, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 Rapportdato: 19.02.2025 Oppdragsnr.: 21248-1494 Referansenummer: IC6342

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 Takstsenter 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 Takstsenter 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 / bygningsingeniør 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 ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

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 fuktøk.

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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 en etasje og kjeller med integrert garasje, oppført i 1968.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Taktekking og renner/nedløp skiftet i 2008. Ny innmat i sikringskap i 2016 og elbil lader montert i 2023.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskekjeller og bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene.

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 innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Yttervegger er fra byggeår som er oppført i lecabloker, etter byggemåte isolert. Innvendig utforet og platet, utvendig malte pussede overflater.

Liggende malte kledningsbord øverst i gavler.

Vegger utvendig malt i 2014.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er gulvet, det er isolert med mineralull og lufting gjennom gesimser.

Det er spor etter eldre fukt rundt pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Behandlede trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1989 i kjeller. 1996 i trapperom, vindfang og bad. 1990 på soverom og et stuevindu. Glasset i teak stuevindu fra 2006.

Vinduer sist malt/beiset i 2023.

Ytterdør av behandlet tre med glassfelt.

Kjellerdør av behandlet tre.

2-fløyet terrassedør i behandlet tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Vippeport av behandlet tre til garasje.

Støpt terrasse over to plan foran bolig og til inngangsparti på totalt ca. 38 m².

Rekkverk av smijern, høyden på nederste plan 77 cm og øverste plan på 87,5 cm.

Overbygget og støpt terrasse på 19 m² med utgang fra stue, flislagt gulv.

Rekkverk av smijern på 72 cm og pusset mur mot trapp på 56 cm.

Utvendig betongtrapp til inngangsparti.

Betongtrapp til terrasse fra stue med fliser i trinn.

Rekkverk av smijern på mellom 70-80 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har gulvbelegg, og enstavs parkett i et soverom.

Vegger har tapet.

Tak har malte plater og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

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

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.

I kjellerbod er det en kombinert ved- og parafinovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2014.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert håndløper på en side.

Det er innvendige finerdører.

Vaskekjeller fra byggeår med malt mur på vegg og malt trepanel i tak.

På gulv er det malt betong.

Rommet inneholder utslagsvasker i hardplast og opplegg for vaskemaskin.

Eldre sluk av støpejern.

Lufteventil i vegg. Ingen tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad som trolig er fra rundt midten av 1990-tallet med fliser og våtromstapet på vegg. Malte plater i tak.

Vinylgulv med elektriske varmekabler med bra fall mot sluk fra byggeår som er av støpejern.

Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenkran fra 2014.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøp/fryseskap, komfyr og opplegg for benkeoppvaskmaskin.

Det er registrert en sprekk i et overskap, men kjøkkenet fremstår ellers som godt vedlikeholdt.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder innredning med servant (2010), vegghengt speil (2010), gulvmontert toalett (2010) og panelovn.

Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i kjellerbod.

Innvendig avløp er av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmpumpe i stue fra 2010.

Veggmonterte panelovner.

Trinnstyrte varmekabler på bad.

Vedovn i stue.

Kombinert ved- og parafinovn i kjeller. Dagtank i kjeller.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2014, plassert i kjellerbod.

Ekspansjonsventil ført til vaskekjeller.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarsler, husbrannslange på bad og

brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

Grunnmur oppført av pussede betongblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset.

Tomten er flat rundt bygningsmassen med noe fjell.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, trolig fra en gang

på 1980-tallet som er tilkoblet det offentlige.

Eier hadde rørrinspeksjon og spyling av avløpsrør i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

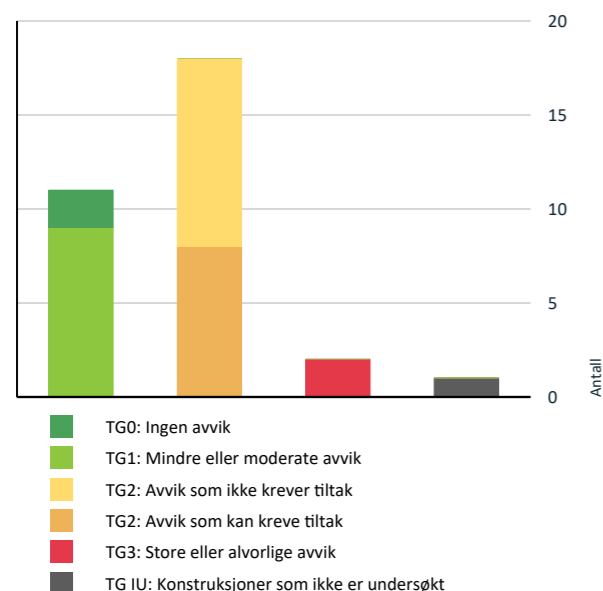
[Gå til side](#)

Enebolig

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

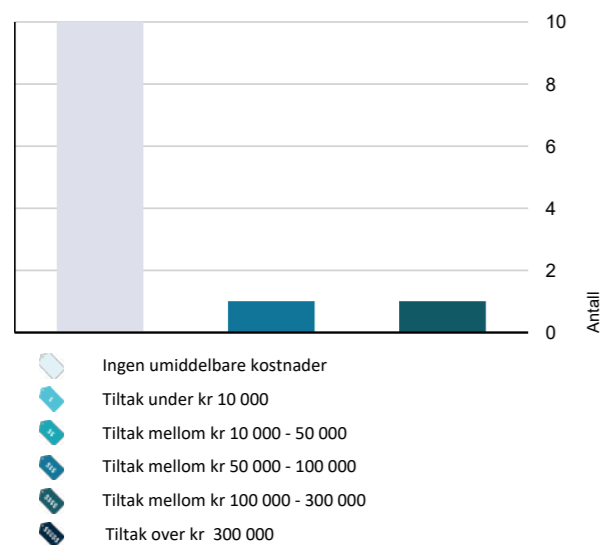
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 17 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Vaskekjeller [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1968	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

Siden taket (taktekking og skorstein) var snødekket ved befaring, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger er fra byggeår som er oppført i lecabloker, etter byggemåte isolert. Innvendig utforet og platet, utvendig malte pussede overflater.
Liggende malte kledningsbord øverst i gavler.
Vegger utvendig malt i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe sprekker/riss i murte/pussede fasader.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.



Noe løs puss i bunn av vindu.



Riss i utvendig puss.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med taksperrer.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er gulvet, det er isolert med mineralull og lufting gjennom gesimser.
Det er spor etter eldre fukt rundt pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftluken er ikke tett, noe som fører til varmetap og øker risikoen for kondensdannelse på loftet.
Det er ikke lufting i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftluken bør skiftes ut for å bedre tettheten og redusere varmetap.
Det anbefales å montere lufteventiler i gavlene på begge sider for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting av loftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Behandlede trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1989 i kjeller. 1996 i trapperom, vindfang og bad. 1990 på soverom og et stuevindu. Glasset i teak stuevindu fra 2006.
Vinduer sist malt/beiset i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer som er av eldre dato og enkelte med noe utvendig værslitt/sprekker i treverk.
Enkelte vinduer med nyere tettelister, men tetting er ikke tilfredsstillende.
Vinduer i garasje har innvendig kondensering på glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer godt og er jevnlig vedlikeholdt, men har passert halvparten av forventet levetid, og vinduer har noe nedsatt varmeisolasjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i treverk.

Dører

Ytterdør av behandlet tre med glassfelt.
Kjellerdør av behandlet tre.

Tilstandsrapport

2-fløyet terrassedør i behandlet tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
Vippeport av behandlet tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato. Terrassedør har noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer godt og er jevnlig vedlikeholdt, men har passert halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse over to plan foran bolig og til inngangsparti på totalt ca. 38 m².
Rekkverk av smijern, høyden på nederste plan 77 cm og øverste plan på 87,5 cm.

Overbygget og støpt terrasse på 19 m² med utgang fra stue, flislagt gulv.
Rekkverk av smijern på 72 cm og pusset mur mot trapp på 56 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Det er sprekker i enkelte fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak

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

Fliser og fuger med sprekker bør skiftes ut.



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig betongtrapp til inngangsparti.
Betongtrapp til terrasse fra stue med fliser i trinn.
Rekkverk av smijern på mellom 70-80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har gulvbelegg, og enstavs parkett i et soverom.
Vegger har tapet.
Tak har malte plater og malte takessplater.

Overflater malt etter behov.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
I kjellerbod er det en kombinert ved- og parafinovn.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.

Tilstandsrapport

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2014.
Det ble utført tilsyn av feier den 28.04.2022, ingen avvik i besiktiget bolig.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er fra byggeår og det er med ref til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at parafinovn byttes ut til rentbrennende peisovn som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse) og mer miljøvennlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

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.

For å lukke avvik må det foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke håndløper på begge sider av trapp.

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 1 Innvendige dører

Det er innvendige finerdører.

Tilstandsrapport

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.

TG 3 Vaskekjeller

Vaskekjeller fra byggeår med malt mur på vegg og malt trepanel i tak.
På gulv er det malt betong.
Rommet inneholder utslagsvasker i hardplast og opplegg for vaskemaskin.
Eldre sluk av støpejern.
Luftventil i vegg. Ingen tilluftspalte ved dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad som trolig er fra rundt midten av 1990-tallet med fliser og våtromstapet på vegg. Malte plater i tak.
Vinylgulv med elektriske varmekabler med bra fall mot sluk fra byggeår som er av støpejern.
Det er luftventil i tak og tilluftspalte under dørblad.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Malt trevindu over badekar er i våtsonen.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesjikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenkran fra 2014. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for benke-oppvaskmaskin.

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

Det er registrert en sprekk i et overskap, men kjøkkenet fremstår ellers som godt vedlikeholdt.



Sprekk i et overskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder innredning med servant (2010), vegghengt speil (2010), gulvmontert toalett (2010) og panelovn.
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i kjellerbod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

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 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og soil.

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

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TG RJ Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmpumpe i stue fra 2010.

Tilstandsrapport

Veggmonterte panelovner.
Trinnstyrte varmekabler på bad.
Vedovn i stue.
Kombinert ved- og parafinovn i kjeller. Dagtank i kjeller.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014, plassert i kjellerbod.
Ekspansjonsventil ført til vaskekjeller.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i kjellergang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring for ny innmat i sikringsskap i 2016, samt montert stikk i kjeller og på terrasse. Samsvarserklæring for elbil lader i 2023 i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på deler av anlegget og ingen eltilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-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. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Eldre koblingsboks.

TE 0 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.

Boligen har røykvarsler, husbrannslange på bad og 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er indikert fukt i yttervegger.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved evt. innredning av kjelleretasjen må det dreneres rundt boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede betongblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis noe aldringssprekker, men ingen vesentlige sprekker eller setninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.
Enkelte sprekker i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.



Sprekker i pusslag.



Sprekker i kjellergulv.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen med noe fjell.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

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.

Dette er naturlig å utbedre samtidig som evt. drenering av bolig.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, trolig fra en gang på 1980-tallet som er tilkoblet det offentlige.
Eier hadde rørrinspeksjon og spyling av avløpsrør i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

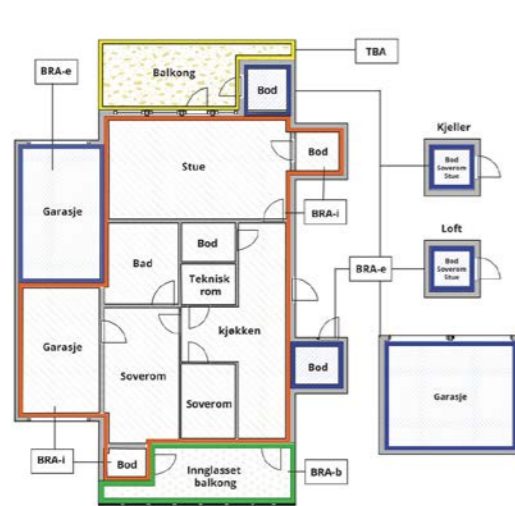
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



- 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 bod
- 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105			105	57
Kjeller	65	38		103	
SUM	170	38			57
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom		
Kjeller	Gang 1, Vaskekjeller, Bod 1, Bod 2, Gang 2, Bod 3	Garasje	

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,3 m²
Trapperom: 1,2 m²
Gang: 9,7 m²
Kjøkken: 10,5 m²
Stue: 37,9 m²
Soverom 1: 13,6 m²
Soverom 2: 12,3 m²
Soverom 3: 7 m²
Bad: 3,2 m²
Toalettrom: 1,3 m²

Areal kjeller.
Trappgang: 8,2 m²
Vaskekjeller: 9,4 m²
Bod 1: 1,9 m²
Bod 2: 3,2 m²
Gang 2: 12,3 m²
Bod 3: 27,4 m²
Garasje: 37,5 m²

Areal på terrasser har en del buet og skråvinkler, og er målt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger



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

Kommentar:

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: Elbil lader i 2023.

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	105	103

Kommentar

Enebolig

Samtlige rom i 1. etg. er regnet som p-rom.
Ingen av rommene i kjeller er innredet og samtlige rom er regnet som s-rom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Lill Irene Cressey	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	82	4		0	2578.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møunnerødveien 30

Hjemmelshaver

Cressey Lill Irene

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	82	5		0	789.5 m ²	Eier	Eiet

Adresse

Møunnerødveien 30

Hjemmelshaver

Cressey Lill Irene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 225 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2025	Gjennomgått ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.1965		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	18.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Eieropplysninger	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.12.1968	Det foreligger innflytningstillatelse på eiendommen datert 05.12.1968.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 TGU:** 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC6342>

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.	
1311250016	
Selger 1 navn	
Lill Irene Cressey	
Gateadresse	
Mønnerødveien 30	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3233
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Forskerforbundet forsikringskontor og Landkredit forsikring
Polise/avtalenr.	37976679

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LIC

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
Beskrivelse

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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).

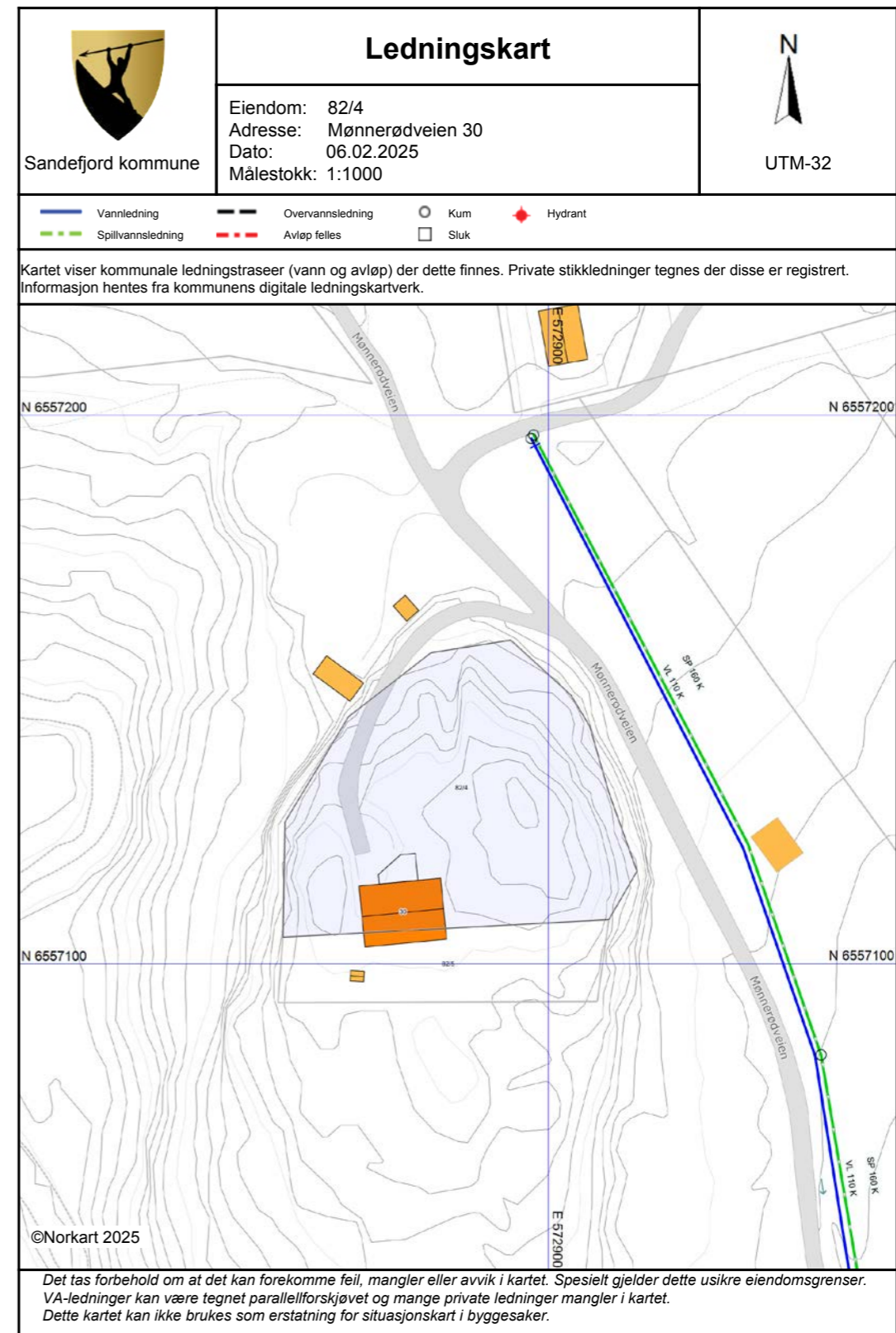
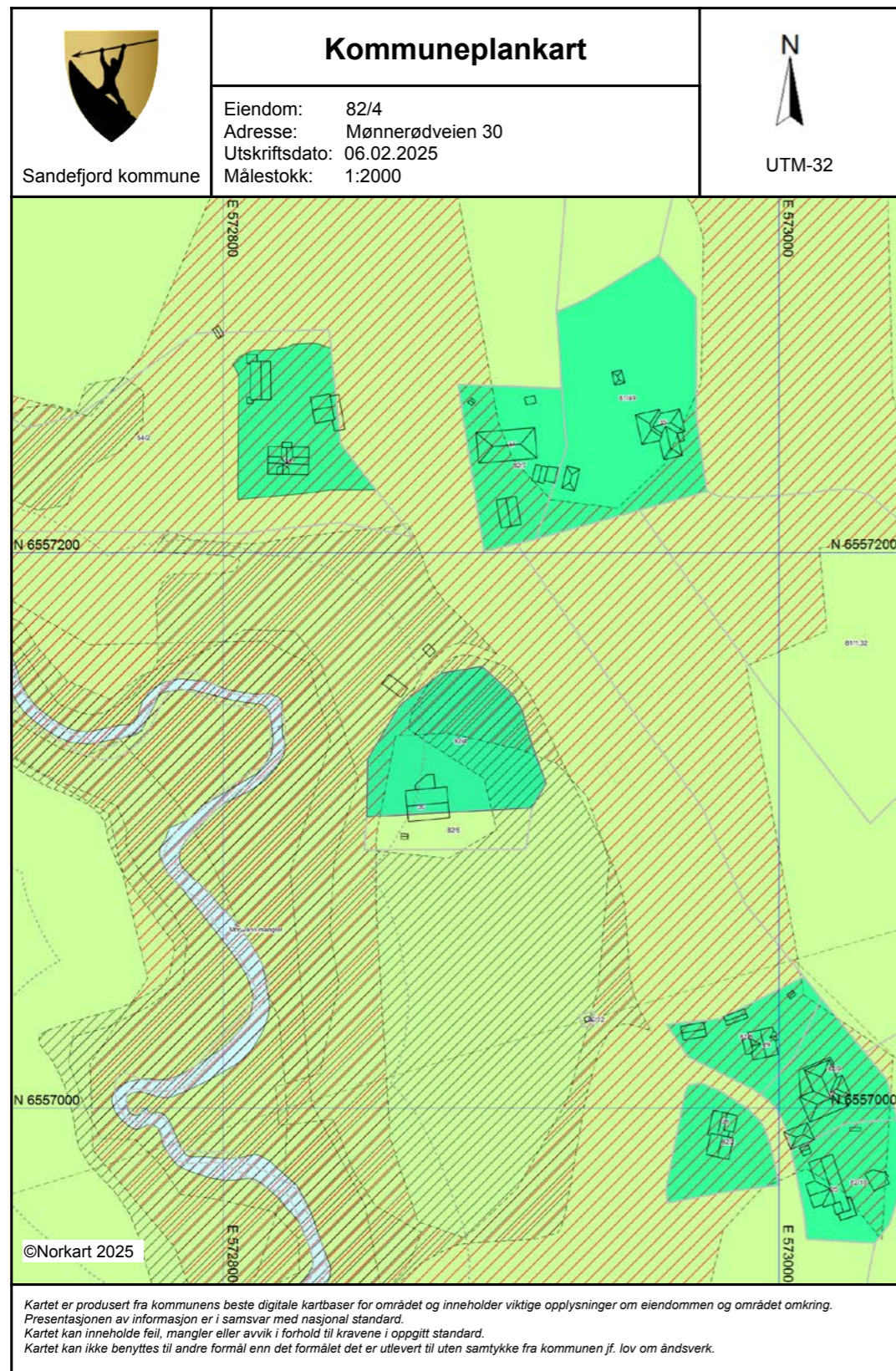
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Irene Cressey	6e179a5ca1ee86d928e4590 fc2aeb3171fa65abe	18.02.2025 09:29:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250016

Document reference: 1311250016

- 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

Mønnerødveien 30 - Nabolaget Solløkka - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mønnerødveien Linje 138, 163	8 min	0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min	4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min	

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	23 min	1.7 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	5 min	3.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	6 min	4.1 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	8 min	5.2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	11 min	6.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min	5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min	5.6 km

«Fantastiske turområder både på vannet og fine turstier langs kysten. Stille og rolig idyll. Sykkelsti helt til byen.»



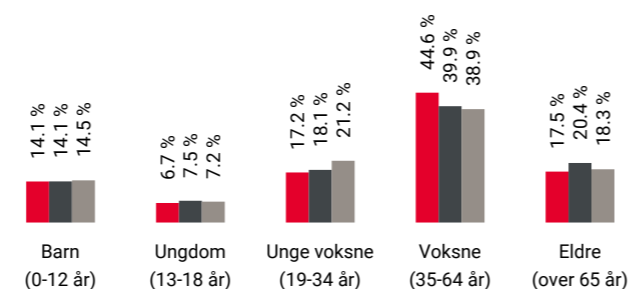
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Naboskapet
Godt vennskap 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløkka	1 037	453
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	5 min	2.3 km
Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min	3 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min	2.7 km

Dagligvare

Meny Haslesenteret PostNord	5 min	2.9 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	5 min	2.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

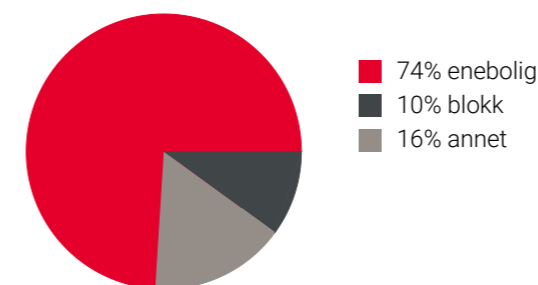
Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

Helgerød skole Ballspill	22 min	1.6 km
Helgerødhallen Aktivitetshall	22 min	1.6 km
EVO Sandefjord Øst	6 min	
Fresh Fitness Sandefjord	7 min	

Boligmasse



«Kort vei til skog og mark, strand og badeplasser, lite trafikk, kort vei til barnehager og skoler, stille og rolig, trygt og godt.»

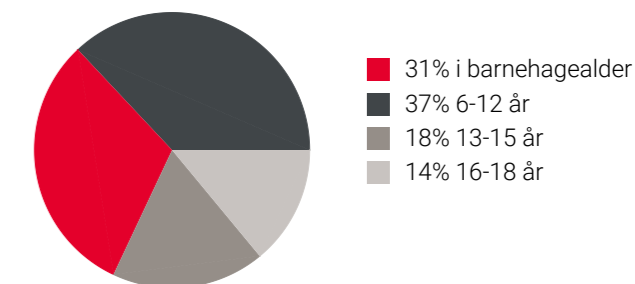


Sitat fra en lokalkjent

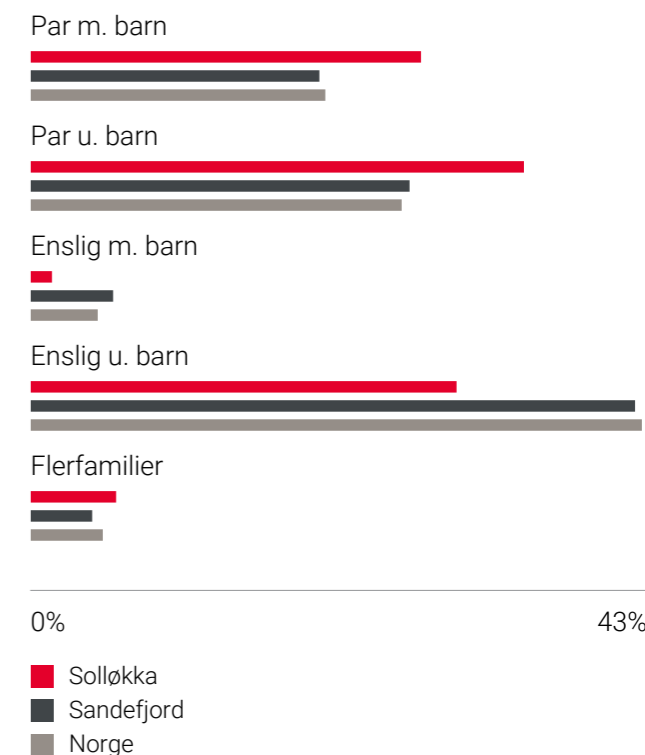
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Sandefjord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

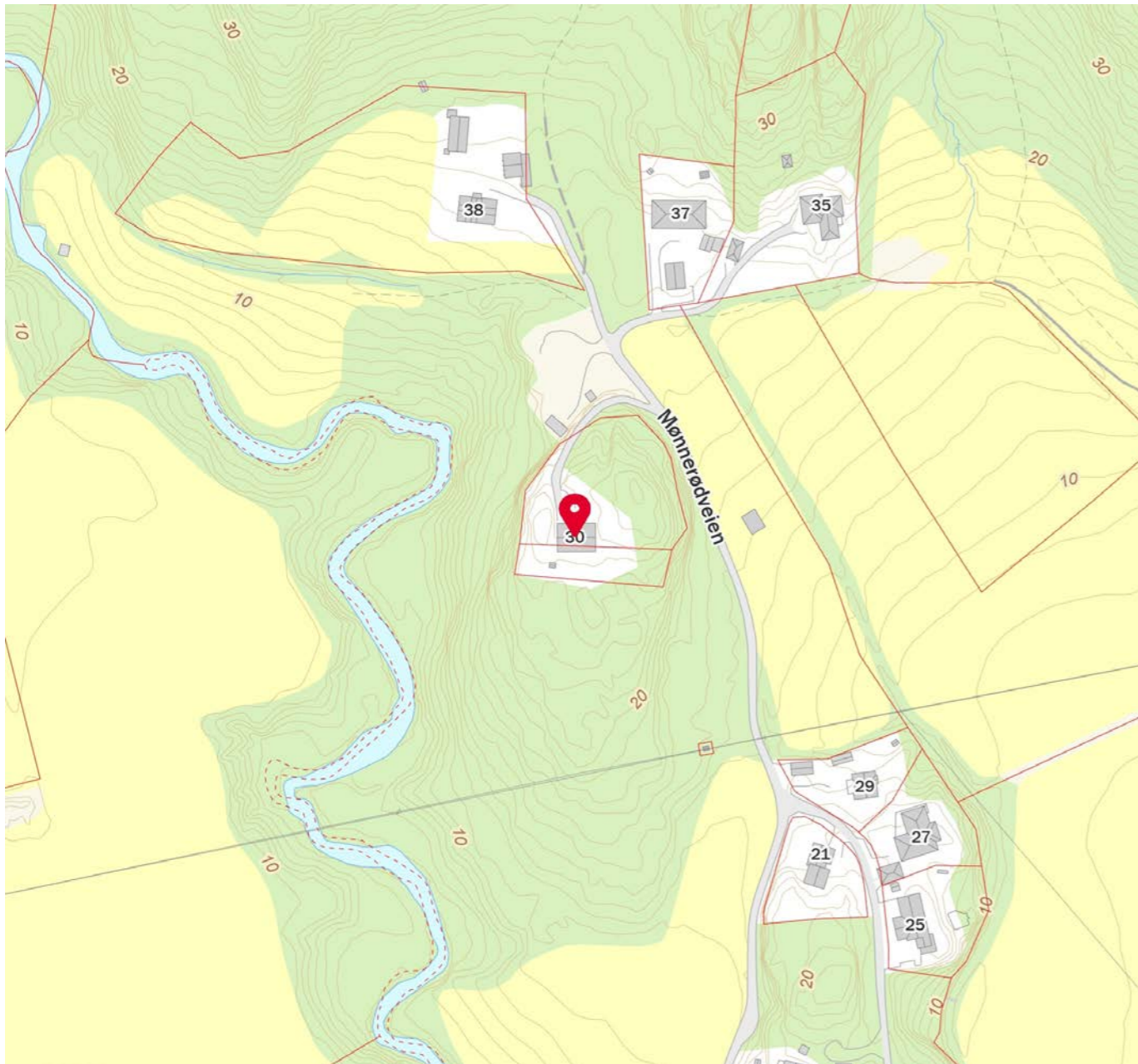
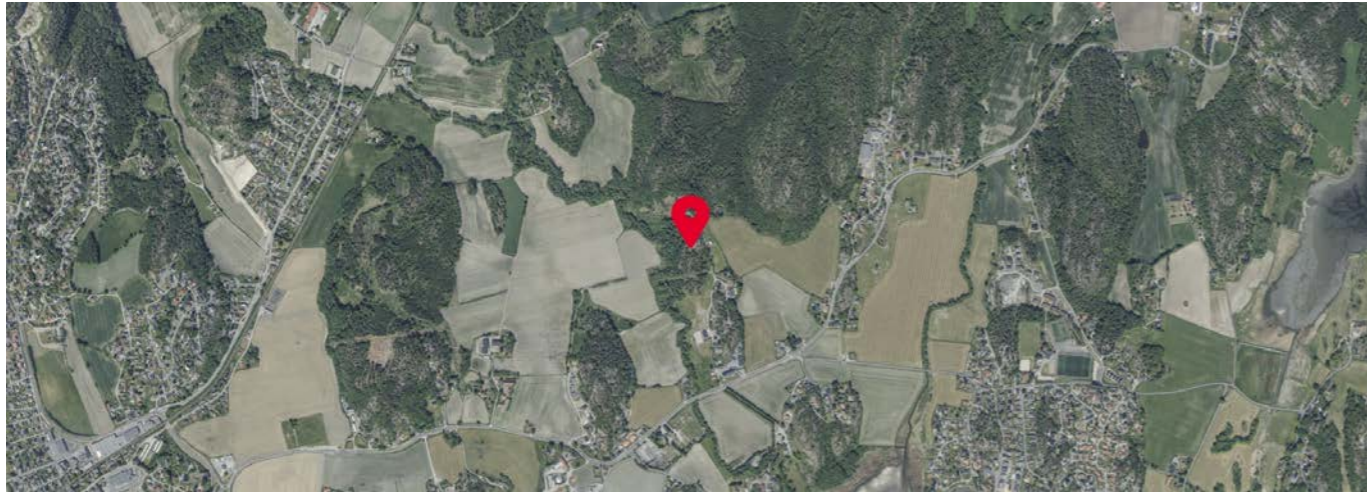


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. 686/65 og 543/67

Eiendom: "Fjellheim"

Gårdsnr. 82 bruksnr. 4 og 5

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus
på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

1.4.1969.

Gjenstående arbeide:

1. Rekkverk på inngangstrapp og balkong.
2. Puss og innredning i kjeller.

Sandefjord, den 5.12.1968.

bygningssjef



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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 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

**HELP**
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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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

- 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.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Mønnerødveien 30
3233 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre