

Velkommen til

Rønningveien 18
3230 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rønningveien 18
3230 Sandefjord

Familieidyll- stor enebolig i enden av blindvei | 1 528 kvm tomt | motstrømsbasseng | trygt, solrikt og landlig ro.

Velkommen til en romslig og innholdsrik familiebolig m/4 soverom og 2 bad- attraktiv beliggenhet i enden av en blindvei. Eiendommen byr på en stor, opparbeidet tomt på hele 1 528 kvm med gode solforhold og landlige omgivelser. Den imponerende terrassen er et naturlig samlingspunkt med nedfelt motstrømsbasseng, jacuzzi og rikelig med plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Boligen har en familievennlig planløsning med mange rom og gode bruksmuligheter, perfekt for både små og store familier. Beliggenheten kombinerer ro og privatliv med nærhet til alt familien trenger i hverdagen. Skoler, barnehager, badestrender, flotte turområder og servicetilbud ligger innen kort avstand. Dette er et sted hvor barn kan vokse opp i trygge og naturskjønne omgivelser. Et hjem for gode minner.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 750 000
Omkostninger*	kr	194 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 944 840
BRA/BRA-I		251/251 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 528 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1946
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**7 750 000**
Omkostninger*	kr	**194 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 944 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 193 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 194 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 540 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 15 540,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 130, bnr. 33 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 251 m2
BRA total: 251 m2

Kjeller
BRA-i: 51 m2.

1. etasje
BRA-i: 118 m2.
TBA: 144 m2.

2. etasje
BRA-i: 82 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Kjeller med høyde rundt 1,97 meter.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige

boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 528 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, forstøtningsmur, plen samt trær og beplantning.

Byggeår
Ca. 1946

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, trapperom til kjeller, tv-stue, gang, toalettrom, mellomgang, bad/vaskerom m/utgang, bod m/utgang og stue/kjøkken.
2. etasje BRA-i: Trapperom, gang, bad, fire soverom, kontor og bod.
Kjeller BRA-i: Tre kjellerrom.

Veranda og markterrasse på til sammen 144 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I 1. etasje er vindfang og bod innlemmet i hallen, og deler av en bod er benyttet som mellomgang. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Bodarealene er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig

av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

I 2. etasje benyttes rom benevnt som TV-stue på byggetegningene som soverom, mens et soverom benyttes som kontor. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1946, vesentlig påbygd og oppgradert i 2008. Boligen er fordelt over tre plan og byr på en romslig planløsning med store oppholdsrom, to bad/våtrom og en stor tomt. Uteområdet er tilrettelagt for trivsel med en stor veranda med nedfelt motstrømsbasseng og jacuzzi.

Hall:
Hallen gir et lyst og romslig førsteinntrykk med fliser og laminat på gulvet og panelplater på veggene. Her er det trappeadkomst videre opp til 2. etasje og trapperom ned til kjelleren. Deler av arealet er etablert ved at tidligere vindfang og bod er innlemmet, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt.

Stue:
Stuen har en åpen og innbydende utforming med plass til både sofagruppe og et romslig spisebord. Rommet har peisovn tilknyttet teglsteinspipe, luft-til-luft varmepumpe og laminat på gulvet. Fra spiseplassen er det direkte utgang via verandadør med 2-lags glass til den store verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2020 ligger i åpen løsning mot stuen og har glatte, mørke fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Innredningen inkluderer kjøkkenøy mot spiseplassen samt integrerte hvitevarer bestående av steketopp, komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

TV-stue:
I tilknytning til stuen og hallen ligger en egen tv-stue i 1. etasje. Rommet gir mulighet for en tilbaketrukket sittegruppe eller et ekstra oppholdsrom i hverdagen.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i 1. etasje, etablert i 2019. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, oppkant ved dør og fall til to sluk. Veggene har baderomsplater og himlingen har takessplater. Innredningen består av dusjkabinett, benk med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og høyskap. Rommet har også en egen terrassedør med 2-lags glass.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje har fliser på gulv, malte plater på veggene og takessplater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt klosett og servant.

Veranda og uteplass:
Fra stuen er det utgang til en stor, impregnert veranda utstyrt med nedfelt motstrømsbasseng med jacuzzi og rekkverk i glass i plastramme. Verandaen har god plass til ulike sittegrupper og har trappeadkomst videre ned til hagen og den asfalterte gårdsplassen. I tillegg er det en impregnert markterrasse mot sør.

Bad:
Baderommet i 2. etasje ble oppgradert i 2020 og har skiferstein på gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene og malt sprekkpanel i skråhimlingen. Rommet er innredet med dusjhjørne, dobbel servant med underskuffer, speil og klosett.

Soverom og kontor:

I 2. etasje finnes fire soverom og et kontor, knyttet sammen av en lys gang med adkomst til kaldloft via luke med stige. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de øvrige rommene har fleksible bruksmuligheter for familie, gjester eller hjemmekontor. To takvinduer slipper inn naturlig lys i etasjen.

Kjeller:
Grovkjelleren er inndelt i tre kjellerrom med takhøyde på ca. 1,97 meter, betonggulv og murvegger. Her er det montert sorpsjonsavfukter, og det er adkomst både via innvendig tretrapp og utvendig kjellernedgang.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis, teppe, parkett og belegg.
Vegger: Panelplater, tapet og malt tapet.
Himling: MDF-panelbord, slette malte plater og takessplater.

Lagring:
Boligen har oppbevaringsplass i bod og stor bod i 1. etasje (med utgang), bod i 2. etasje, tre kjellerrom i grovkjeller samt tilkomst til kaldloft via luke med stige i gangen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Taksteinen er også delvis grodd.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det ble påvist mangelfull eller begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er noen eldre fuktskjolder og misfarging i undertak og sperrer rundt pipen og stedvis, noe som må ses i sammenheng med byggets alder og anses å være fra før taket ble lagt om. Ellers er det normal slitasje og elde. Utvendig ble det påvist svank i takkonstruksjonen på den eldre delen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett i tre og mur. Det er stedvis flasset maling på kledningen mot sør. Tømmerveggene har høy alder, og det er risiko for skjulte avvik. Ellers normal slitasje.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det ble ikke påvist beslag på nederste vannbrett i tre. Flere vannbrett har flasset maling, spesielt mot syd, og vinduene i kjeller er slitte. For øvrig er det normal slitasje.

- Utvendig - Ytterdører | Døren har aldersrelatert slitasje, noen småsår og er noe utett i toppen. Håndtaket er løst.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Verandaen har stedvis noen svanker og kuler, og det er svikt ett sted mot boligen (bak bassenget). Det mangler et glassfelt, og gulvbordene bør overflatebehandles. For øvrig er det normal slitasje.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Terrassen er preget av alder og har flere sprukne bord.

- Utvendig - Utvendige trapper | Kjellerhalsen er værslitt, og det er påvist råte et par plasser.

- Innvendig - Overflater - gulv - 1 | Fliser i deler av hallen har hulrom (bom) i et par fliser mot inngangsdør. Det mangler også fuge mot dørterskelen.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - 1 | Det er noen merker og sår i hallen (vegg) mot inngangsdøren, samt noen skruehull i taket i hallen. Det er flere festeplugger i taket over spisebordet etter tidligere lampe, samt merker etter eldre ledning. Det mangler en taklist på hovedsoverommet, og det er slitte flater i boden i 2. etasje.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det ble med gulvlaser målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etasje i gangen og i soverom med takvindu. Noe knirk mot dør på kontor i 2. etasje. Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken eller i hallen. Det ble påvist stedvis spor etter borebiller i synlig bjelkelag i grovkjeller. Dette er ofte forbundet med fukt over tid, noe som kan forekomme i konstruksjoner av denne alderen. Pelias har montert sorpsjonsavfukter som er stilt inn på en luftfuktighet på 50 % (borebiller dør da naturlig ut).

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipen har alder. I 2. etasje er en ovn fjernet, og røykløpet er provisorisk tettet.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på stedvis fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og betonggulv. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og drenering.

- Innvendig - Innvendige trapper | Trappen til kjelleren er bratt, og det er noen merker og sår på trappene. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.

- 1. Etasje Bad/vaskerom m/utgang - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Baderomsplater er ikke montert i bunnskinne i våtsone, og arbeidet er ufagmessig utført. Platene er montert direkte til gulv og fuget i dusjhjørnet. Det er også store hull ved og rundt vannrør i møbelet. Det er skråtak delvis mot dusjhjørnet, som utgjør våtsone, og malt sprekkpanel er ikke godkjent i våtsone (ingen synlig skade observert). Det er kvisthull i taket over møbelet.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjsonen, noe som fører til vannansamling. I tillegg er det flere ujevne skiferstein og store fuger.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran/belegg på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning - 1 | Klosettet har slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning - 1 | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav for kjøkken installert etter 1. juli 2010. Det er også mangelfull sokkel på benk mot spiseplass.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Det er også noen skruehull i taket.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur mot kjeller. Påvist stedvis fuktinntregning.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Det er registrert noe skjevhet i forstøtningsmuren i enden av gårdsplassen.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt hele boligen og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller.

- innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.

- elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske oppgraderinger utført etter 1999, da dette ble et krav. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er flere løse kabler i boden og noen på loftet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger attraktivt ved Store Bergan med umiddelbar nærhet til flotte turområder. Særdeles barnevennlig område med kort vei til populære Store Bergan barneskole. Her kan en trygt slippe barna ut for å leke uten bekymringer da boligen ligger i en liten blindvei. Du kan også spenne på deg skiene hjemme og tusle ned til løypenettet i Marum som har gode forhold til både vinter- og sommeraktiviteter.

Kort vei til flott MENY dagligvareforretning med rikt utvalg for hele familien, samt Granholmen badestrand med yrende liv sommerstid og hvor blant annet Sandefjord Seilforening holder til.

Det er ca. 4-5 km til Sandefjord sentrum, der Color Lines rute til Strømstad i Sverige, har flere daglige avganger. 20-25 min. kjøretur til Torp flyplass. Sykkelavstand til Ula, Kjerringvik og Eftanglandet som er flotte turmål sommerstid!

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur i betong med stein (sparesteinmur) og støpt ringmur for tilbygg. Originale yttervegger i tømmer etterisolert innvendig og utvendig, tilbygg oppført i bindingsverk, og fasader kledd med stående bordkledning. Etasjeskillere i trebjelkelag, samt støpt plate i tilbygget vaskerom/bad, mellomgang og bod. Saltak med halvvalm og to kvister, tekket med enkelkrom betongtakstein over to-trinns tekking med asfaltpapp som vanntett sjikt.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for innredning av 2. etasje til beboelse den 10.06.1947. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I ferdigattesten datert 10.06.1947 er det anmerket at det tidligere er gitt ferdigattest for 1. etasje. Eget dokument for denne ferdigattesten foreligger ikke i sakens dokumenter.

Det foreligger byggetegninger datert 01.04.2007, stemplet mottatt av kommunen 06.07.2007, for tilbygg med våtrom og ny garasje. Tilbygget har oppgitt byggeår 2008. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Boligen har en veranda opprinnelig fra 2010, som ifølge tilstandsrapporten senere er tilbygget av nåværende eier og etablert med motstrømsbasseng og jacuzzi. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse arbeidene i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og peisovn i stue. Gulvvarme på bad/vaskerom i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Det pågår planarbeid for områderegulering Store Bergan nord (plan-ID 20230009), med status som planforslag. Planarbeidet berører en mindre del av eiendommen mot Rønningveien i vest, og har til hensikt å legge til rette for boligbebyggelse, lekeareal, parkering og uteoppholdsareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. I henhold til bestemmelsene (pkt. 5.1.2 b) skal faren for områdeskred vurderes etter pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning (herunder NVEs veileder 1/2019) for alle planer og tiltak under marin grense, og tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred må dokumenteres ved tiltak.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og

skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 130, bnr. 15 fra Rønningveien inn til eiendommen (erklæring tinglyst 26.08.2021, dok.nr. 1047160). Veiretten gjelder alle fremkomstmidler samt gjester.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 123 639 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 494 555 for 2024.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Mads Andre Kjærås

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

3907/130/33:
23.09.1983 - Dokumentnr: 6458 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 3907 Gnr: 130 Bnr: 177
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eieren av gnr. 130, bnr. 177 har rett til å legge vann- og kloakkledninger med tilhørende innretninger over eiendommen. Nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser tillates foretatt. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

13.04.1989 - Dokumentnr: 2488 - Best. om vann/kloakkledn.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Sandefjord kommune har rett til å legge offentlige ledninger over eiendommen etter oppstukket trasé, vist på kart datert 20.08.1988 (spillvann-, overvanns-, vann- og drensledninger samt kummer). Ledningene er Sandefjord kommunes eiendom, og kommunen har til enhver tid adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner. Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på dreneringssystem, beplantning m.v. i forbindelse med arbeidet. Det gjelder et byggeforbud som innebærer at hus eller byggverk ikke må oppføres nærmere ledningene enn 4,0 meter uten spesiell tillatelse.

21.08.1946 - Dokumentnr: 1847 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3907 Gnr: 130 Bnr: 15

27.08.1963 - Dokumentnr: 2745 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3907 Gnr: 130 Bnr: 94
Opprinnelig fradelt fra: Gnr: 130 Bnr: 66

07.09.1984 - Dokumentnr: 6276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3907 Gnr: 130 Bnr: 184
Opprinnelig fradelt fra: Gnr: 130 Bnr: 66

25.09.1984 - Dokumentnr: 6806 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 130, bnr 66

Eiendommens rettigheter:
26.08.2021 - Dokumentnr: 1047160 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 3907 Gnr: 130 Bnr: 15
Eiere av eiendommen har veirett over gnr. 130, bnr. 15. Veiretten gjelder alle fremkomstmidler samt også for gjester, og strekker seg fra Rønningveien inn til eiendommen i henhold til kartskisse.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00%
Innhenting av kommunal informasjon - Sandefjord, kr 4 800
Markedspakke Sandefjord, ink. drone, kr 25 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelseshonorar, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar, alle visninger er inkludert i provisjonen, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 63 645,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 06.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 411
E-post: ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









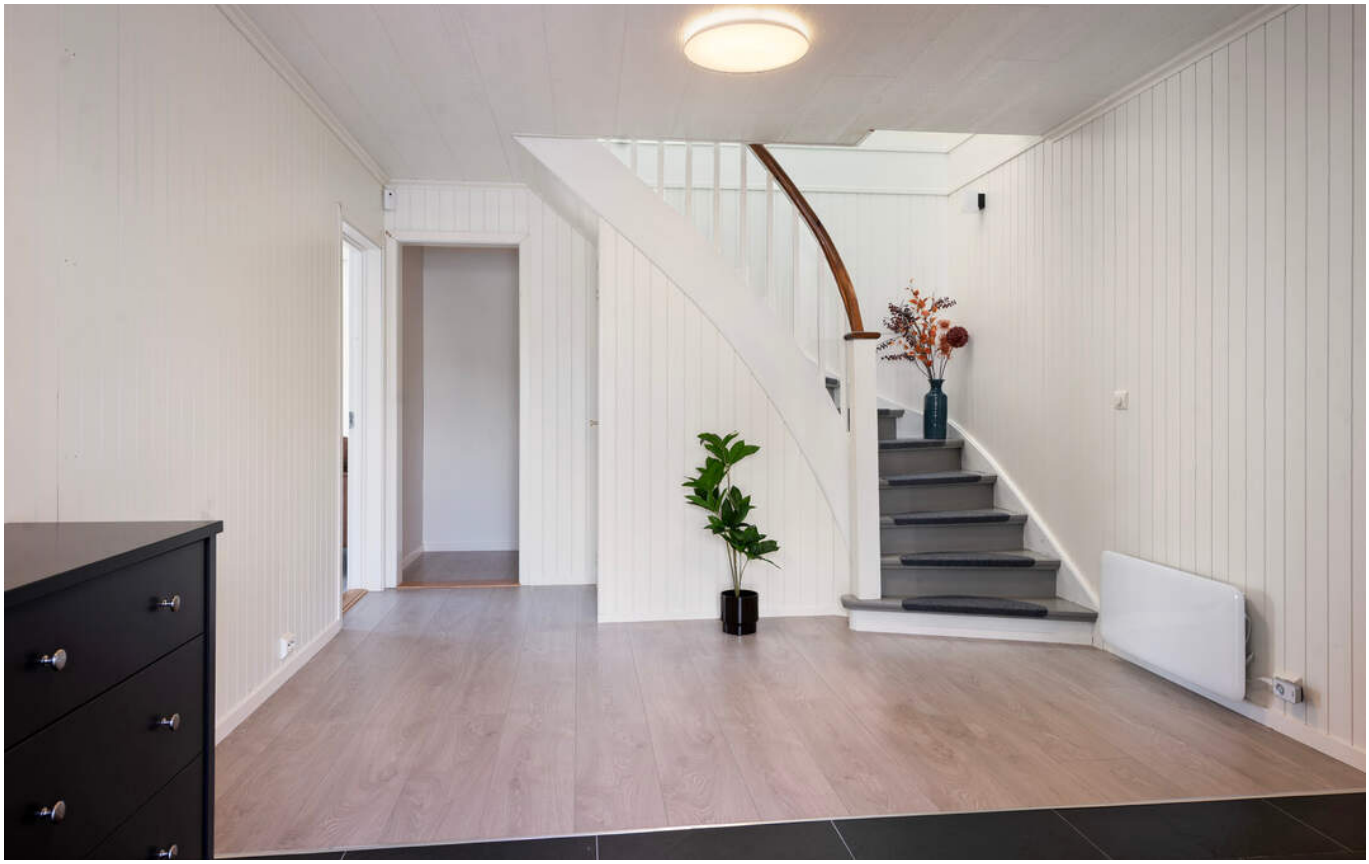






Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



















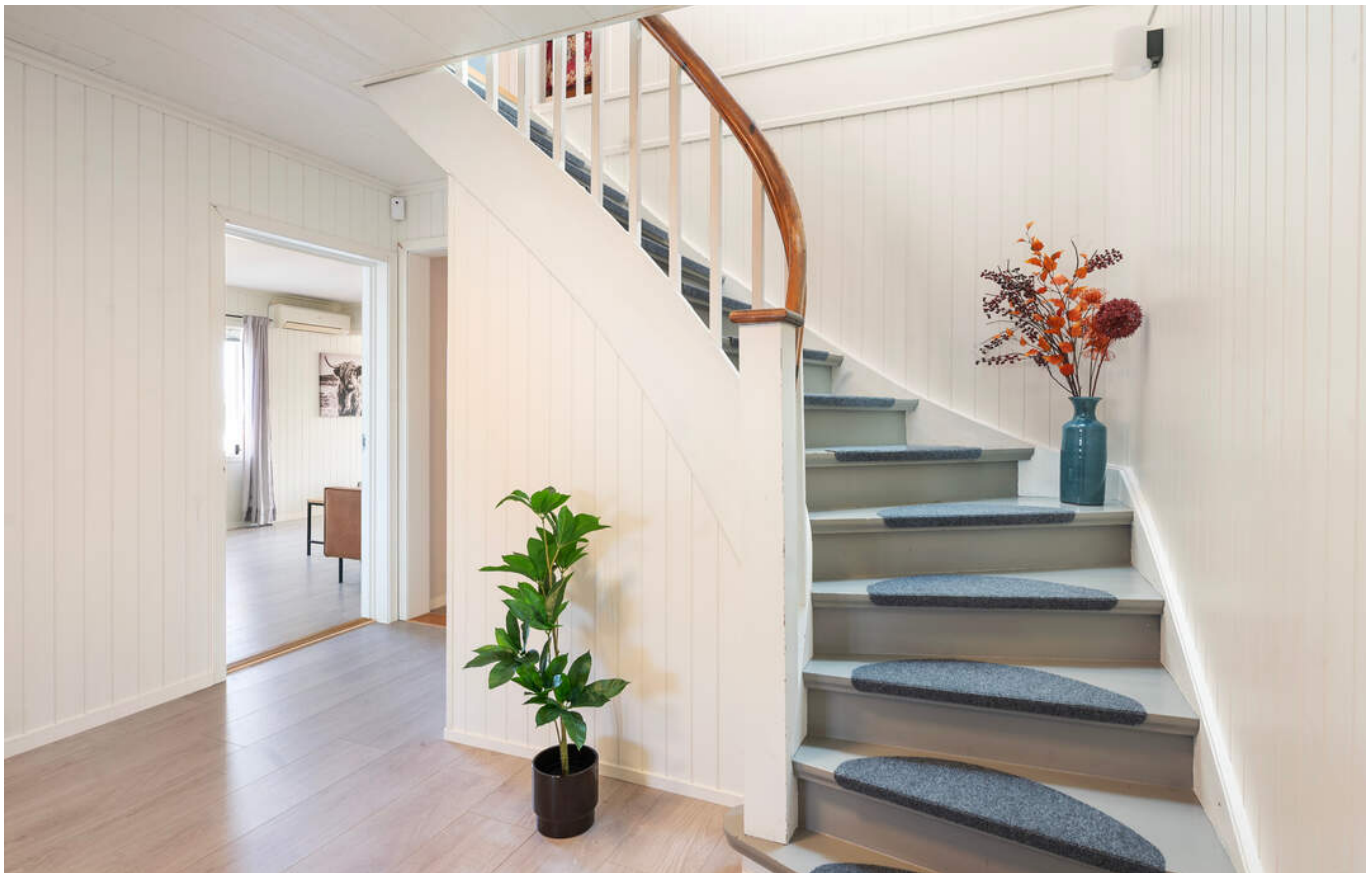


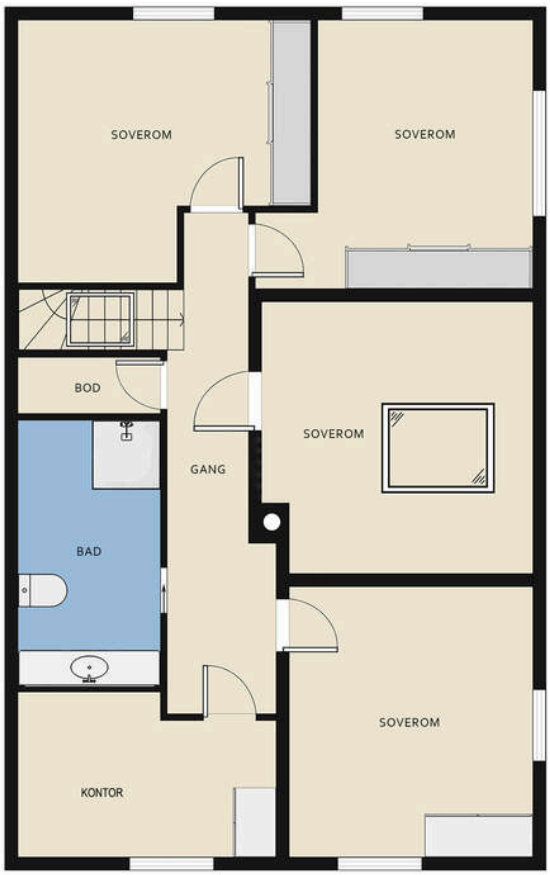












Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

































RØNNINGVEIEN 18

Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Thorøya Linje 01, 04	**10 min** 1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**9 min** 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**19 min**

SKOLER

Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	**4 min** 0.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	**4 min** 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**10 min** 4.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**13 min** 6.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Thorøya	**12 min**

«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

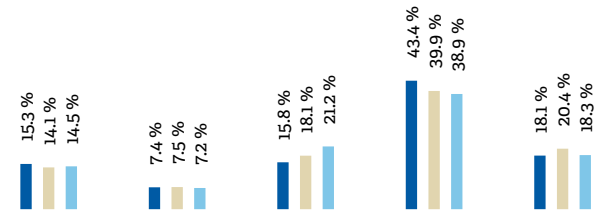
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sole barnehage (0-5 år) 144 barn	**11 min** 1 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	**13 min** 1.2 km
Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 år) 58 barn	**4 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	**14 min** 1.2 km
Meny Granholmen PostNord	**20 min** 1.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

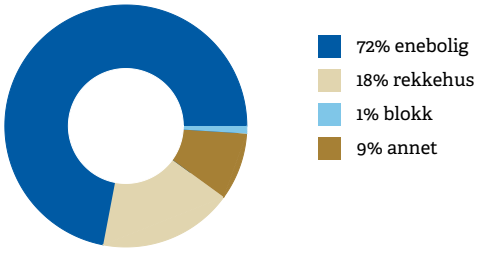
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Store Berganhallen Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.6 km
Kiserødåsen Balløkke Ballspill	**19 min** 1.7 km
Team treningssenter	**4 min**
EVO Sandefjord Vest	**8 min**

BOLIGMASSE



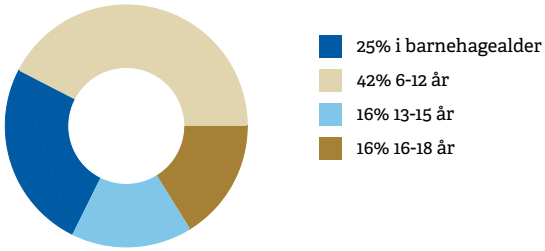
«Stille og landlig, kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

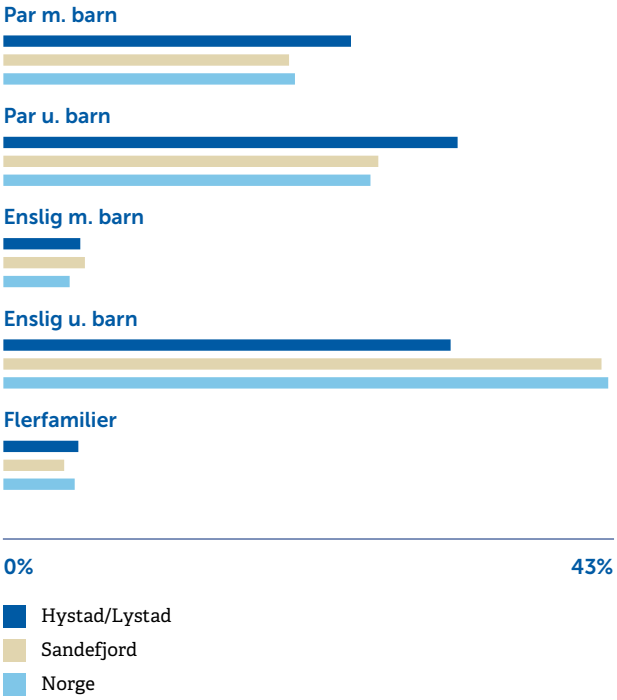
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**9 min**
Gokstad Apotek, Åsane	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

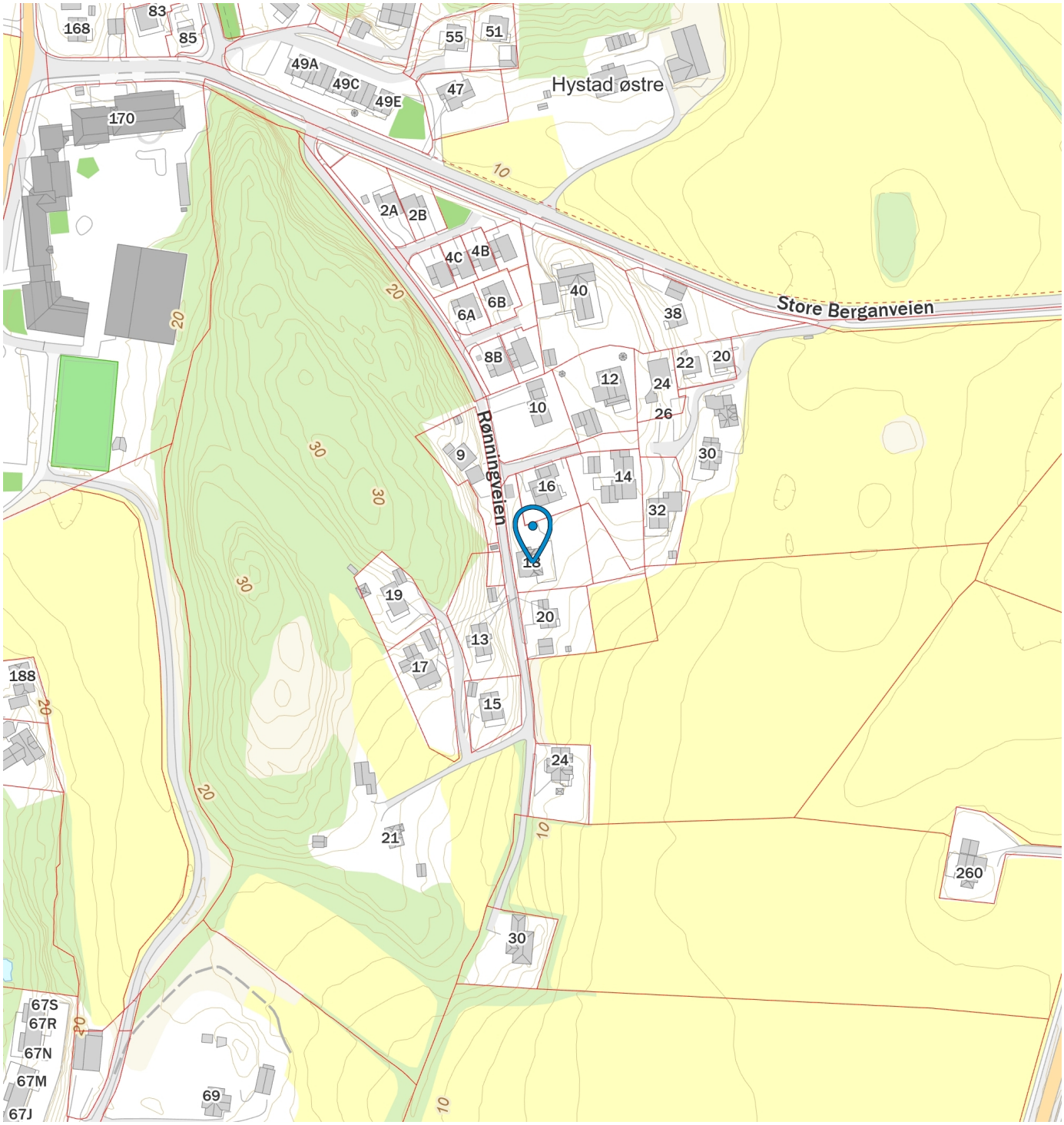


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

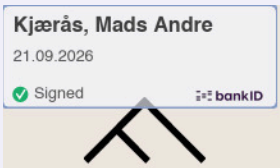
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Mads Andre Kjærås

Boligen

Rønningveien 18
3230 Sandefjord

3907-130/33/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Platet om, skiftet kabinett, skiftet baderomsmøbel

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg vaskerom og bod

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

skjevhet på støttemur ytterst på gårdsplass oppstått ifb asfaltering 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering utført ifb påbygg

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

vestside mot plen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nordstrand Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert sikringer og kabling til motstrømsbasseng og jacuzzi

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

nåværende eier har utvidet terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: nåværende eier har skiftet kjøkken

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 130, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2298 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KG4433

Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

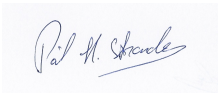
D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering As ble stiftet i 2010 og er medlem i NITO Og Norsk Takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.

Rapportansvarlig



Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936

Byggmesterforbundet

NITO

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1946, med kjeller og to etasjer. Boligen ble påbygd i 2008.

Eiendommen har en etablert og attraktiv beliggenhet med kort avstand til flere lokale fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen har en stor, opparbeidet selveiertomt.

Ifølge tidligere rapport er boligen vesentlig oppgradert og modernisert i periodene 2008–2014 og i 2019. Arbeidene omfatter blant annet utskifting av taktekking, vinduer, utvendig kledning med etterisolering av opprinnelige yttervegger, veranda, flere dører og beslag, samt oppgradering av innvendige overflater.

Nåværende eier har i sin eierperiode utført ytterligere oppgraderinger og påkostninger, blant annet tilbygget veranda, montering av nedfelt motstrømsbasseng med jacuzzi, oppgradering av baderom, montering av kjøkken, asfaltering av gårdsplass mm. Det er også foretatt tiltak i kjeller mot borebiller av Pelias (rapport er vedlagt).

For nærmere opplysninger vises det til rapportens respektive punkter og selgers egenerklæringsskjema.

Boligen er romslig og fremstår generelt som vedlikeholdt og betydelig oppgradert over tid, med hovedsakelig normal alders- og bruksrelatert slitasje. Men noen symptomer på avvik fra normal tilstand er det.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilhørende tilstandsgrader, vurderinger, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkelkrom betongtakstein fra 2008, ifølge eldre rapport. Vurdert fra bakkenivå og fra takfot med stige mot vest. Det er to-trinns tekking, hvor asfaltpapp fungerer som vanntett sjikt. Takrenner og nedløp er utført i aluminium, og beslag er i belagt stål.

Boligen har saltak med halvvalm og to kvister. Undertak av rupanel på tilbygg, og eldre del med underliggere i rubord og rupanel. Tilkomst til kaldloft via luke med stige i gangen.

Originale yttervegger i tømmer, etterisolert innvendig og utvendig i 2008. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Hele boligen ble kledd om med stående bordkledning i 2008.

Malte vinduer i tre med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2008. To takvinduer fra 2005. Eldre 1-lags glassvinduer i kjeller.

Inngangsdør i tre med 2-lags glass. Terrassedør fra bad/vaskerom og verandadør fra stue med 2-lags glass. Tett dør til boden.

Utgang fra stue til stor impregnert veranda med nedfelt motstrømsbasseng med jacuzzi. Fundamentert på støpte pilarer og betongheller. Rekkverk i glass i plastramme. Trapp til gårdsplass og hage.

Veranda fra 2010 ifølge eldre rapport. Nåværende eier har tilbygget, montert rekkverk og anordnet med basseng og jacuzzi.

Impregnert markterrasse mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, flis, teppe, parkett og belegg. Flater av varierende alder. Vegger med panelplater, tapet og malt tapet. Innvendige tak med MDF-panelbord, slette malte plater og takessplater.

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn. Sotluke på loft og feieluke i kjeller.

Grovkjeller med betonggulv og vegger i mur. Tak i stubbloftplank. Det er ikke foret ut mot mur, og hulltaking lar seg ikke gjøre.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad/vaskerom m/utgang
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er fra 2019 ifølge eldre rapport.

Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Taket har takessplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, benk med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og høyskap. Elektrisk vifte i taket og ventil i vegg.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking mot kabinett, og det ble ikke påvist unormale avvik.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Baderom med ukjent årstall og manglende dokumentasjon. Oppgradert av eier som egeninnsats i 2020 med plater på vegger, dusjhjørne og innredning med servant.

Skiferstein på gulv og vegger med baderomsplater. Taket har malt sprekkpanel. Rommet er innredet med dusjhjørne, dobbel servant, speil og klosett. Naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra gangen mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert steketopp, komfyr, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger med malte plater. Tak med takessplater. Rommet er innredet med vegghengt klosett og servant. Elektrisk vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran i kjeller. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokk i kjeller.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumpe i stue. Ifølge eier er det utført service av godkjent firma i 2026. Det er 200 liters varmtvannstank i kjeller.

Sikringsskap i bod i 2. etasje med mange automatkurser og overspenningsvern. Nyere kurser. Oppgradert anlegg over tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Drenering i plast og fuktsikret mur med vorteplast rundt tilbygg fra 2008. Eldre del har drenerende grus, og det kan være drenering i sementrør.

Grunnmur i betong m/stein (sparesteinmur) og tilbygg har støpt ringmur.

Avløpsrørene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1943 samt tegninger fra 2007 i forbindelse med tilbygg. Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige tegningene og stemmer heller ikke fullt ut overens med tegningene fra 2007.

1. etasje: Vindfang og bod er innlemmet i hallen. Videre er deler av stor bod benyttet som mellomgang. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle bodarealene.

2. etasje: Planløsningen stemmer i hovedsak overens med fremlagte tegninger. Rom som er benevnt som TV-stue, benyttes i dag som soverom, mens soverommet mot sørvest benyttes som kontor.

Kjeller: Det foreligger ikke byggetegninger for kjelleren.

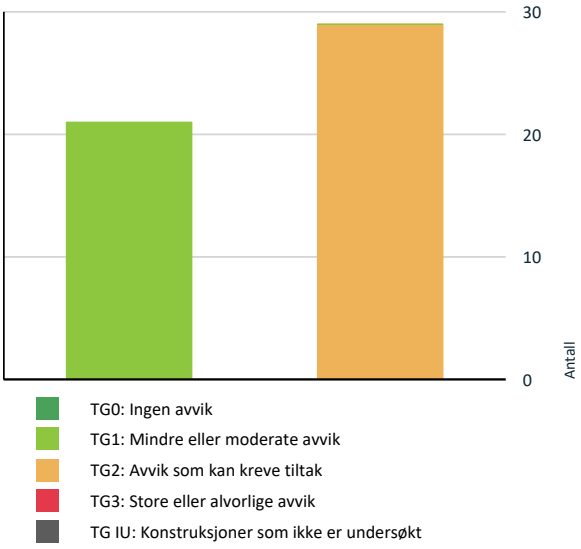
Kommunal avklaring: Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om eventuell søknad om bruksendring.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser av tilgjengelige bygningsdeler og overflater. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Skjulte forhold kan derfor avvike fra det som er registrert ved befaringen.

Det er ikke utført inngrep, demontering eller destruktive undersøkelser utover det som følger av forskriftens undersøkelsesnivå.

Møbler, innbo, fast inventar og andre gjenstander er normalt ikke flyttet eller demontert. Slike forhold kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene, og det kan derfor foreligge skjulte eller tildekkede avvik som ikke var mulig å registrere eller vurdere på befaringstidspunktet.

Bygningssakkyndig foretar ikke fullstendig fagmessig kontroll eller tilstandsvurdering av elektriske anlegg og VVS-installasjoner. Vurderingene er begrenset til visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og de enkle undersøkelsene som følger av forskriftens krav. Ved behov for nærmere vurdering av funksjon, kapasitet eller sikkerhet anbefales kontroll utført av kvalifisert fagperson innen det aktuelle fagområdet.

Eventuelle kostnadsestimater i rapporten er skjønnsmessige og veiledende anslag basert på registrerte forhold ved befaringen og et antatt utbedringsomfang. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet materialvalg, arbeidsomfang, lokale prisforhold og skjulte forhold som avdekkes under utbedringsarbeidene. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte fagforetak før tiltak igangsettes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Taksteinen er også delvis grodd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble påvist mangelfull eller begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er noen eldre fuktskjolder og misfarging i undertak og sperrer rundt pipen og stedvis, noe som må ses i sammenheng med byggets alder og anses å være fra før taket ble lagt om. Ellers er det normal slitasje og elde. Utvendig ble det påvist svank i takkonstruksjonen på den eldre delen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett i tre og mur. Det er stedvis flasset maling på kledningen mot sør. Tømmerveggene har høy alder, og det er risiko for skjulte avvik. Ellers normal slitasje.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det ble ikke påvist beslag på nederste vannbrett i tre. Flere vannbrett har flasset maling, spesielt mot syd, og vinduene i kjeller er slitte. For øvrig er det normal slitasje.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Døren har aldersrelatert slitasje, noen småsår og er noe utett i toppen. Håndtaket er løst.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Verandaen har stedvis noen svanker og kuler, og det er svikt ett sted mot boligen (bak bassenget). Det mangler et glassfelt, og gulvbordene bør overflatebehandles. For øvrig er det normal slitasje.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Terrassen er preget av alder og har flere sprukne bord.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Kjellerhalsen er værslitt, og det er påvist råte et par plasser.

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side
Fliser i deler av hallen har hulrom (bom) i et par fliser mot inngangsdør. Det mangler også fuge mot dørterskelen.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1 Gå til side
Det er noen merker og sår i hallen (vegg) mot inngangsdøren, samt noen skruehull i taket i hallen. Det er flere festeplugger i taket over spisebordet etter tidligere lampe, samt merker etter eldre ledning. Det mangler en taklist på hovedsoverommet, og det er slitte flater i boden i 2. etasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det ble med gulvlaser målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etasje i gangen og i soverom med takvindu. Noe knirk mot dør på kontor i 2. etasje. Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken eller i hallen.
Det ble påvist stedvis spor etter borebiller i synlig bjelkelag i grovkjeller. Dette er ofte forbundet med fukt over tid, noe som kan forekomme i konstruksjoner av denne alderen. Pelias har montert sorpsjonsavfukter som er stilt inn på en luft fuktighet på 50%. (borebiller dør da naturlig ut).

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Pipen har alder. I 2. etasje er en ovn fjernet, og røykløpet er provisorisk tettet.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på stedvis fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og betonggulv. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og drenering.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen til kjelleren er bratt, og det er noen merker og sår på trappene.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur mot kjeller. Påvist stedvis fuktinntregning.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er registrert noe skjevhet i forstøtningsmuren i enden av gårdsplassen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt hele boligen og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Det er også noen skruehull i taket.

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom m/utgang > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1 Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav for kjøkken installert etter 1. juli 2010. Det er også mangelfull sokkel på benk mot spiseplass.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Baderomsplater er ikke montert i bunnskinne i våtsone, og arbeidet er ufagmessig utført. Platene er montert direkte til gulv og fuget i dusjhjørnet. Det er også store hull ved og rundt vannrør i møbelet.

Det er skråtak delvis mot dusjhjørnet, som utgjør våtsone, og malt sprekkpanel er ikke godkjent i våtsone (ingen synlig skade observert). Det er kvisthull i taket over møbelet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjsonen, noe som fører til vannansamling. I tillegg er det flere ujevne skiferstein og store fuger.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran/belegg på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 1 Gå til side
Klosettet har slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske oppgraderinger utført etter 1999, da dette ble et krav. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er flere løse kabler i boden og noen på loftet.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Boligens energimerking



Beskrivelse

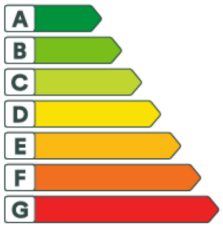
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1946, bærekonstruksjon i tre, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2005, 2008, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Asfaltert gårdsplass.
2022	Modernisering	Montert sikringer og kabling til motstrømsbasseng og jacuzzi
2020	Modernisering	Oppgradert baderom (2.etg) med dusjhjørne, platet vegger og innredning med servant.
2020	Modernisering	Kjøkken.
2019	Modernisering	Nytt vaskerom/bad.
2010	Modernisering	Veranda. Tilbygget av eier mm.
2008	Modernisering	Betongtakstein og beslag. Kledning (hele boligen) og etterisolert original del inne og ute.
2008	Tilbygg	Hall, gang, vaskerom, bod, tv-stue, 2 soverom (opplysning ifølge eldre rapport).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med enkelkrom betongtakstein fra 2008, ifølge eldre rapport. Vurdert fra bakkenivå og fra takfot med stige mot vest. Det er to-trinns tekking, hvor asfaltpapp fungerer som vanntett sjikt.

Siden taket (inkludert takkonstruksjon, tekking, beslag og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå og fra takfot med stige, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon på selve takflaten. Det kan være avvik som ikke er vurdert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Taksteinen er også delvis grodd.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må underlagspapp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Dersom det oppstår tegn på utett tettesjikt, må utbedring foretas fortløpende for å hindre følgeskader.

Takstein bør vaskes for å forlenge levetiden, da mose kan samle opp fukt og tære på taksteinen.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium, og beslag er i belagt stål. Ifølge eldre rapport er dette fra 2008.

Det er ikke krav om snøfanger ut fra byggeåret, men det anbefales å montere snøfanger av hensyn til fare for snøras og sikkerhet. Det er grodd takrenne ved det overbygde inngangspartiet, og denne bør vaskes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med halvvalm og to kvister. Undertak av rupanel på tilbygg, og eldre del med underliggere i rubord og rupanel. Tilkomst til kaldloft via luke med stige i gangen.

Vurdering av avvik:

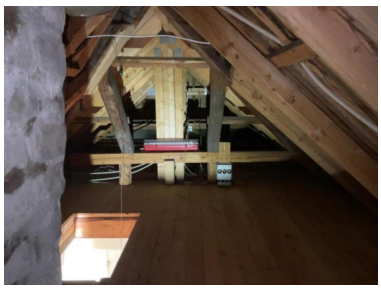
• Det ble påvist mangelfull eller begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er noen eldre fuktskjolder og misfarging i undertak og sperrer rundt pipen og stedvis, noe som må ses i sammenheng med byggets alder og anses å være fra før taket ble lagt om. Ellers er det normal slitasje og elde. Utvendig ble det påvist svank i takkonstruksjonen på den eldre delen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre lufting/ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskade. Eldre fuktskjolder og misfarging kan følges med på, og blir det tegn på nyere skjolder bør tiltak foretas. Svank i taket kan følges med på, og blir det større svank bør tiltak foretas (kan rettes opp ved fremtidig ny taktekking.



Misfarging ved/rundt pipe.



Loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Originale yttervegger i tømmer, etterisolert innvendig og utvendig i 2008 (opplysning ifølge eldre rapport). Tilbygg er oppført i bindingsverk. Hele boligen ble kledd om med stående bordkledning i 2008, ifølge eldre rapport. Fasaden er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett i tre og mur. Det er stedvis flasset maling på kledningen mot sør. Tømmerveggene har høy alder, og det er risiko for skjulte avvik. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot vannbrett/mur ved fremtidig utskifting eller vedlikehold, da manglende lufting gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

Flasset maling bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og fare for råte over tid. Eldre tømmervegger er skjult og ikke vurdert; dersom det oppdages symptomer på skjulte skader, må nødvendige tiltak iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte vinduer i tre med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2008. To takvinduer fra 2005. Eldre 1-lags glassvinduer i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke påvist beslag på nederste vannbrett i tre. Flere vannbrett har flasset maling, spesielt mot syd, og vinduene i kjeller er slitte. For øvrig er det normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag på vannbrett, da det kan føre til fuktinntregning og skade. Men det ble ikke påvist avvik inne. Manglende utbedring kan føre til fuktinntregning. Vinduer i kjeller kan byttes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Døren har aldersrelatert slitasje, noen småsår og er noe utett i toppen. Håndtaket er løst.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres og utbedres av fagperson for å sikre god tetthet og funksjon. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse, økt varmetap og redusert levetid på døren.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedør fra bad/vaskerom og verandadør fra stue med 2-lags glass. Tett dør til boden.

Normal slitasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til stor impregnert veranda med nedfelt motstrømsbasseng med jacuzzi. Fundamentert på støpte pilarer og betongheller. Rekkverk i glass i plastramme. Trapp til gårdsplass og hage.

Veranda fra 2010 ifølge eldre rapport. Nåværende eier har tilbygget, montert rekkverk og anordnet med basseng og jacuzzi.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Verandaen har stedvis noen svanker og kuler, og det er svikt ett sted mot boligen (bak bassenget). Det mangler et glassfelt, og gulvbordene bør overflatebehandles. For øvrig er det normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende glassfelt bør monteres for å unngå fare for personskade. Svanker og kuler kan utbedres ved neste renovering, men dersom det oppstår større avvik, bør tiltak iverksettes. Svikt mot boligen bør utbedres for å sikre stabilitet. Gulvbord bør overflatebehandles for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden.

Motsrømsbasseng/jacuzzi er ikke vurdert, men fungerer bra ifølge eier.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Impregnert markterrasse mot sør.

Vurdering av avvik:

• Terrassen er preget av alder og har flere sprukne bord.

Konsekvens/tiltak

• Behov for oppgradering/vedlikehold. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad over tid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong til kjeller med overbygd kjellerhals i tre.

Vurdering av avvik:

• Kjellerhalsen er værslitt, og det er påvist råte et par plasser.

Konsekvens/tiltak

• Behov for utbedring og vedlikehold. Manglende tiltak er fare for videre råteskade og økt kostnad på sikt.



Kjellerinngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, flis, teppe, parkett og belegg. Flater av varierende alder.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Flis i hallen. Begge boder var fylt med gjenstander og begrenset vurdert (kan være avvik som ikke er vurdert).

Vurdering av avvik:
• Fliser i deler av hallen har hulrom (bom) i et par fliser mot inngangsdør. Det mangler også fuge mot dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring kan foretas ved neste oppussing. Men blir det løse fliser må tiltak foretas. Det bør legges fuge mot terskel.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med panelplater, tapet og malt tapet. Innvendige tak med MDF-panelbord, slette malte plater og takessplater. Overflatene er pusset opp over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse
Flater.

Vurdering av avvik:
• Det er noen merker og sår i hallen (vegg) mot inngangsdøren, samt noen skruehull i taket i hallen. Det er flere festeplugger i taket over spisebordet etter tidligere lampe, samt merker etter eldre ledning. Det mangler en taklist på hovedsoverommet, og det er slitte flater i boden i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Bemerket avvik kan utbedres ved neste oppussing. Manglende utbedring er hovedsakelig kosmetisk. Men blir økt utbedringskostnad på sikt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag som bærende konstruksjon. Støpt plate i tilbygget vaskerom/bad, mellomgang og bod.

Vurdering av avvik:
• Det ble med gulvlaser målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etasje i gangen og i soverom med takvindu. Noe knirk mot dør på kontor i 2. etasje. Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken eller i hallen.

• Det ble påvist stedvis spor etter borebiller i synlig bjelkelag i grovkjeller. Dette er ofte forbundet med fukt over tid, noe som kan forekomme i konstruksjoner av denne alderen. Pelias har montert sorpsjonsavfukter som er stilt inn på en luft fuktighet på 50%. (borebiller dør da naturlig ut).

Konsekvens/tiltak
• For å utbedre avviket må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulv kan utbedres ved å etterfeste gulvet i området der knirken er (kan utbedres ved neste omlegging av gulv). Manglende tiltak kan være noe sjenerende.

• Det er viktig å følge anbefalingene i rapporten fra Pelias og opprettholde lav luftfuktighet i kjelleren for å hindre videre aktivitet av borebiller og unngå ytterligere skader på bjelkelaget. Dersom tiltakene ikke følges, er det risiko for at borebilleangrepene vedvarer og at det oppstår større skader på konstruksjonen over tid.

Rapporten er tatt med som vedlegg.

⚠ Radon

Beskrivelse
Enebolig med kjeller og 2. etasjer.

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

Konsekvens/tiltak

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Men ifølge kartverk er det ikke unormal radon i området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn. Sotluke på loft og feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Pipen har alder. I 2. etasje er en ovn fjernet, og røykløpet er provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det oppdages utettheter i pipen, må rehabilitering med nytt røykløp vurderes for å redusere risikoen for brannfare. Provisorisk tetting av røykløp i 2. etasje må tettes/utbedres av fagmann.



Peisovn i stue.



Røykløp i 2. etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grovkjeller med betonggulv og vegger i mur. Tak i stubbloftplank. Det er ikke foret ut mot mur, og hulltaking lar seg ikke gjøre. Det er benyttet overflateindikator. Det var begrenset kontroll på grunn av gjenstander, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på stedvis fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og betonggulv. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader. Som grovkjeller fungerer rommet som forventet, men det anbefales å montere flere lufteventiler og tilføre varme med jevne mellomrom.

Spor etter borebiller i taket er observert og kommentert under etasjeskille.



Fukinntregning/flasset murmaling.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen til kjelleren er bratt, og det er noen merker og sår på trappene.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Trappen til kjelleren bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fallulykker grunnet bratthet. Merker og sår kan pusses opp (manglende utbedring er videre forringelse/slitasje).
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fall og personskader.
- Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å ivareta sikker bruk, spesielt med tanke på barn. Store åpninger kan medføre økt risiko for fall og personskade.
- Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Manglende utbedring kan føre til fall og personskade.



Til 2. etasje.



Til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører. Et par dører subber mot terskel og kan justeres. Noen dører har enkelte sår og flasset maling i listverket (kan pusses opp/bytte lister).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er fra 2019 ifølge eldre rapport.

Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Taket har takessplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, benk med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og høyskap.

Elektrisk vifte i taket og ventil i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran/belegg er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte skader. Ingen synlig tegn på skade i dag.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himlingsplater i taket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Oppkant ved dør og fall til to sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er to plastsluk med klemt belegg, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Sluk under skyllekum.



Sluk rett under kabinett.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett, benk med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og høyskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i taket og ventil i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM M/UTGANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking mot kabinett, og det ble ikke påvist unormale avvik.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent årstall og manglende dokumentasjon. Oppgradert av eier som egeninnsats i 2020 med plater på vegger, dusjhjørne og innredning med servant.

Skiferstein på gulv og vegger med baderomsplater. Taket har malt sprekkpanel. Rommet er innredet med dusjhjørne, dobbel servant, speil og klosett.

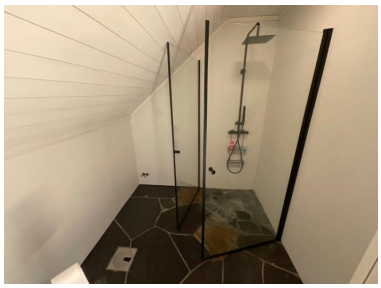
Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og malt sprekkpanel i taket.

Vurdering av avvik:

• Baderomsplater er ikke montert i bunnskinne i våtsone, og arbeidet er ufagmessig utført. Platene er montert direkte til gulv og fuget i dusjhjørnet. Det er også store hull ved og rundt vannrør i møbelet.

Det er skråtak delvis mot dusjhjørnet, som utgjør våtsone, og malt sprekkpanel er ikke godkjent i våtsone (ingen synlig skade observert). Det er kvisthull i taket over møbelet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i følgeskade. Utbedring anbefales.

I taket bør det monteres godkjent våtromsmateriell i våtsone. Manglende utbedring kan føre til fuktskade over tid.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er skiferstein på gulvet, som trolig er lagt oppå eldre våtromsbelegg. Det er nyere stein under innredningen. Elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjsonen, noe som fører til vannansamling. I tillegg er det flere ujevne skiferstein og store fuger.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og unngå vannansamling i dusjsonen.
Ujevne skiferstein og store fuger bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av dagens forhold er økt fare for fuktskader og redusert brukervennlighet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult påstrykningsmembran/smøremembran eller belegg på gulv, samt baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk i dusjsonen med klemt belegg, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Det er også noe høydeforskjell til sluk på utsiden av dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran/belegg på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder og manglende dokumentasjon er membranens tilstand og tetthet usikker. Dersom det oppstår tegn til utettheter, lekkasjer eller annen fuktpåvirkning, bør nødvendige undersøkelser og utbedringstiltak iverksettes uten ugrunnet opphold for å begrense risikoen for følgeskader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjhjørne, innredning med dobbel servant, speil og klosett.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Klosett.

Vurdering av avvik:
• Klosettet har slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Flottøren bør skiftes eller repareres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og mulig driftstans.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft via dør.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

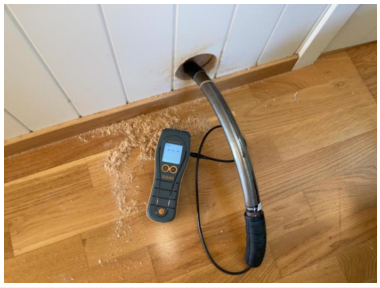
Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og damp. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskade over tid. Det bør installeres mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra gangen mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Veggen består av heltre, noe som medførte at det ikke var mulig å bore langt inn i veggen. Dette kan medføre at eventuelle skjulte avvik ikke er avdekket.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert steketopp, komfyr, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Laminat på gulv. Kjøkken fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning - 1**

Beskrivelse

Kjøkken.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav for kjøkken installert etter 1. juli 2010. Det er også mangelfull sokkel på benk mot spiseplass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell lekkasje. Mangelfull sokkel kan utbedres.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegger med malte plater. Tak med takessplater. Rommet er innredet med vegghengt klosett og servant. Elektrisk vifte i vegg.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Det er også noen skruehull i taket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres luftespalte i eller rundt dør for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og lukt. Skruehull i taket har hovedsakelig kosmetisk betydning og kan utbedres ved neste oppussing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Ved tegn til lekkasje må utbedring foretas umiddelbart for å hindre følgeskader.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokk i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i stue. Ifølge eier er det utført service av godkjent firma i 2026.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 200 liters varmtvannstank i kjeller.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsberederen bør tilkobles fast i koblingsboks av registrert elektroinstallatør for å redusere risikoen for varmeutvikling og brannfare, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Dette kan medføre risiko for lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i bod i 2. etasje med mange automatkurser og overspenningsvern. Nyere kurser. Oppgradert anlegg over tid. Kurser fungerer bra ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske oppgraderinger utført etter 1999, da dette ble et krav. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er flere løse kabler i boden og noen på loftet.

Konsekvens/tiltak

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgraderinger (det kan være avvik som bør utbedres). Det bør innhentes kursfortegnelse. Løse kabler bør festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i plast og fuktsikret mur med vorteplast rundt tilbygg fra 2008, ifølge opplysninger fra eldre rapport. Eldre del har drenerende grus, og det kan være drenering i sementrør.

Det er ikke kjeller under tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur mot kjeller. Påvist stedvis fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur dersom kjelleren skal innredes eller brukes til annet enn grovkjeller. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong m/stein (spare steinmur) og tilbygg har støpt ringmur.

Normal slitasje på synlige steder.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe skjevhet i forstøtningsmuren i enden av gårdsplassen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å rette opp muren for å hindre videre skjevhet og forringelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Terreng mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt hele boligen og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller brudd.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp til kjeller.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder trapp til kjeller.
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske oppgraderinger utført etter 1999, da dette ble et krav. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er flere løse kabler i boden og noen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Men ifølge kartverk er det ikke unormal radon i området.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fall og personskader.
• Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å ivareta sikker bruk, spesielt med tanke på barn. Store åpninger kan medføre økt risiko for fall og personskade.
• Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Manglende utbedring kan føre til fall og personskade.
• Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgraderinger (det kan være avvik som bør utbedres). Det bør innhentes kursfortegnelse. Løse kabler bør festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

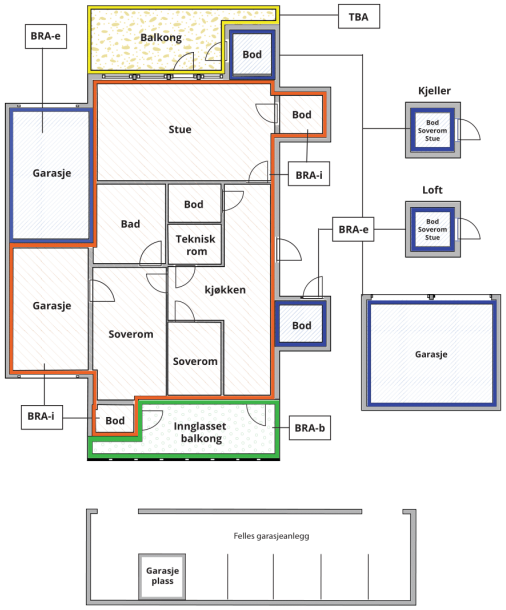
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	118			118	144
Etasje 2	82			82	
Kjeller	51			51	
SUM	**251**				**144**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, trapperom til kjeller, tv-stue, gang, toalettrom, mellomgang, bad/vaskerom m/utgang, bod m/utgang, stue/kjøkken		
Etasje 2	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kontor, bod		
Kjeller	3 kjellerrom		

Kommentar

Kjeller med høyde rundt 1,97 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1943 samt tegninger fra 2007 i forbindelse med tilbygg. Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige tegningene og stemmer heller ikke fullt ut overens med tegningene fra 2007.

1. etasje: Vindfang og bod er innlemmet i hallen. Videre er deler av stor bod benyttet som mellomgang. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle bodarealene.

2. etasje: Planløsningen stemmer i hovedsak overens med fremlagte tegninger. Rom som er benevnt som TV-stue, benyttes i dag som soverom, mens soverommet mot sørvest benyttes som kontor.

Kjeller: Det foreligger ikke byggetegninger for kjelleren.

Kommunal avklaring: Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om eventuell søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Mads Andre Kjærås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	130	33		0	1529 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rønningveien 18

Hjemmelshaver
Kjærås Mads Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger etablert og fint til. Det er kort vei til flere fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Stor selveiertomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen, trær mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra Pelias	26.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	28.10.2026	Revidert med tiltak av Pelias.

For gyldighet på rapporten se forside

Rønningveien 18 , 3230 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 33
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS
Dammenvegen 2
2414 ELVERUM
Tlf. 33330000
Orgnr 920312470
E-post: post@pelias.no
www.pelias.no

Kunde: Mads Kjærås
Adresse: Rønningveien 18
Postnr: 3230 Sandefjord
E-post: mads@prefabpartner.no

Servicebesøk
Nr. 1000349720
Dato: 26.10.2026 Kl.16:16
Utført av: Tom Eirik Kragh Andersen

Behandlingssted:
Mads Kjærås
Rønningveien 18, , 3230 Sandefjord
Mobil tlf.

Servicerapport

Konklusjon / Anbefaling

Det ble registrert spor og tegn til aktivitet strippet borebille i kjellertaket.
Det ble målt en luft fuktighet på 70%. som er for høy.
Borebiller trenger en fyktighet på over 12 % for å kunne leve og formere seg i treverket.
Har man en fugtighet på mellom 40-60% vil man få ned fuktigheten i trevirket og borebillene vil dø ut.

Utført i henhold til prosedyre: Ja
Utført i henhold til beskrivelse: Ja

Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse

Det ble montert opp en sorpsjonsavfukter som er stilt inn på en luft fuktighet på 50%.
Dette er en varig løsning for å få ned fuktigheten i kjeller til et opptimalt nivå. og når opptimal fuktighet er oppnådd vil maskinene fortsett å holde fuktigheten på et stabil nivå.
Og borebillene vil dø ut, og man vil også redusere eventuel kjeller lukt og reduserer faren for sopp angrep i kjeller.

Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.

Tiltak Pelias, Etterkontroll, Eventuelle skader av tiltak

Ingen ekstre tiltak ikke nødvendig

Nabovarsel:
Nabovarsel er vurdert som ikke hensiktsmessig da det ikke er fare for at noen skal bli berørt av behandlingen.

Kundens ansvar - Forebyggende tiltak

Holde maskinene igang ikke skru den av da vil luftfuktigehetn øke igjen.
Hold kontroll på HEPA filteret støvsug dette når det er nødvendig evt bytt ut ved behov

Produkter brukt under dagens besøk

Ingen nye aktive preparater i bruk.

Vedlegg: Takstrapport

Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS
Dammenvegen 2
2414 ELVERUM
Tlf. 33330000
Orgnr 920312470
E-post: post@pelias.no
www.pelias.no

Sign. Kunde bekrefter oppmøte

Kunde ikke tilgjengelig for signatur.
Dato: 26.10.2026 16:16:56

Sign. PELIAS



Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Rønningveien 18, 3230 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368677**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162363727**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **251,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **251,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **225,31**

Vedlegg: Energiattest

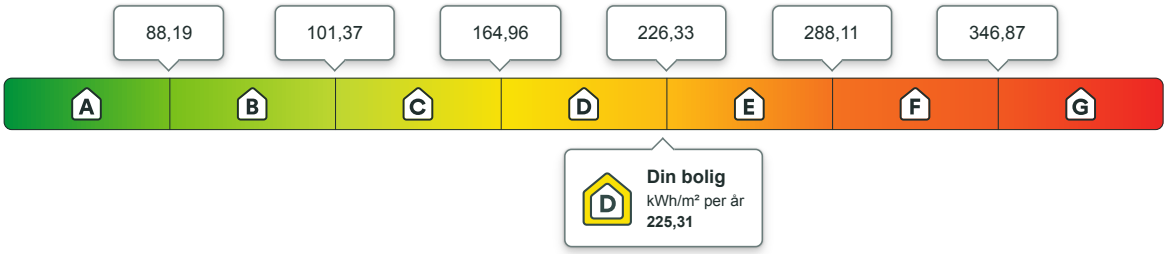
Rønningveien 18, 3230 SANDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
57 124,36	**227,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Rønningveien 18, 3230 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Energiattest

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1946
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	13.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SANDEFJORD
Klimakorreksjonsfaktor	1.01
Årsmiddeltemperatur	7.19 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	182,57 m²
Areal tak	153,21 m²
Areal gulv	125,50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	50,20 m²
Oppvarmet BRA	251,00 m²
Oppvarmet luftvolum	573,11 m³
U-verdi for yttervegger	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,79 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,50 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218 437,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,12 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,12 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	48,18 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	28,64 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		16,73 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,74
2	Tak	0,37
3	Gulv	0,79
4	Vinduer og dører	2,28
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**4,24**
6	Infiltrasjon	0,27
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**4,51**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,92**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	209,42	0,00	209,42	1,23	170,53
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,12	2,89	31,00	1,10	28,12
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**266,66**	**2,89**	**269,54**	**-**	**227,76**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	57 124	227,59
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**57 124**	**227,59**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**57 124**	**228**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	7 308	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	42 803	170,53
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	7 013	27,94
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**57 124**	**227,59**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**57 124**	**227,59**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	227,59	1,00	227,59
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**227,59**		**227,59**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	227,59 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

SANDAR BYGNINGSRÅD

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr 129 /1947

Eiendom: Bakkeli gn. 13o bn. 33

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:

Innredning av 2. etasje til beboelse

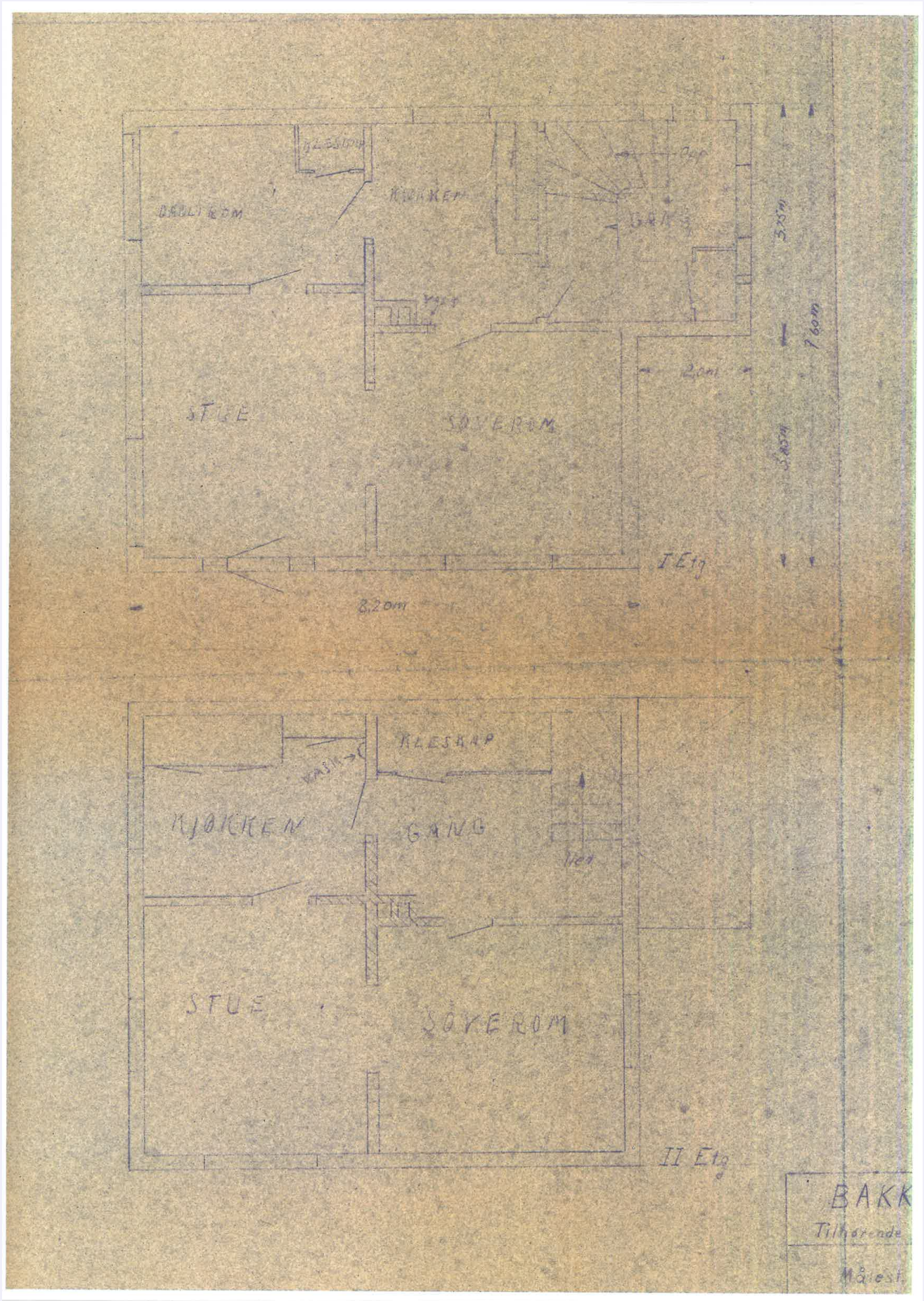
er utført efter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger: Ingen. For 1. etasje er der tidligere gitt ferdigattest.

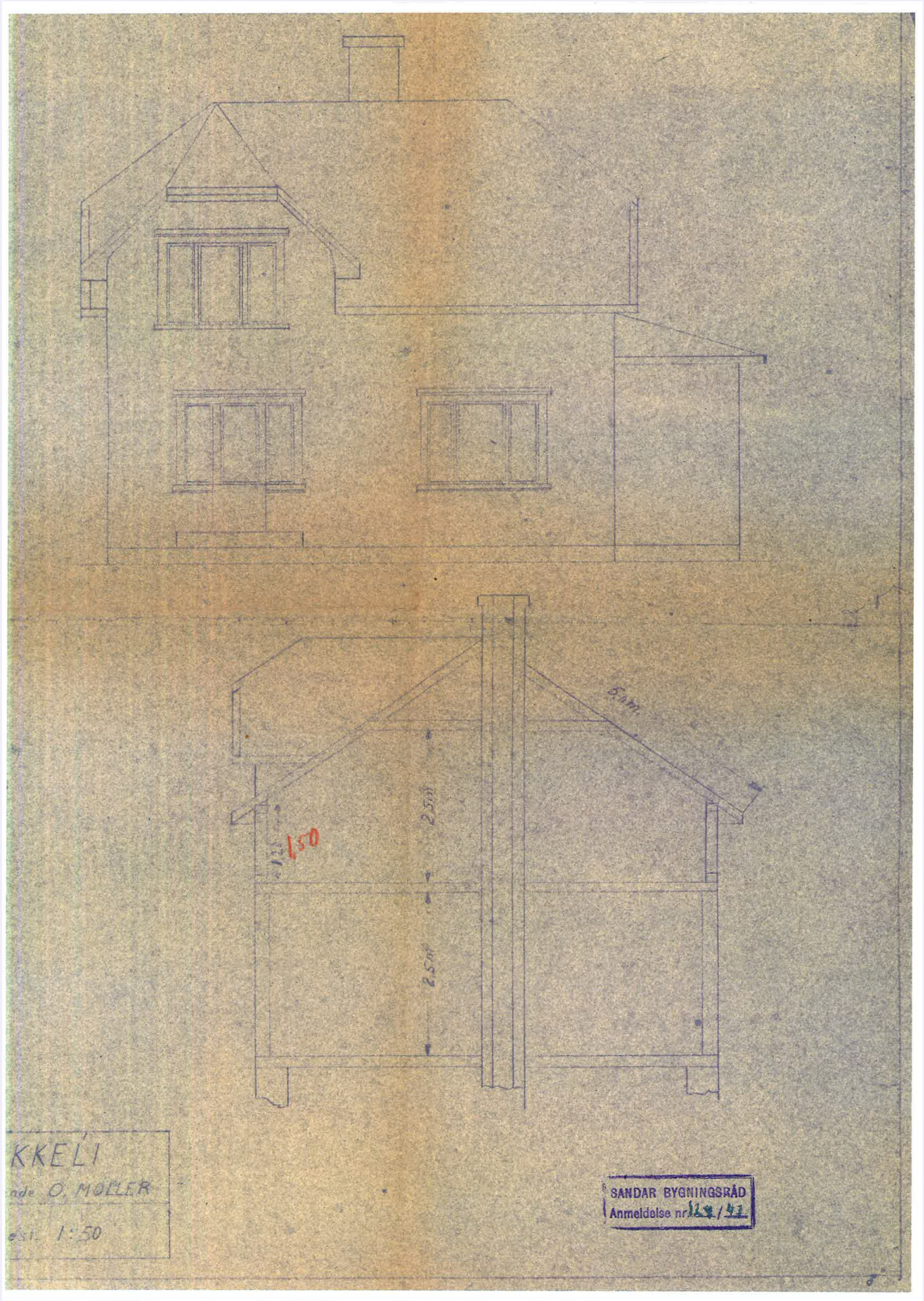
Sandar Bygningsråd 1o. juni 1947.

~~sekretær~~
for bygningssjefen.
Johs. Nordvern

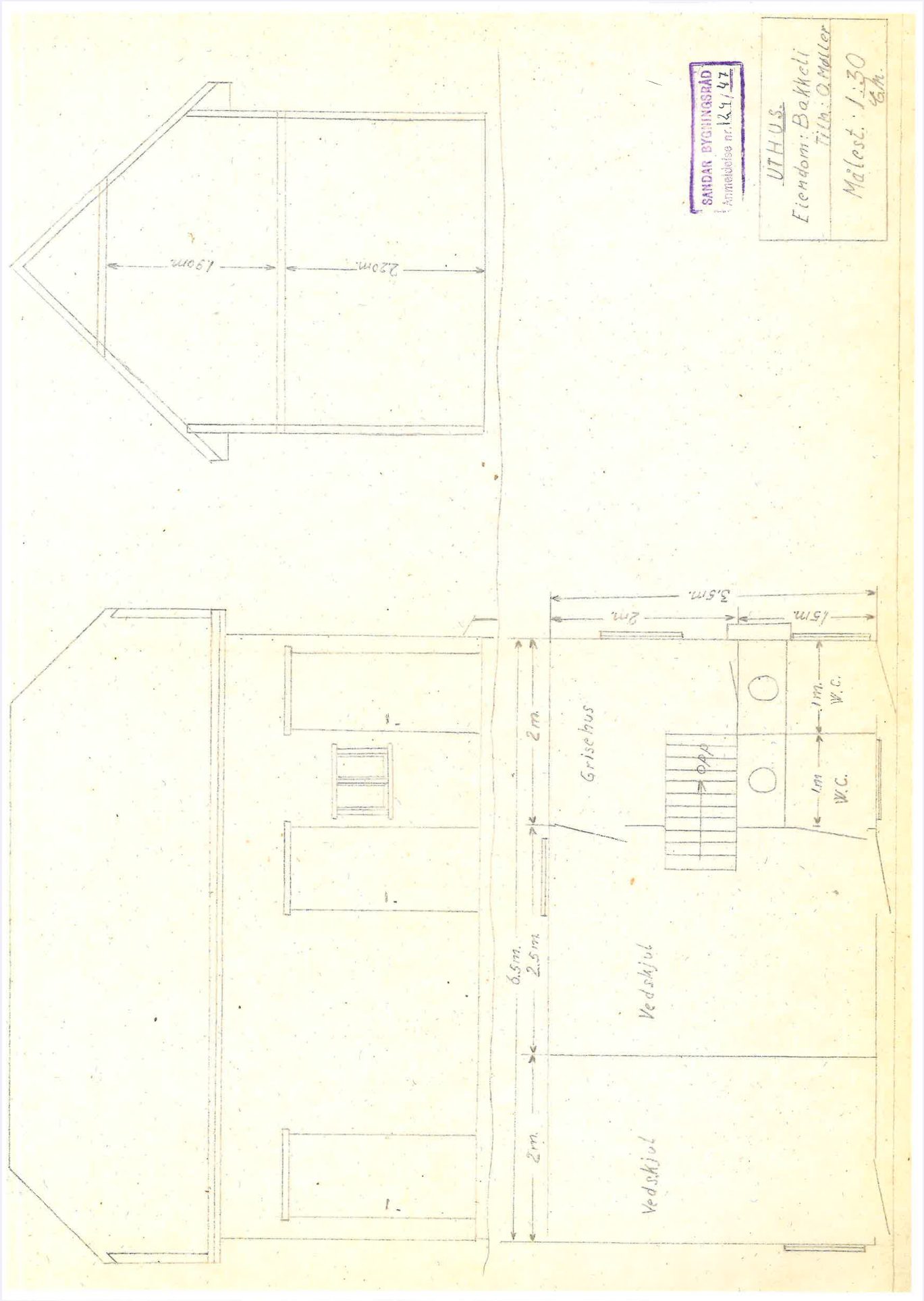
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



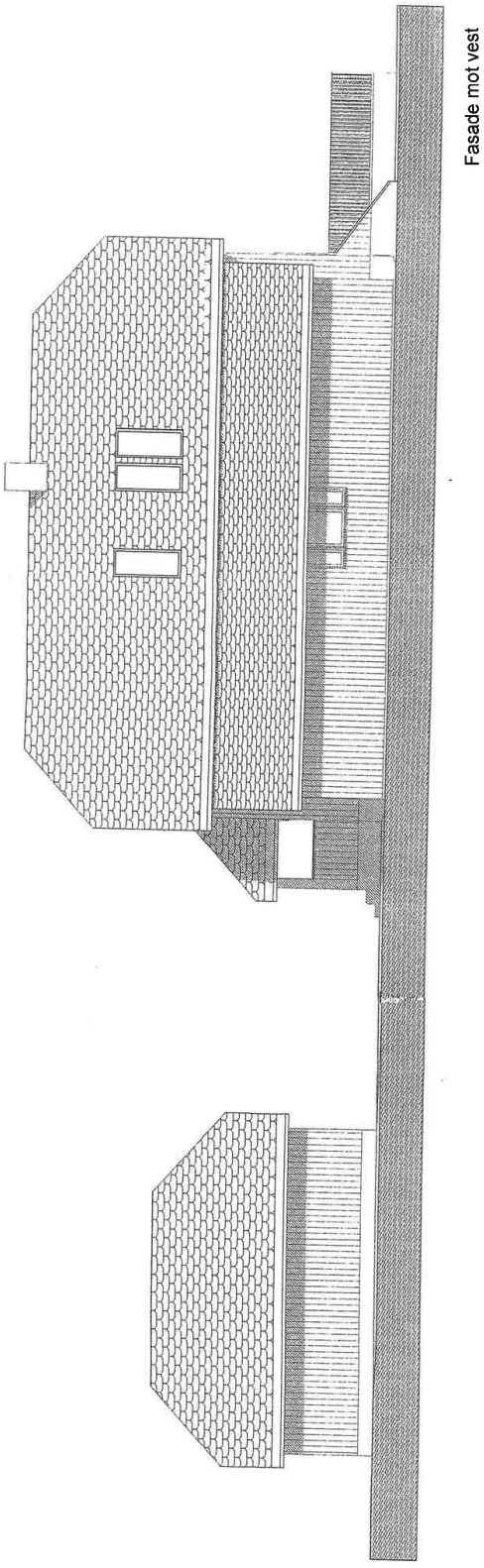
Vedlegg: Kommunalinformasjon

E.1

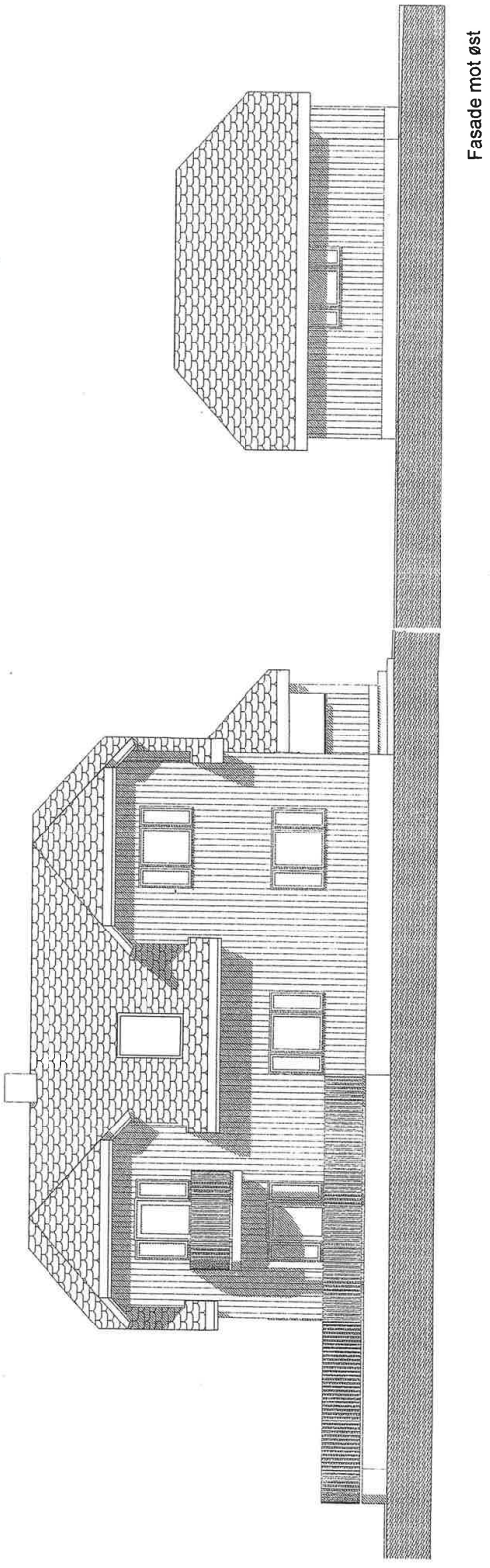
SØKNAD OM TILTAK	DATO: 01.04.2007	FASADER ØST OG VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGNING 104
TILBYGG M/VÅTROM OG NY GARASJE, RØNNINGV. 18 G.NR/B.NR 130/33			TILTAKSHAVER:	EIDSPJELD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
06 JULI 2007

Fasade mot vest



Fasade mot øst

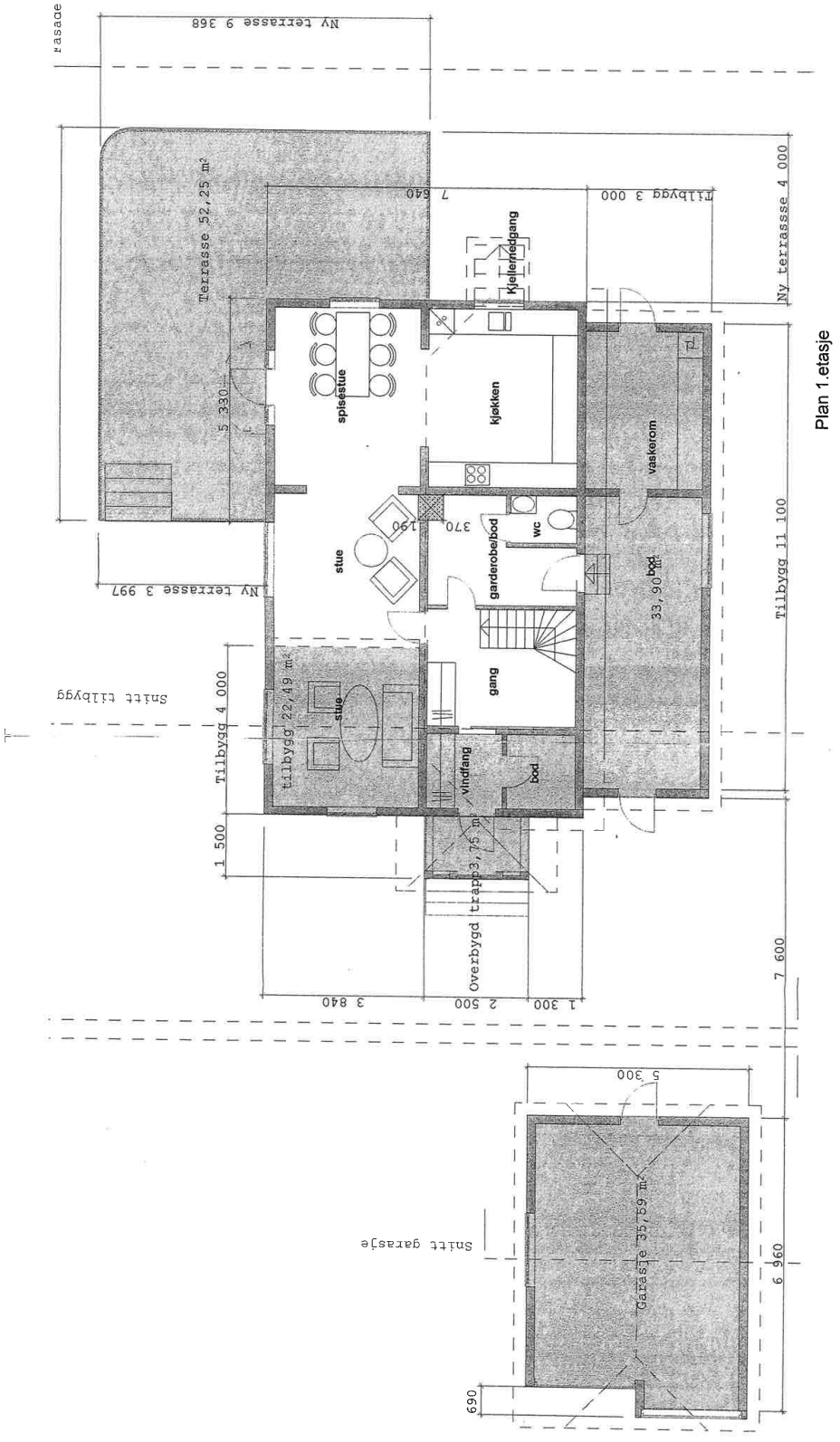


Vedlegg: Kommunalinformasjon

SØKNAD OM TILTAK	DATO: 01.04.2007	PLANTEGNING 1. ETASJE	MÅLESTOKK 1:100	TEGNING 101
TILBYGG M/VÅTROM OG NY GARASJE, RØNNINGV. 18 G.NR/B.NR 130/33			TILTAKSHAVER:	EIDSPJELD

Sandefjord Kommune
Teknisk etat
06 JULI 2007

Plan 1.etasje



Vedlegg: Kommunalinformasjon

SØKNAD OM TILTAK	DATO: 01.04.2007	SNITT OG PLANTEGNING 2. ETASJE	MÅLESTOKK 1:100
TILBYGG M/VÅTROM OG NY GARASJE, RØNNINGV. 18 G.NR/B.NR 130/33		TILTAKSHAVER: EIDSPJELD	TEGNING 102

Plan 2. etasje

Snitt garasje

Snitt tilbygg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

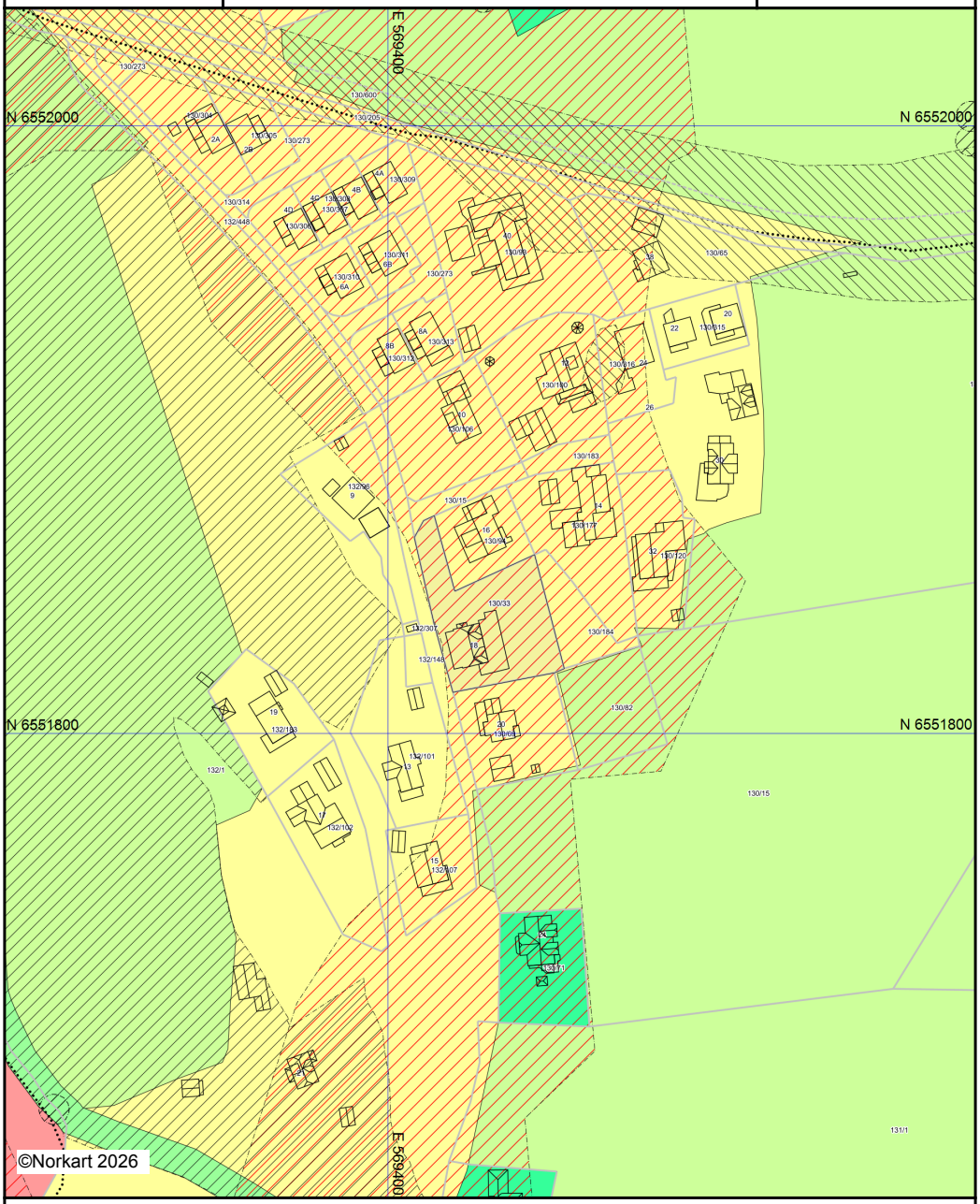
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

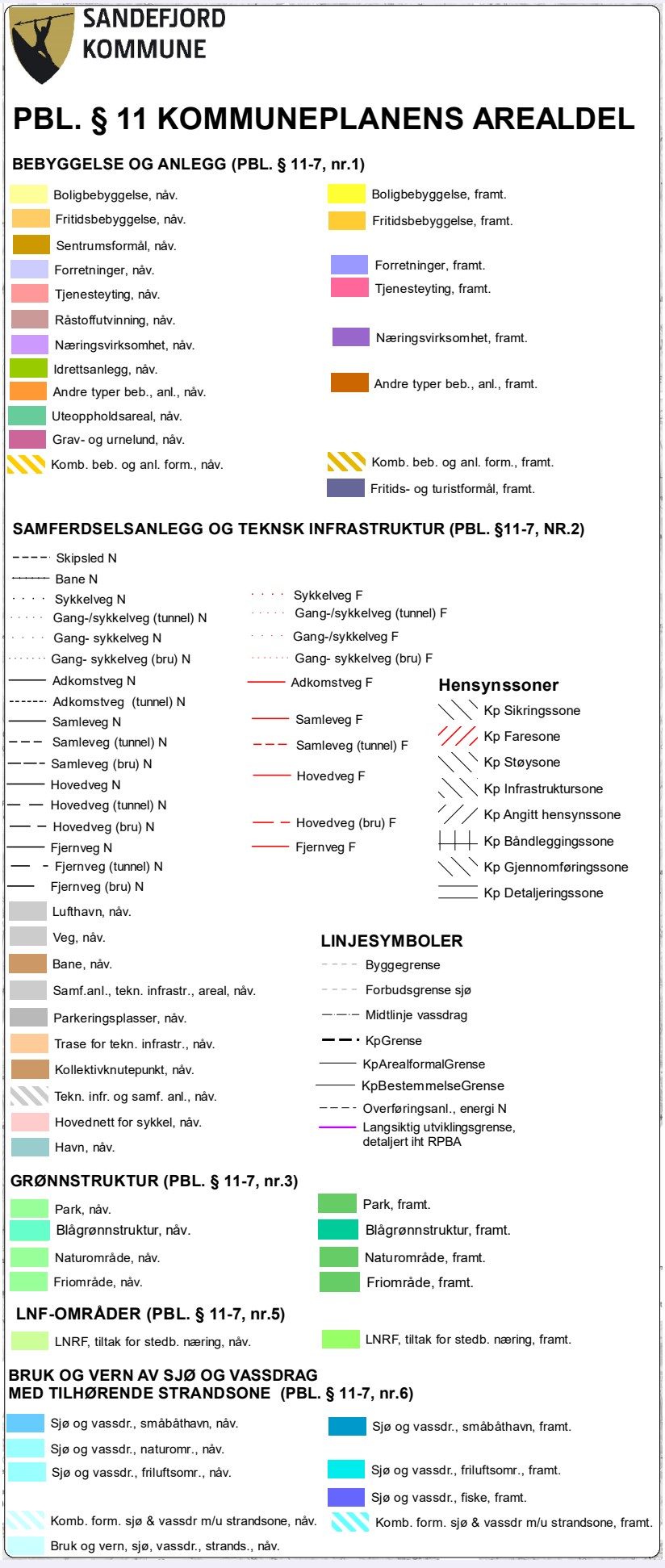
Eiendom: 130/33
Adresse: Rønningveien 18
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

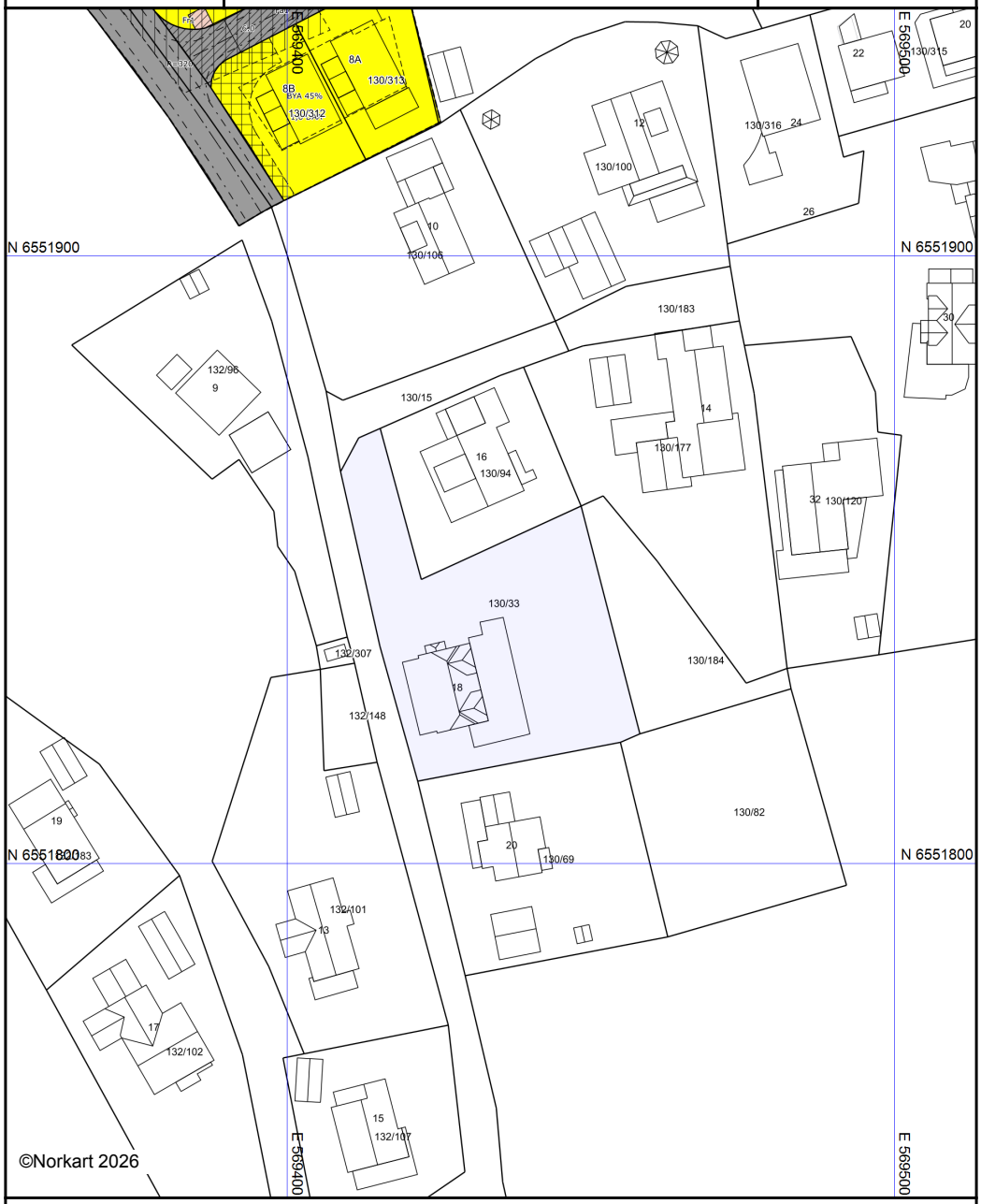
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/33
Adresse: Rønningveien 18
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

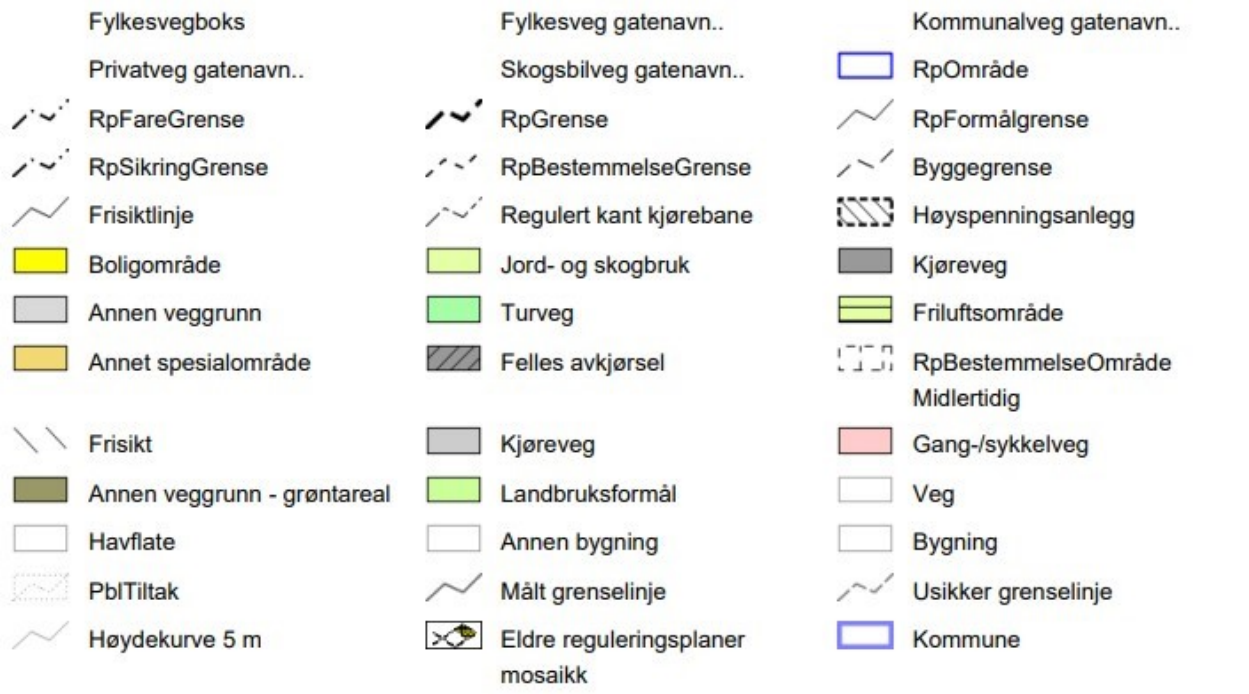


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan Sandefjord

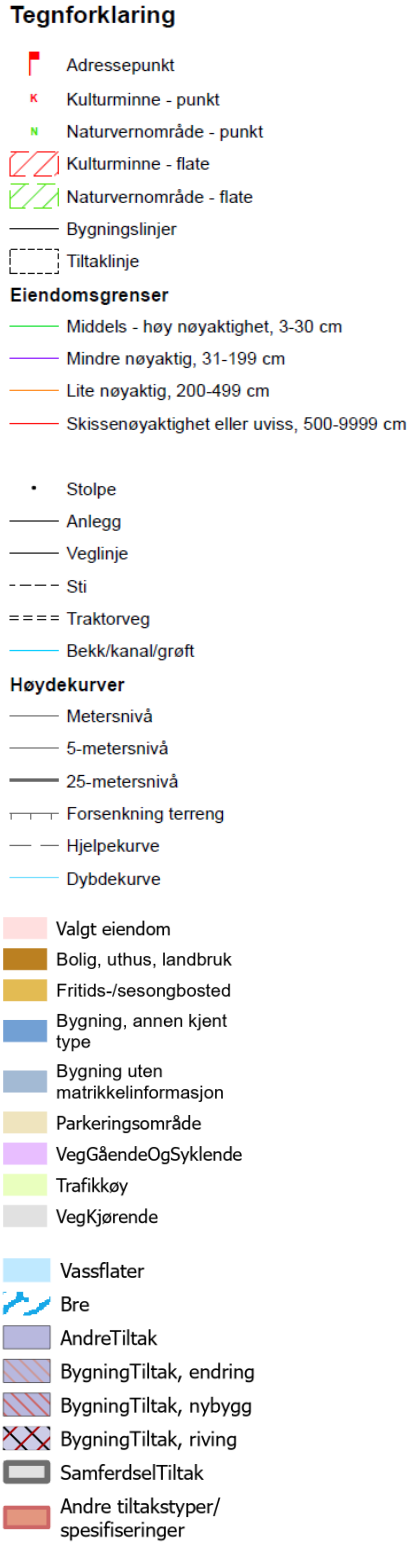
Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260354 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411
Rønningveien 18, 3230 Sandefjord
Gnr. 130, bnr. 33 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

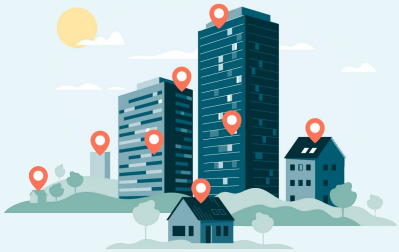
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260354
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no