



aktiv.

Hvålstunet 2B, 3160 STOKKE

**Attraktiv og gjennomgående
3-roms selveier fra 2006 med
gode løsninger. Balkong og
parkeringsplass.**



Eiendomsmegler MNEF /Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Felleskostn.: Kr 2 350,-
Selger: Kari Langerød Engebretsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 3198 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 121
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1311260009

Attraktiv og gjennomgående 3-R selveier fra 2006 med gode løsninger. Balkong.

Velkommen til denne flotte leiligheten med egen inngang og endebeliggighet! Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomgående planløsning som gir godt med lysinnslipp. Dette sammen med den praktiske løsningen sørger for en luftig atmosfære. I stuen er det peis for kalde høst- og vinterdager. I tillegg finner du en balkong som er perfekt for solrike dager! Området er veletablert med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser, godt egnet for både barnefamilier, par og enslige!

- Romslig stue med peis
- Stilrent kjøkken med plass til spisekrok
- Hyggelig balkong på ca. 10,4m²
- 2 gode soverom
- Flislagt bad med varmekabler
- 1 innvendig bod og 1 utvendig bod. Stort loft!
- Egen parkeringsplass
- Rolig og behagelig område

Velkommen på visning!
Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Energiattest	67
Egenerklæring	72
Grunnkart	86
Ferdigattest	91
Byggemeldte tegninger	92
Servitutter	108
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, soverom 1, gang, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Bod: 5,2 m²

Areal 2. etasje (leiligheten):

Entré: 3,4 m²

Soverom 1: 6,2 m²

Gang: 4,2 m²

Soverom 2: 10,5 m²

Bod: 2,4 m²

Bad/vaskerom: 4,5 m²

Stue: 17,2 m²

Kjøkken: 9,1 m²

Ideel andel av terrassen ved inngangsparti på 5 m² er ikke medregnet i terrasse- og balkongareal (TBA).

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3198 m²

Tomtebeskrivelse

Det er felles opparbeidet eiet tomt for sameiet.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 3 198 kvm og et historisk areal på 3193,5 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens historisk areal gjerne er hentet fra eks.skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Hvålstunet 2B har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde i Stokke, Sandefjord kommune. Området er veletablert med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser, godt egnet for både barnefamilier, par og enslige.

Eiendommen ligger med kort avstand til Stokke sentrum, hvor du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, kaféer og øvrige fasiliteter. Stokke togstasjon ligger innen gang- og sykkelavstand og gir gode pendlermuligheter mot både Tønsberg, Sandefjord og Oslo.

Det er nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt flotte turområder i nærområdet. Skog, turstier og rekreasjonsområder gir gode muligheter for friluftsliv året rundt. Sandefjord sentrum med byliv, brygge, restauranter og kulturtilbud nås på ca. 15 minutter med bil.

Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til E18, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Tuften barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km

Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 1.9 km

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 2.1 km

Melsom skole (1-7 kl.) ca. 4.3 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 3.9 km

Melsom videregående skole ca. 4.5 km

Skolekrets

Bokemoa skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Hvalsåsen (Linje 130, N130, 138) ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon ca. 1.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i 2. etasje i firemannsbolig oppført i 2006. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene og overflater fra byggeår. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er

registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavl. Deler av loftet er kledd igjen. Det er synlig korrekt utført luftespalte i overkant. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong på 10,4 m² (3,85 x 2,70) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Stående malt rekkverk. Montert markise. Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn. Stående malt rekkverk. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Gulvene har 3-stavs parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt tapet. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og lite soverom. Det er montert peisovn i stue, glassplate på gulv i front. 2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Badet har to plastsluk og det er synlig banemembran i sluk, men utførelsen er udokumentert. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert under kjøkkenkran. Innvendig avløp er av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk avtrekk fra bad og bod.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert under kjøkkenbenk.

Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

El-kontroll utført 22.01.2026. Ingen avvik.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Andre utvendige forhold:

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

Gulvflatene har en del skrapemerker, samt noe fuktsvelling i parketten på kjøkken etter en eldre lekkasje fra et tidligere kjøleskap.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader, men gulvflater bør pusses og lakkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Retningsavvik er kontrollert i stue og lite soverom.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble

målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter på lite soverom.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører - 2:

Gjelder baderomsdør.

Vurdering av avvik:

Mindre skader på kant av dørblad.

Fuktsveller i bunn av dørblad.

Konsekvens/tiltak:

Svelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke dørens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det er bom (hulrom under) under to av flisene mot terskel, hvorav én av flisene har sprekk. Det er også noe ujevn flislegging.

Det er sprekk i mykfug under servantinnredningen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut fliser mot terskel for å utbedre hulrom og sprekk. Og sprekker i mykfug bør skiftes ut.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har to plastsluk og det er synlig banemembran i sluk, men utførelsen er udokumentert.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensplate eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Fronter med enkelte bruksmerker og sveller. Ventilator mangler deksel foran lys.

Konsekvens/tiltak:

Swelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Utvendige trapper:

Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmessing i trinn. Stående malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og er ingen umiddelbar kostnad for eier.

Forhold med HMS:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på 90 cm på balkong/terrasse er under dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i leiligheten. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde på balkong/terrasse tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.01.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Moer installasjon, 2026. Beskrivelse: Lys på loftet, ny termostat til varmekabler i gang.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, innvendig bod, gang og entré.

Fra leiligheten er det adkomst til loftsrom med gulvplater. Dette er ikke godkjent som varig opphold.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m² som er tilleggsdel til boligen ihht seksjoneringen.

Standard

Velkommen til en attraktiv og super leilighet beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig fra 2006. Her får du en gjennomgående og smart planløsning som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse - et hjem som oppleves både praktisk og behagelig å bo i.

Det første du møter er en koselig sittekrok ved inngangen. Her kan morgenkaffen nytes

mens man ser utover mot jorder og skog. Ikke uvanlig at det dukker opp både rådyr og elg her.

Leiligheten byr på en romslig stue med fine møbleringsmuligheter. Her har du en naturlig plass til både sofagruppe og TV med tilhørende møblement Videre har stuen en hyggelig peis, som skaper ekstra hygge og varme på kjølige høst- og vinterdager. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Tidløst kjøkken som innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen som er perfekt for sosiale sammenkomster. Videre er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 10,4 m² - et perfekt sted for avslappende sommerdager eller hyggelige kvelder med venner og familie. Balkongen er solrik og usjenert med markise og uttrekkbar levegg mot nabo.

Leiligheten har to fine soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. For at man skal ha et ryddig soverom er garderobeløsning viktig. Her er det godt med garderobeskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter til klær og det man måtte ønske. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor.

Badet er flislagt fra byggeår med deilig gulvvarme. Her finner du innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Så her har du alt du trenger på badet.

Videre disponerer boligen både en innvendig bod og en utvendig bod, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har også et stort loft som er gulvet og delvis isolert.

Egen parkeringsplass medfølger, noe som gir en enkel og bekymringsfri hverdag.

Boligen ligger i et veletablert, rolig og attraktivt område med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser. Området passer ypperlig for barnefamilier, par og enslige som ønsker å bo fredelig, samtidig som det er kort vei til nødvendige fasiliteter!

Dette er en leilighet som kombinerer komfort, funksjonalitet og en attraktiv beliggenhet - et hjem det er lett å trives i.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Disponerer en fast parkeringsplass ihht seksjoneringen.
Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.
Det er termostatstyrte varmekabler på bad og entré.
I stuen er det en hyggelig peisovn.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Sist feiing og tilsyn var 28.05.2024. Da ble det ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 738

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 711 152

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 844 609

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

60/652

Felleskostnader inkluderer

TV, Internett, brøyting og generelt vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 350

Andel Fellesgjeld

Kr 27 261

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har kr 299 871,- i lån hos DNB.

Sameiet

Sameienavn

Hvålstunet Boligsameie

Organisasjonsnummer

990985618

Om sameiet

Utdrag fra trivselsregler for sameiet. For fullstendig trivselsregler, se vedlegg i salgsoppgaven:

- Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av Styret på forhånd.
- Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til på sameiermøtet vedtatte typer og farger.
- Hver leilighet er tildelt biloppstillingsplass på parkeringsområdet. Hver beboer plikter å holden orden på sin plass.
- Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie eventuelt tillates, etter samråd med Styret.
- Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av dette arealet.

Regnskap/budsjett

Kontakt megler om du ønsker tilsendt årsregnskap for 2024. Årsregnskap for 2025 er ikke klart enda.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt og å ha hund og/eller katt dersom eier har underskrevet "Erklæring om dyrehold".

Beboernes forpliktelser og dugnader

Plenklipp: det rulleres på plenklipp.

Dugnad: det er dugnad for sameiet 1 gang i året på våren.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 121, seksjonsnummer 10 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/423/121/10:

13.04.1977 - Dokumentnr: 9000227 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:45

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT TIL VEG

Opprinnelig dok nr 502329/1977 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:121

Gnr:423 Bnr:45 (boligefelt nr. 8 - Hvålsåsen) skal ha full bruksrett til den veien til området som går over vår eiendom (Gnr. 23 Bnr. 1). Bruksretten omfatter all bruk av veien i utbygningsperioden og senere som tilførelsesvei til området.

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

28.05.2001 - Dokumentnr: 9000207 - Bestemmelse om veg/skjøte

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:2, 122 og 123

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:425 Bnr:1

Opprinnelig dok nr 6526/2001 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:121

Eiendommene Gnr. 23 Bnr.

eiendommene Gnr. 23 Bnr. 122 og 123 har bruksrett på veien over Gnr. 23 Bnr. 121.

Eiendommene Gnr. 23 Bnr. 1 og 2 har rett til bruk av veien til sine jordeiendommer.

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

25.10.2005 - Dokumentnr: 9002568 - Erklæring/avtale - Seksjonering

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Opprinnelig dok nr 15678/2005 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.10.2005 - Dokumentnr: 9002657 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:124

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:124 Snr:1-3

Rett til bruk av lekeplasser og fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Opprinnelig dok nr 15814/2005 fra TØNSBERG TINGRETT

eiere av Gnr. 23 Bnr. 121 Snr. 1-11 gis med dette bruksrett til fellesareal på eiendom

Gnr. 23 Bnr. 124.

eiere av Gnr. 23 Bnr. 124 gis med dette rett til å bruke lekeplasser og fellesareal på Gnr.

23 Bnr. 121.

Vedlikehold av fellesarealer/lekeplasser påhviler alle som har bruksrett.

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

17.07.2006 - Dokumentnr: 9000541 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:124 Snr:1

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Opprinnelig dok nr 9865/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

Eiendom gbnr 23/ 124 gis med dette veirett og parkering på gbnr 23/ 121 se plankart.

Erklæringen tinglyses som heftelse på gbnr 23/ 121.

Med dette gis også plikt til delt vedlikehold av det som er felles mellom gbnr 23/ 124

og gbnr 23/ 121

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salhgsoppgaven.

25.10.2005 - Dokumentnr: 9002568 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/652

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 11.

Opprinnelig dok nr 15678/2005 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 192078 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:423 Bnr:121 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 545964 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:423 Bnr:121 Snr:10

27.10.2005 - Dokumentnr: 9002657 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:423 Bnr:124 Snr:1, 2 og 3.

Bruksrett til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Opprinnelig dok nr 15814/2005 fra TØNSBERG TINGRETT

Eiere av Gnr. 23 Bnr. 121 Snr. 1-11 gis med dette bruksrett til fellesareal på eiendom

Gnr. 23 Bnr. 124.

Eier av gnr. 23 Bnr. 124 gis med dette rett til å bruke lekeplasser og fellesareal på Gnr.

23 Bnr. 121.

Vedlikehold av fellesarealer/lekeplasser påhviler alle som har bruksrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.06.2007.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade, snitt og for leilighetene datert

05.07.2005.

Ferdigattesten og byggemeldte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Tilkoblet offentlig vann

Tilknytning avløp: Tilkoblet offentlig avløp

Brukerne plikter å vedlikeholde veien slik at den er i forsvarlig kjørbare stand. Med dette gis også plikt til delt vedlikehold av det som er felles mellom gbnr 23/124 og gbnr 23/121.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområder for boliger

Følger eldre reguleringsplan Hvålsåsen (plan-ID 19780008). I planen er eiendommen regulert til byggeområder for boliger, med delareal avsatt til kjørevei og jord- og skogbruk.. 02.05.1978

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Hele eiendommen på 3198 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310 for ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen. Dette innebærer at området ligger under marin grense og/eller er et kjent fareområde for kvikkleire, noe som kan medføre krav om geotekniske vurderinger.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

76 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 080 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 140

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

24.01.2026





















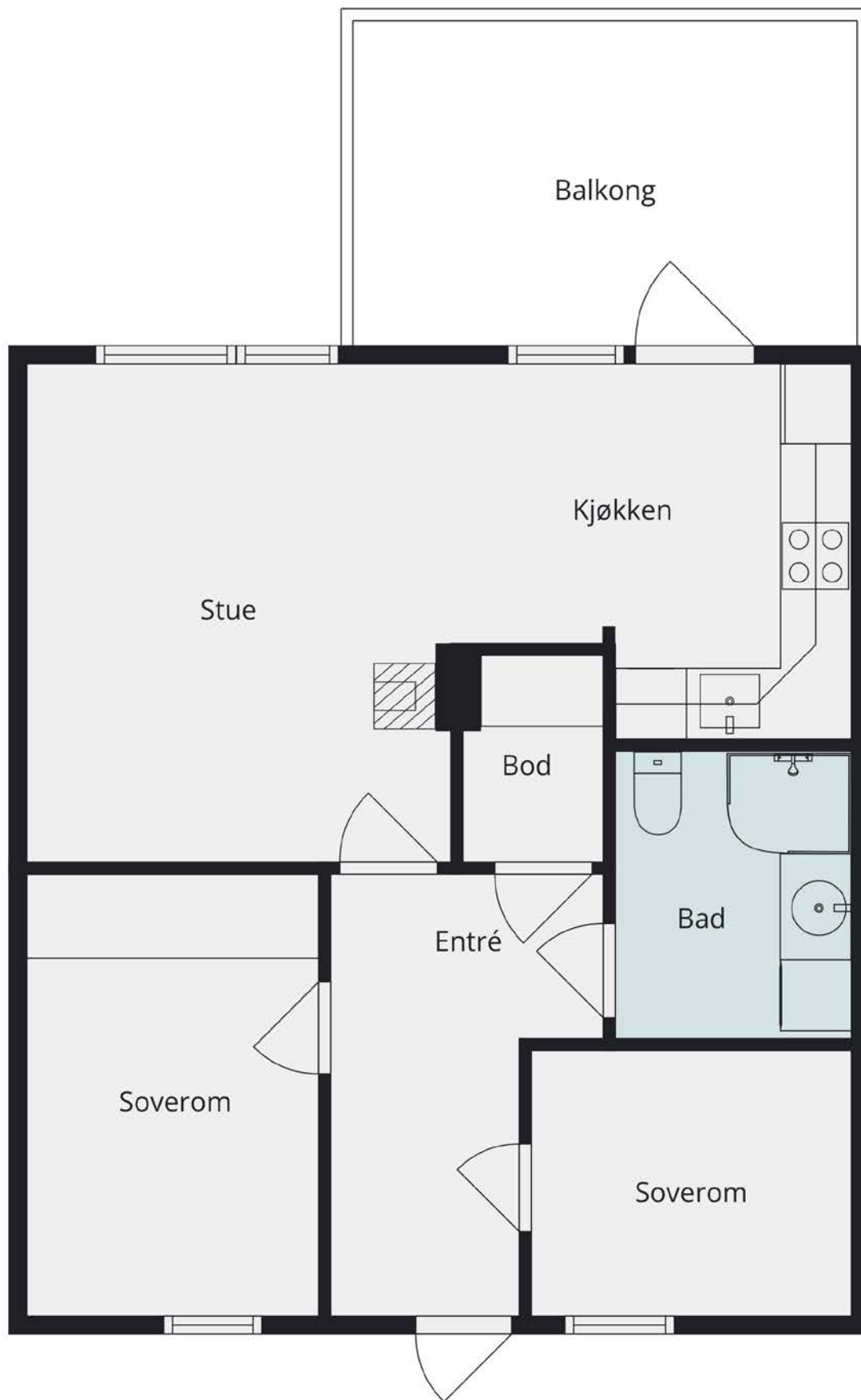






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Hvålstunet 2B, 3160 STOKKE

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 423, bnr. 121, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1701

Referansennummer: TR7077

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 2. etasje i firemannsbolig oppført i 2006.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene og overflater fra byggeår. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Firemannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavli. Deler av loftet er kledd igjen. Det er synlig korrekt utført luftespalte i overkant. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong på 10,4 m² (3,85 x 2,70) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Stående malt rekkverk. Montert markise. Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetail i trinn. Stående malt rekkverk. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 3-stavs parkett og flis. Vegger har malte panerplater og malt tapet. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og lite soverom. Det er montert peisovn i stue, glassplate på gulv i front. 2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Badet har to plastsluk og det er synlig banemembran i sluk, men utførelsen er udokumentert. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplater i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert under kjøkkenkran. Innvendig avløp er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk avtrekk fra bad og bod. Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler på bad og entré. Peisovn i stue. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert under kjøkkenbenk. Sikkerhetsventil er koblet til avløp. Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

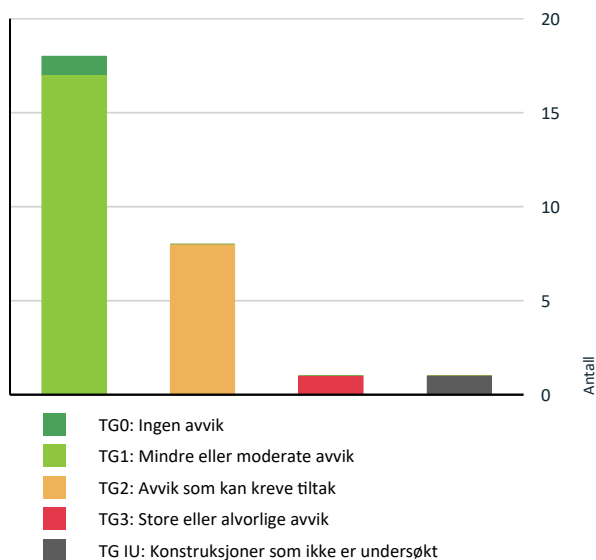
Firemannsbolig

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

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

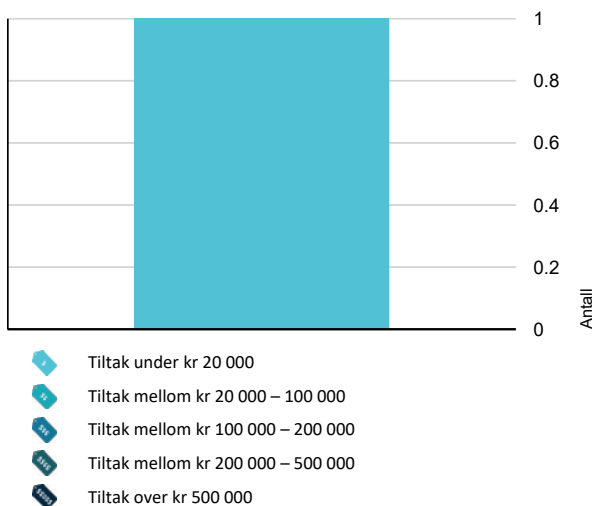
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten siden 2019. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet i 2. etasje i firemannsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

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

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Utvendig er kledningen sist malt i 2023.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavl.

Deler av loftet er kledd igjen. Det er synlig korrekt utført luftespalte i overkant.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Dører med mindre bruksslitasje. Balkongdør justert etter befarings.

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10,4 m² (3,85 x 2,70) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.

Stående malt rekkverk.

Montert markise.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.

Stående malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og er ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader i rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har 3-stavs parkett og flis.
Vegger har malte panerplater og malt tapet.
Tak har malte/behandlede plater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflatene har en del skrapemerker, samt noe fuktsvelling i parketten på kjøkken etter en eldre lekkasje fra et tidligere kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader, men gulvflater bør pusses og lakkas.



Fuktsveller/glipe i parkett etter en eldre lekkasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og lite soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter på lite soverom.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Målt fra 4,3 cm...



...til 5,5 cm på lite soverom.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, glassplate på gulv i front. 2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 28.05.2024.

1 TG 1 Innvendige dører

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

1 TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder baderomsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skader på kant av dørblad.
Fuktsveller i bunn av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke dørens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport



Mindre skader på dørbblad.



Fuktsveller i bunn av dørbblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det er bom (hulrom under) under to av flisene mot terskel, hvorav én av flisene har sprekk. Det er også noe ujevn flislegging.

Det er sprekk i mykfug under servantinnredningen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut fliser mot terskel for å utbedre hulrom og sprekk. Og sprekker i mykfug bør skiftes ut.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport



Gulvflis med bom og sprekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk og det er synlig banemembran i sluk, men utførelsen er udokumentert.

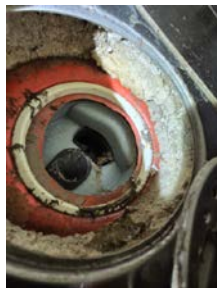
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under kabinett.



Sluk

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, veggghengt speil, veggghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport



Manglende drencspalte under toalett.



Svelleskader på siden av innredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter med enkelte bruksmerker og svelle. Ventilator mangler deksel foran lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport



Bruksmerker ved håndtak.



Bruksmerker ved håndtak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.
Stoppekran plassert under kjøkkenkran.

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

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spaltevventiler i vinduskarm, samt mekanisk avtrekk fra bad og bod.

TG IIJ Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad og entré.
Peisovn i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2006, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006 Nyanlegg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2026 i boligmappa.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført før dette.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble utført en NEK 405-2-3 kontroll av leiligheten 22.01.2026 uten avvik.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssøkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på 90 cm på balkong/terrasse er under dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i leiligheten. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde på balkong/terrasse tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.



Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

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

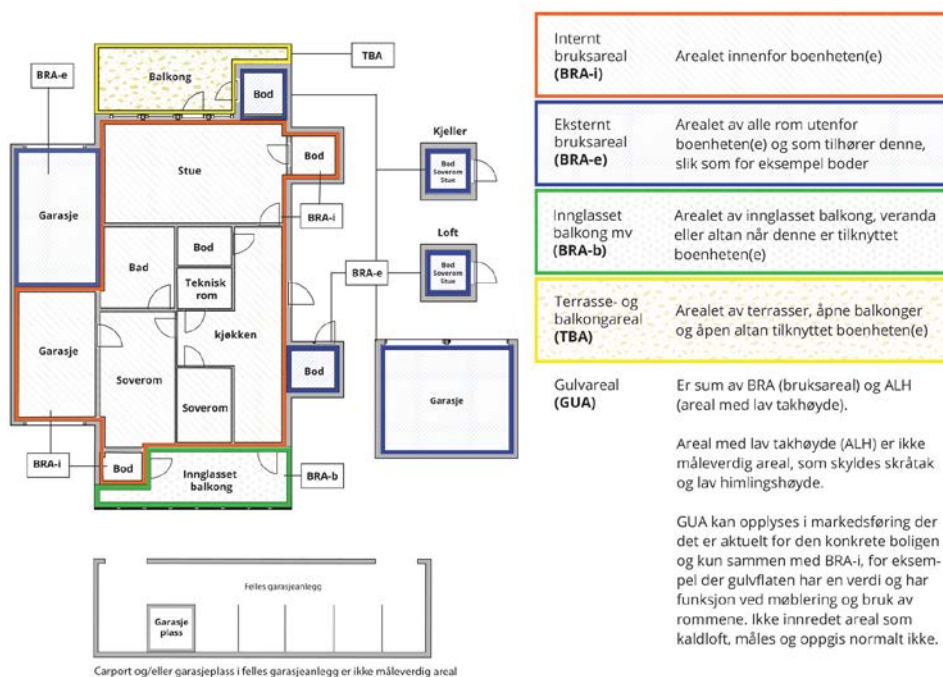
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
2. etasje	60			60	10
SUM	60	5			10
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
2. etasje	Entré, soverom 1, gang, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken		

Kommentar

Areal 1. etg.
Bod: 5,2 m²

Areal 2. etg.
Entré: 3,4 m²
Soverom 1: 6,2 m²
Gang: 4,2 m²
Soverom 2: 10,5 m²
Bod: 2,4 m²
Bad/vaskerom: 4,5 m²
Stue: 17,2 m²
Kjøkken: 9,1 m²

Ideel andel av terrassen ved inngangsparti på 5 m² er ikke medregnet i terrasse- og balkongareal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kari Langerød Engebretsen	Kunde
	Jan Egil Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	423	121		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hvålstunet 2B							
Hjemmelshaver							
Engebretsen Kari Langerød							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2007	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 29.06.2007.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3



Adresse

Hvålstunet 2B, 3160 STOKKE

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-248448

Bygningskategori
Småhus

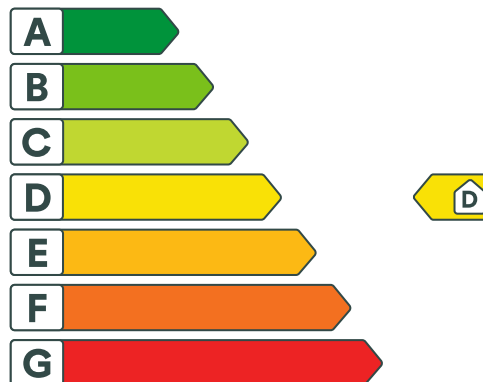
Bygningsnummer
21967661

Gårdsnummer
423

Bruksnummer
121

Seksjonsnummer
10

Bruksenhetsnummer
H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
2006

Bygningstype
Firemannsbolig

Bruksareal
65,0 m²

Oppvarmet bruksareal
60,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
169,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 639 kWh

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3



Hvålstunet 2B, 3160 STOKKE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Dokumentreferanse: ac4f741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Engebretsen, Kari Langerød	UN:NO-9578-5999-4- 2306754	22.01.2026 17:09:29 UTC	PersonBankID NO Qual. Skagerrak Sparebank

Dokumentreferanse: ac4f1741-d23e-414e-aea7-2929e65233a3

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglest med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developer>

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

Kari Langerød Engebretsen

Boligen

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

Hvålstunet 2B

3160 Stokke

3907-423/121/0/10



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?: 2026

Firmanavn: Moer installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lys på loftet, ny termostat til varmekabler i gang.

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?

♦ **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**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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**



Bolig 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.

TRIVSELSREGLER FOR HVÅLSVEIEN BOLIGSAMEIE.

1. INNLEDNING.

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr 23 og bnr 121 i Stokke kommune, Hvålsveien Boligsameie. Til sameiet er det knyttet 11 boligseksjoner.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2. STYRETS ANSVAR.

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret skal skje skriftlig og rettes til styreleder.

3. BRUK AV EIERSEKSJONENE.

- a) De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter ol. som får konsekvenser for andre, bør tas opp med de det vil berøre på forhånd.
- b) I tiden fra kl. 2300 til kl. 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.
- c) Brudd på disse reglene medfører skriftlig advarsel og i neste omgang bot for den enkelte sameier. Bot fastsettes av styret.

4. DYREHOLD.

Det er tillatt og å ha hund og/eller katt dersom eier har underskrevet ”Erklæring om dyrehold”.

5. OMINREDNINGSARBEIDER.

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av Styret på forhånd.

6. MARKISER.

Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til på sameiermøtet vedtatte typer og farger.

7. SØPPEL.

- a) Det er plassert containere for søppel i eget renovasjonsområde. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik av vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.
 - b) Søppel må ikke plasseres utenfor containene eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er lukket.
 - c) Annet avfall enn husholdningsavfall og store mengder papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.
- Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne.

8. FELLESAREALER.

- a) Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes på utearealer, men plasseres i sportsbodene.
- b) Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ytre anlegg ellers.
- c) Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir ol. på innvendige eller utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

9. PARKERING.

- a) Hver leilighet er tildelt biloppstillingsplass på parkeringsområdet. Hver beboer plikter å holden orden på sin plass.
- b) Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie eventuelt tillates, etter samråd med Styret.
- c) Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av dette arealet.

Styret.

Revidert utgave 03.06.16

Årsmøte Hvalstunet sameie 2024

Tilstede: Øystein, Steinar, Ørnulf, Anita, Stine, Ole Martin

Ikke tilstede: Elias, Jonathan, Marit, Sofie/Åsmund, Trond

SAKSLISTE:

1. Valg av møteleder og referent

Møteleder: Øystein

Referent: Ole Martin

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent.

3. Godkjenning av regnskap

Årsregnskap for 2023 sendes ut av Ole M.

Årsregnskapet er godkjent.

4. Valg av nytt styre

Ny styreleder er Elias. Han sitter i første omgang kun 1 år slik at vi får tilbake gammel rullering hvor ikke hele styret byttes samtidig.

Ny kasserer er Ørnulf.

Nytt styremedlem er Anita.

Ørnulf og Anita sitter i 2 år.

5. Dugnad 2024

Felles dugnad i år da det er dårlig oppmøte når ansvaret blir enkeltvis.

- Trimme hekk og trer. Det må sjekkes med kommunen at det går greit å fjerne trær.

Øystein sjekker dette med kommunen.

- Vaske utvendig (Samme som tidligere, alle tar hver sin del)

- Tømme kum

- Børste vekk grus på parkering

- Grave ned ladekabel

- Ny runde med bark.

- Det gjenstår noe maling på syvmannsboligen.

Dato for dugnad er satt til 04.05 kl 10:00.

6. Installasjon av elbil ladere

Det er ingen som har kommet med nye ønsker om elbil ladere.

Det blir derfor ikke installert noen nye ladere i 2024.

7. Utbedring av råteskader

Det er noen deler av rekkverk og vindskier som er råteskadet, dette må utbedres.

Det nye styret følger opp dette.

8. Gjennomgang av trivsel- / ordensregler

Det har vært mye problemer med søppel som renner over.

Vi må bli flinkere til å sortere søppel riktig, og store mengder søppel skal IKKE kastes i sameiets søppeldunker. Dette er hver enkelt leilighet sitt ansvar å kjøre til søppelfyllingen selv. Ved gjentatte overtredelser vil det medføre skriftlig advarsler fra sameiet.

Styret sjekker og opp med kommunen om mulighet for å få flere dunker til restavfall og papp, da det vi har nå ikke utfyller det vi har krav på.

VEDTEKTER HVÅLSTUNET BOLIGSAMEIE

Revidert mai 2018.

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Navn
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold
- § 10 Styringsorgan
- § 11 Lov og eierseksjoner
- § 12 Tvisteløsning

§ 1 Navn

Sameiets navn er Hvalstunet Boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 423 bnr 121 i kommune 0710 Sandefjord som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 11 seksjoner. Org.nr. 990 985 618.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg til det beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak på sameiermøter m. m.

§ 3 Bruksrett

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon (hoveddel og eventuelle tilleggsdeler) slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte sameier i sameiet kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Utleie er tillatt med styrets godkjenning jfr. § 6. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5 Overdragelse, pantsetting og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og eventuell forretningsfører. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner for det.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksrettavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.)

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med 2/3 dels flertall.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jfr. § 5.

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene. Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på felleslån, forsikringspremier m.m.

Styret kan fastsette at det i tillegg betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Sameierne skal betale månedlige a-kontorbeløp til sameiets konto til dekning av totale fellesutgifter. A-konto beløpet fastsettes av styret. Felleskostnader etter første ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Skyldige beløp forrentes med høyeste lovlig forsinkelsesrente på det aktuelle tidspunktet.

Ved manglende innbetaling av fellesutgifter vil det etter 1 måneds uteblitt innbetaling bli sendt ut skriftlig varsel, det samme etter 2 måneder, til sammen 2 skriftlige varsler. Etter dette går beløpet pluss de omkostninger det måtte innebære til inndrivelse via advokat eller inkassobyrå.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Den enkelte sameier kan ikke motsette seg å hjelpe til å vedlikeholde fellesareal.

Vedlikehold som er fastsatt på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte skal være utført innen de frister som er satt. Etter denne fristen og innenfor 2 uker vil det bli gitt en skriftlig advarsel som inneholder ny dato for ferdigstilling av vedlikeholdet. Etter overskredet dato i varselet, så kan styret leie inn utenforstående for å få arbeidet utført, dette for den aktuelle sameiers regning.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet, tilleggsdeler og eventuelle tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige

endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse eller fare for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare eller er til sjenanse for de øvrige beboere blir rettet. Blir ikke slike krav etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller tv-antennar og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommende sin husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 9 Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det så at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg gjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

§ 10 Styringsorgan

I. Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. På sameiermøtet skal stemmenes beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Innkalling foretas av styret med minst 8 dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen sendes ut elektronisk, det vil si pr. mail og vil også bli opplyst på sameiets hjemmeside på Facebook, «Forum for sameiet».

Ordinært sameiermøte – årsmøtet – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige sameiermøtet behandles

- a) Styrets årsberetning
- b) Godkjenning av styrets årsregnskap
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder
- d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold

II. Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet, besluttet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør.

Styreleder innkaller til styremøte etter behov, men minst 1 gang i året. Om nødvendig kan det innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

§ 11 Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

§ 12 Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, så skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.





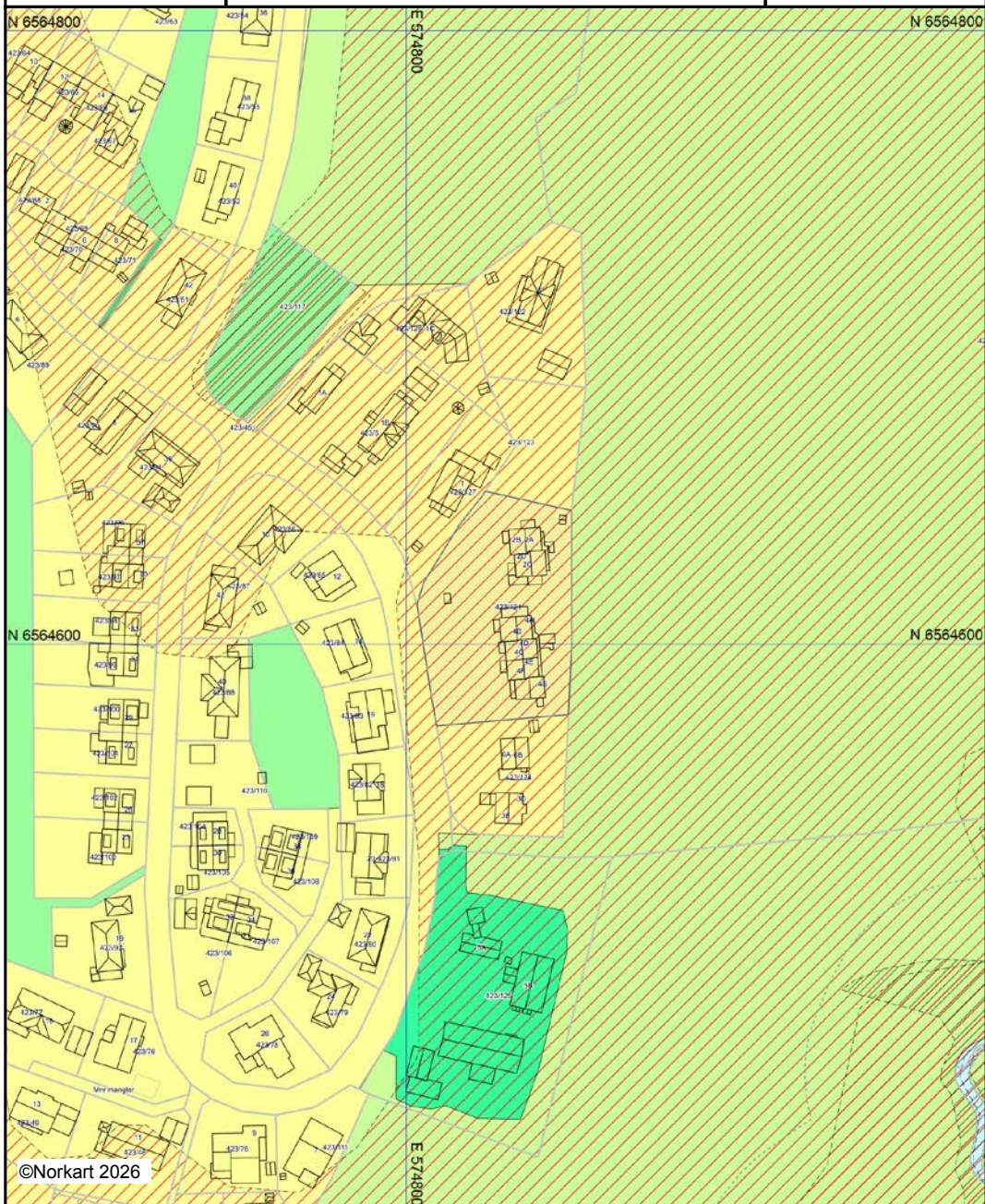
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

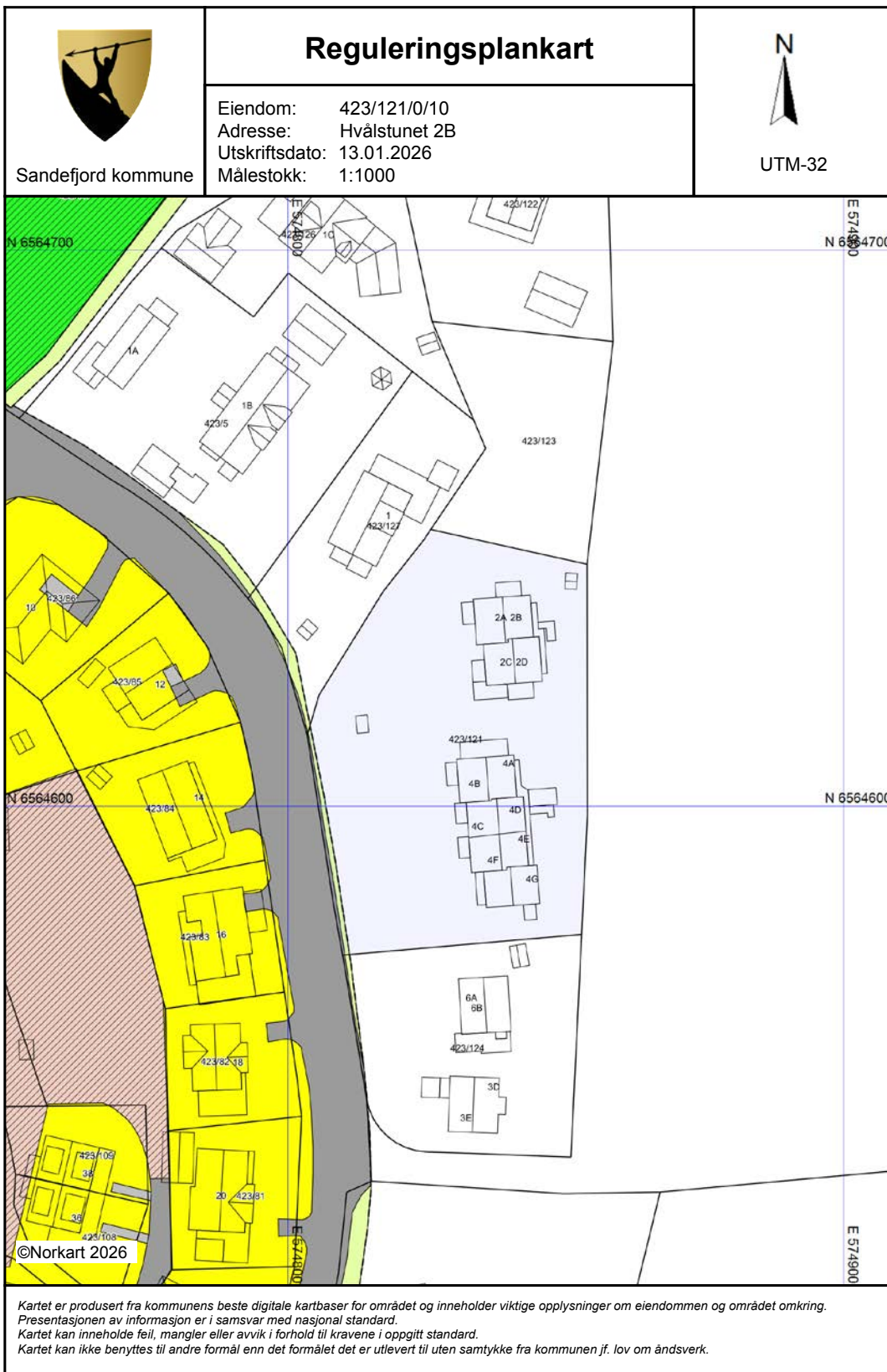
Eiendom: 423/121/0/10
Adresse: Hvalstunet 2B
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:2000



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.





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Hensynssoner
 Kp Sikringszone
 Kp Faresone
 Kp Støysone
 Kp Infrastruktursone
 Kp Angitt hensynssone
 Kp Båndleggingssone
 Kp Gjennomføringssone
 Kp Detaljeringssone

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.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		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., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
			Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Brak og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



STOKKE KOMMUNE
VIKSOMHET - AREALPLAN OG BYGGESAK

Harald W. Andersen & Sønn as
Løkkåsveien 24

3138 SKALLESTAD

Arkivkode
GBNR 23/121

Deres ref.

Vår ref.
02/1184/ML

Dato
29.06.2007

FERDIGATTEST GNR.23 BNR.121 - HVÅLSÅSEN

Gjelder:

Ferdigattest i samsvar med anmodning den 15.06.07

Byggested:

Hvålsåsen

Tiltakshaver:

Harald W. Andersen & Sønn as

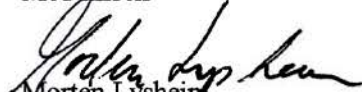
Ansvarlig søker:

Mesterhus Tønsberg A/S

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Morten Lysheim
virksomhetsleder

Postadresse:
Postboks 124
3161 Stokke

Besøksadresse:
Nygaards allè 1
3160 Stokke

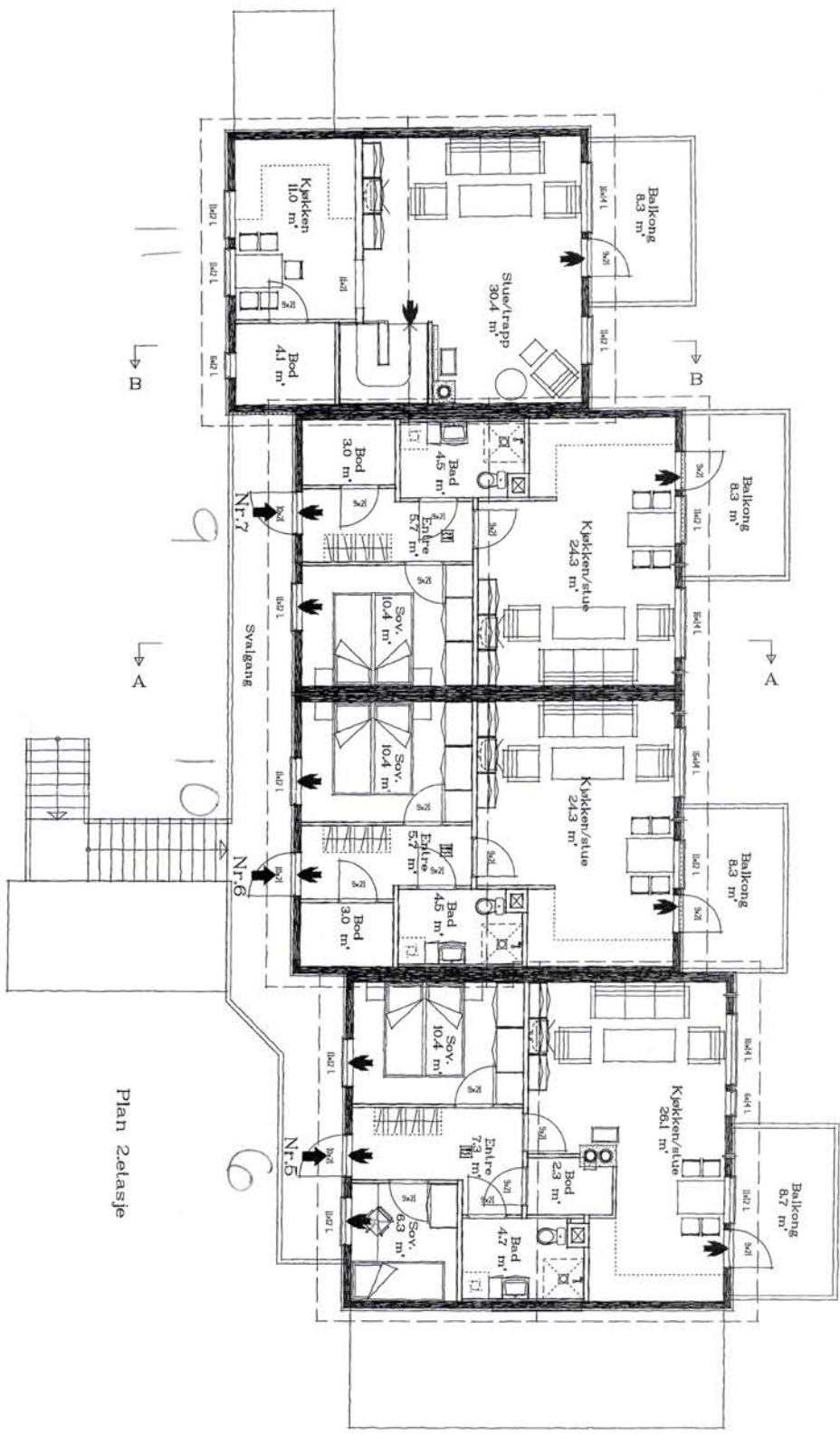
Telefon: 33 29 51 02
Telefax: 33 29 51 01
www.stokke.kommune.no

Bankgiro: 2530.07.00015

Org.nr.:
964 952 167

E-3

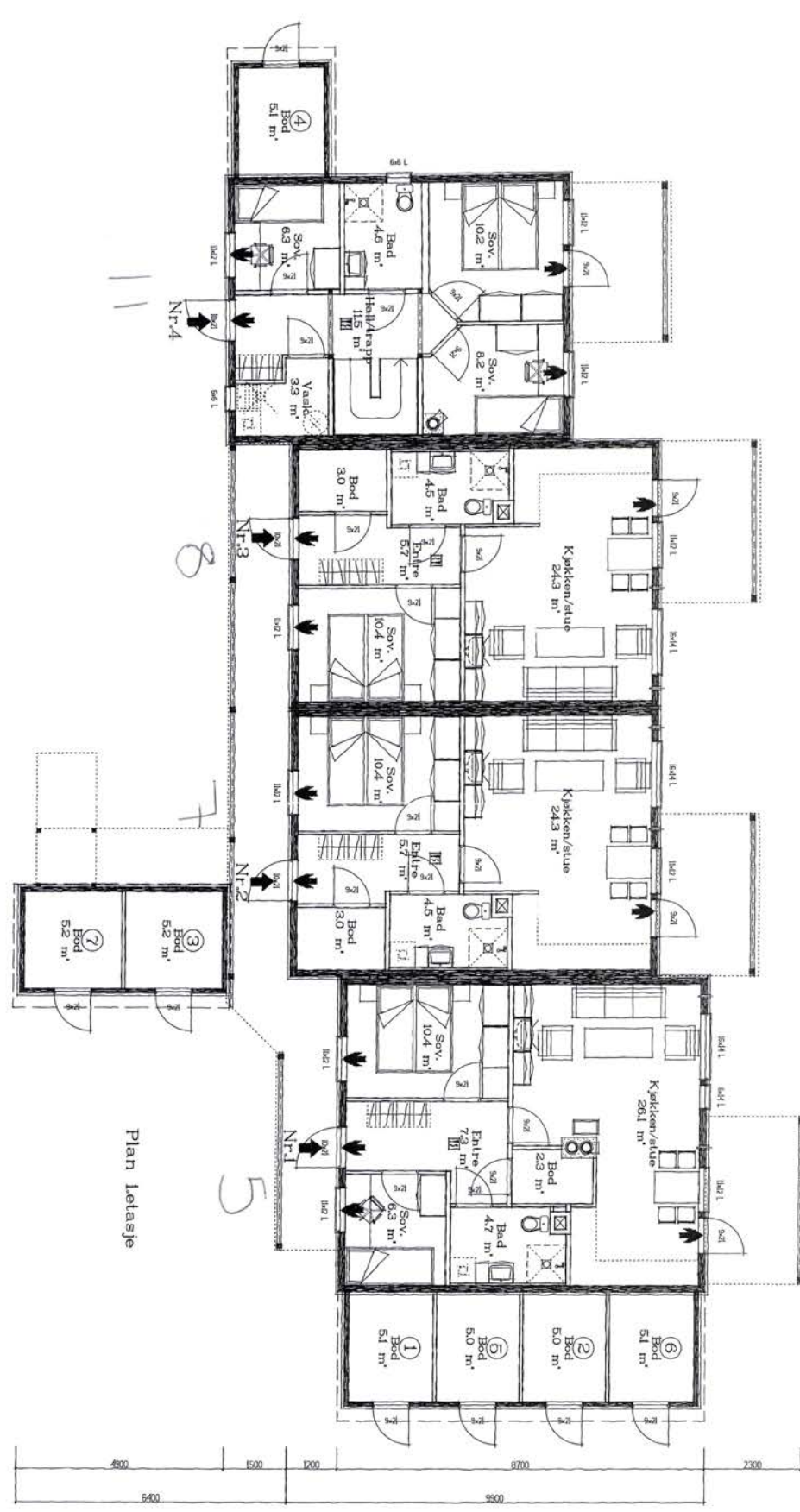
6/6



Plan 2.etasje

Felt 1

IND.	DATO	KORR.
MESTERHUS		
Tiltaks- Mester Eiendom as Bygges- Hvalsåsen Kommune- Stokke Gnr: Bnr: Matrik: Saknr: 1187 Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 05.07.2005 Sign: TT		



Plan letasje

Felt 1

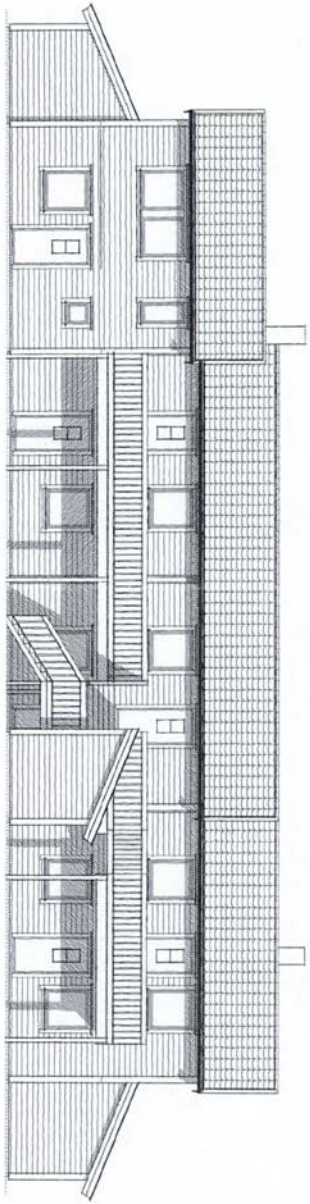
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

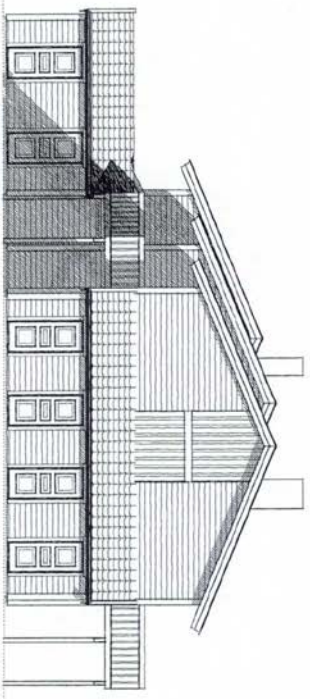
Tilakshe: Mester Eiendom as		Tegn:
Byggeedr.: Hvalsåsen		Plan letasje
Kommune: Stokke		
Gnr.: Bnr.: Malt: 1100	Saksnr.: 1187	

© Tegningen er beskyttet. Du, lov og opphavsrett. Arkitekt: A-Tre Kommune as Dato: 05.07.2005 Sign: TT

E-3
2/6



Fasade mot øst



Fasade mot nord

Føll 1

IND. DATO		KOMR.	
Tilakeh: Mester Eiendom as		Føll	
Byggesed: Hvalsåsen		Fasade, del 1	
Kommune: Stokke		Sakenr: 1187	
Gnr: 1 Bnr: 100		Målestokk: 1:100	
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 05.07.2005	

MESTERHUS

© Tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E-3
1/6



Fasade mot vest



Fasade mot syd

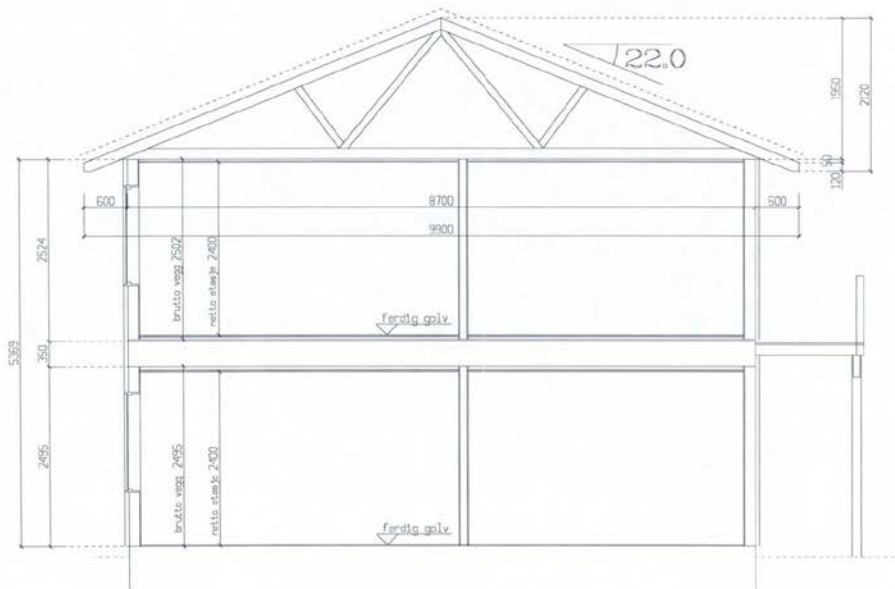
Felt 1

IND.	DATO	KORR.
Tiltaksbyr Mester Eiendom as		
Byggesdr Hvalsåsen		Tegnet
Kommune Stokke		Fasader, del 2
Gnr. 1	Bnr. 1	Målestokk 1:100
Arkitekt A-Tre Konsult as		Saksnr. 1187
Dato 05.07.2005		Sign. TT

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E-3
3/6



Snitt A-A
(Type B)

Felt 1		IND.	DATO	KORREKT
MESTERHUS		Tiltaksbyr Mester Eiendom as		
		Byggeadri Hvålsåsen		Tegner
		Kommunen Stokke		Snitt A-A
		Gnr. 1	Bnr. 1	Målestokk 1:50
© Tegning er beskyttet VM, lov om opphavsrett.		Arkitekt A-Tre Konsult as Dato 05.07.2005 Signatur		

E-3
4/6



Snitt B-B
(Type C)

Felt 1		IND.	DATO	KORR.
MESTERHUS		Tiltaksbyr Mester Eiendom as		
		Byggesaksnummer Hvalsåsen		
		Kommune Stokke		
		Gnr. 1 Bnr. 150		
		Målestokk 1:50		
		Saksnummer 1187		
		Arkitekt A-Tre Konsult as		
		Dato 05.07.2005 Sign. J.T.		

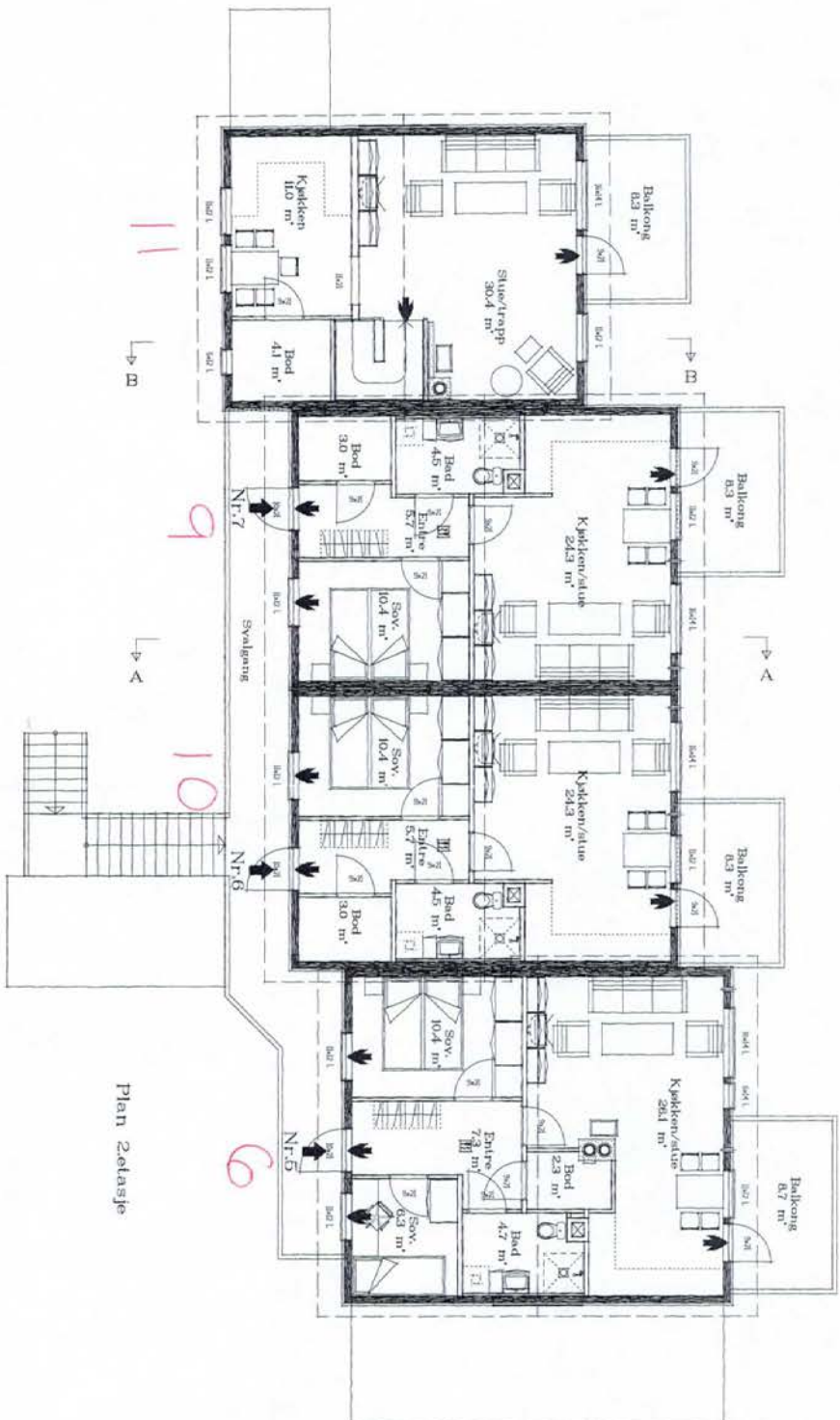
E-3
5/6



Felt 1

MESTERHUS

Tilskudd Mester Eiendom as	
Byggeselskap: Hvaløen	Taget
Kommune: Stokke	Plan letasje
Gnr: 100	Matrikkel: 1187
Arbeidsnr: A-170	Kommun. nr: 05.07.2005 sign. 171



Felt 1

IND. DATO KORRE.

WESTERHUS

Tilrøkt: Mester Eiendom as

Byggetid: Hvalsåsen

Tegnet

Kommune: Sløkke

Plan 2-etasje

Gnr: Bnr:

Matrikkel

Saksnr: 1187

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

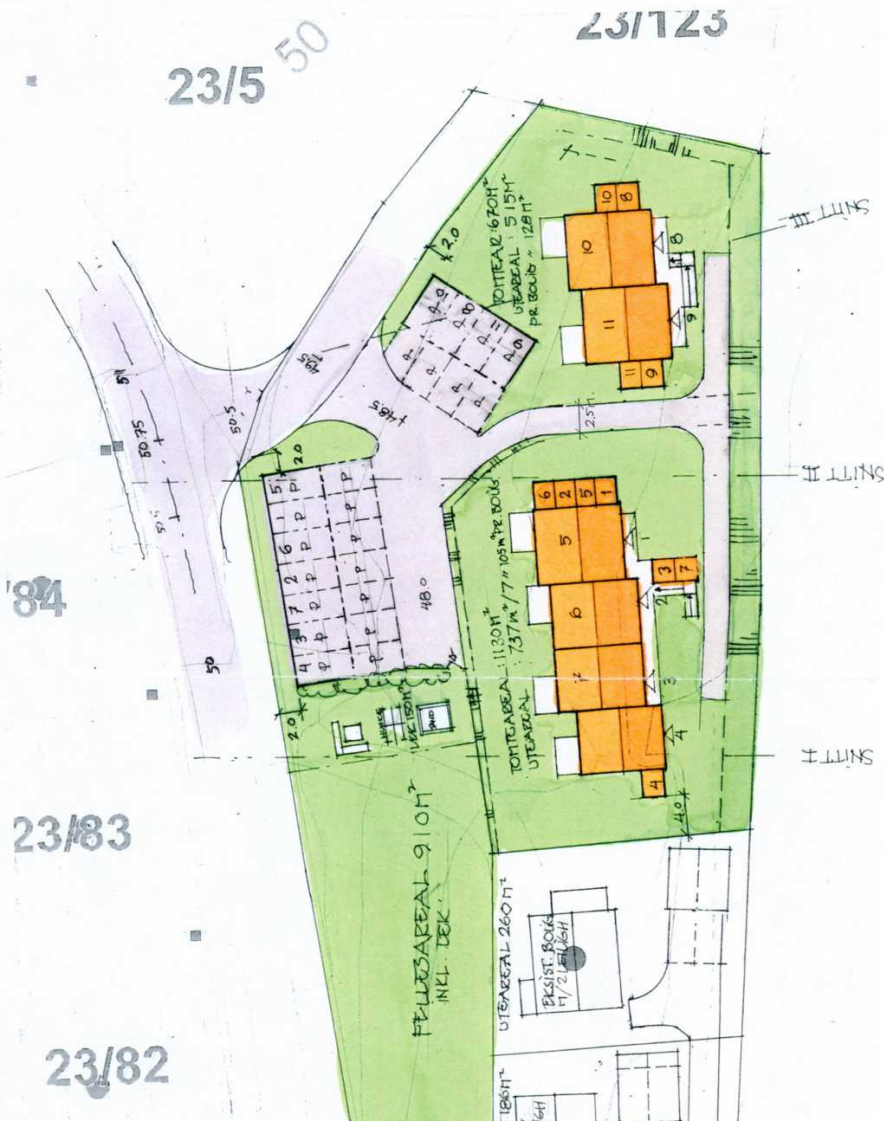
Arkitekt: A-Tre Konsult. as | Dato: 05.07.2005 Sign: TTT

E-3
4/6

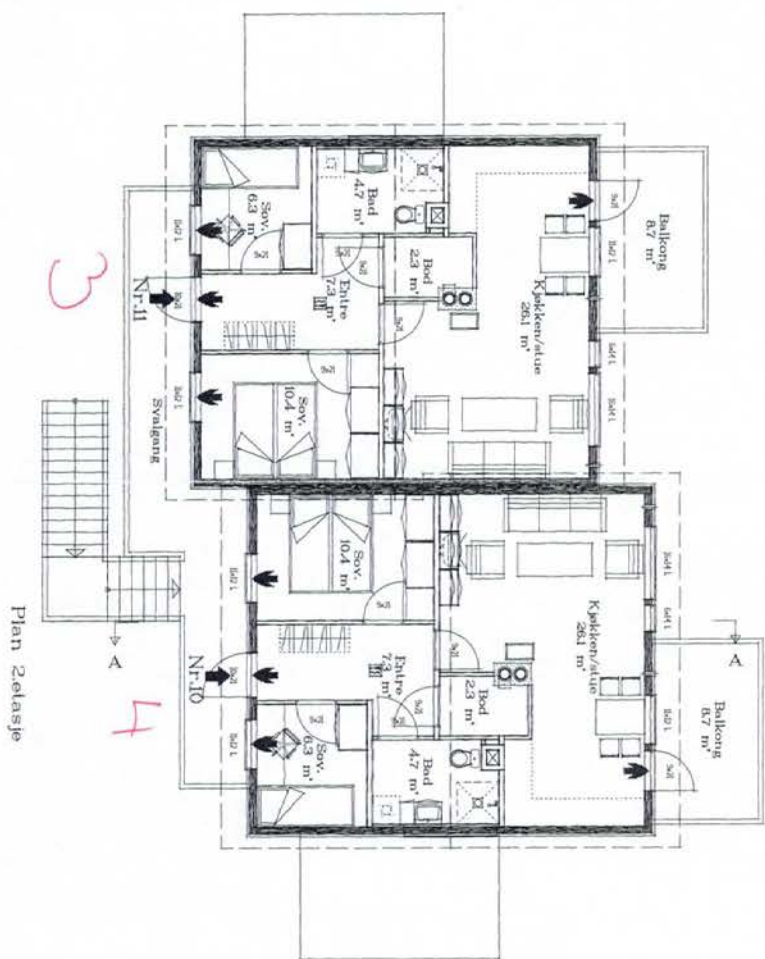
D-1

MESTERHUS MESTER EIENDOM TØNSBERG AS Kilengt. 15, 3117 Tønsberg	Tiltaksh: MESTER EIENDOM A/S		
	Adresser: HVÅLSÅSVN.		
	Kommune: STOKKE		
	Gnr: 23	Bnr: 121	Mål: 14500
	Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 15.09.04 Sign: S. J. J. J.		

K000 08.07.05 S. J. J. J.

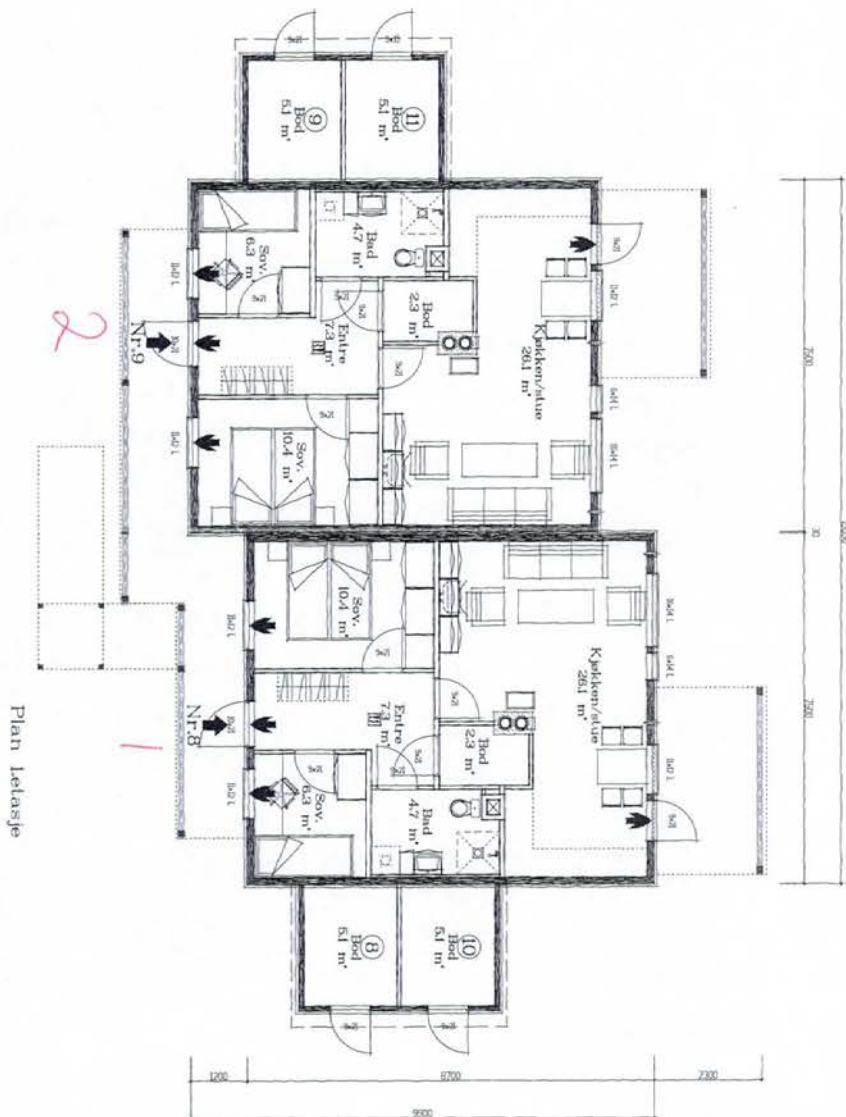


E-2
5/5



Felt 2		IND.	DATO	KORR.
MESTERHUS		Tilskudd Mester Eiendom as		
		Byggeselskap Hvalåsasen		
		Kommune Stokke		
		Plan 2, etasje		
		Gnr: 1100 Bnr: 1187		
		Arkitekt: A. Tve. Kjønn: m. Dato: 05.07.2005 Sign: TT		

E-2
4/5



Fell 2

WESTERHUS

Tegning av leilingsplan, 1:100, 05.07.2005

Tilsetts: Mester Eiendom as

Byggesak: Hvalåsåsen

Kommune: Stokke

Tegn: Plan leilasje

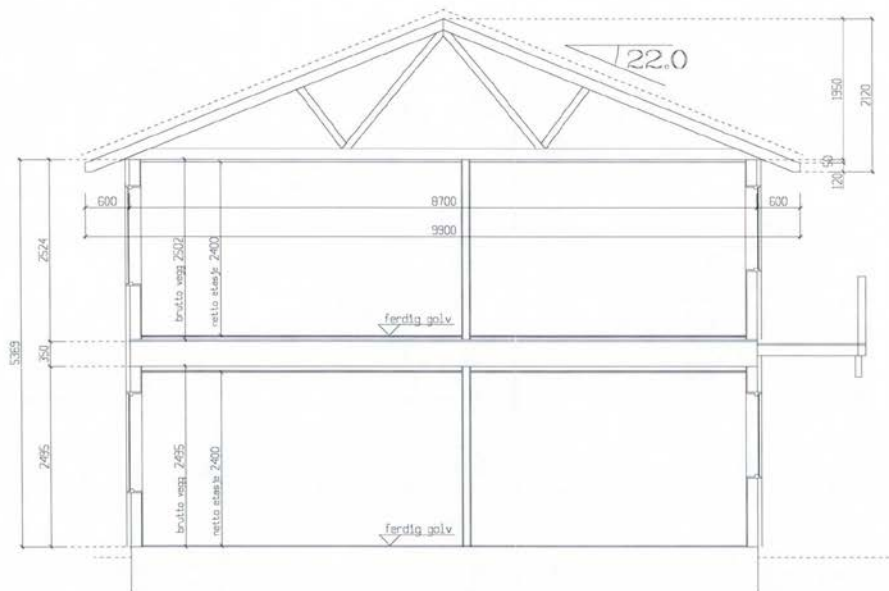
Gnr: Bnr: Mah: 1100 Saknr: 1187

Arkitekt: A-Tre Konsult as

Dato: 05.07.2005

Sign: TTT

E-2
3/5



Snitt A-A
(Type A)

Felt 2		IND.	DATO	KORR.
MESTERHUS		Tiltaksh. Mester Eiendom as		
		Byggeadr. Hvalsåsen		
		Kommune Stokke		
		Tegna Snitt A-A		
Gnr. 2 Bnr. 2		Malt 1:50		Sakenr. 1187
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.		Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 05.07.2005 Sign: TTT		

E-2
2/5



Fasade mot vest

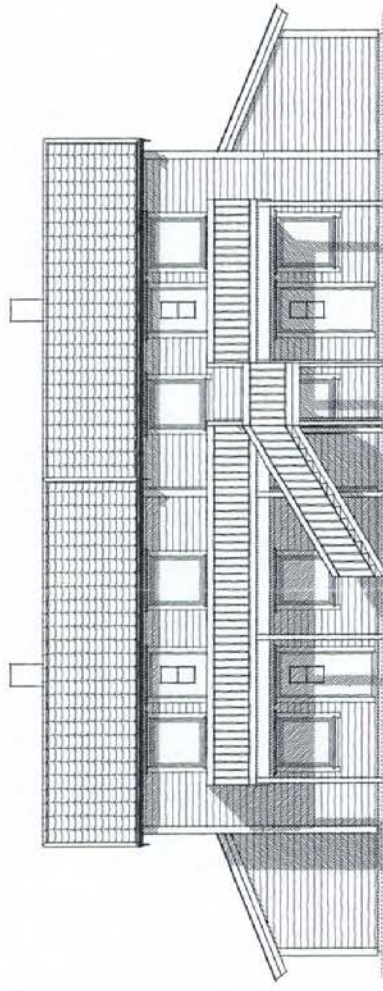


Fasade mot syd

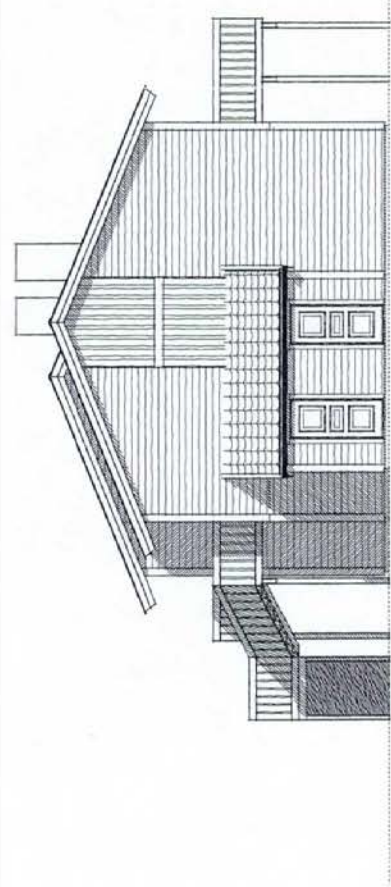
Felt 2

IND.	DATO	KORR.
Tiltaksby Mester Eiendom as		
Byggeskisse Hvalsåsen		Tegnet
Kommune Stokke		Fasader, del 2
Grus	Ben	Malt 1:100
Arkitekt A-Tre Konsult as		Saksnr 1187
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.		Dato 05.07.2005 Sign. TT

E-2
1/5



Fasade mot øst



Fasade mot nord

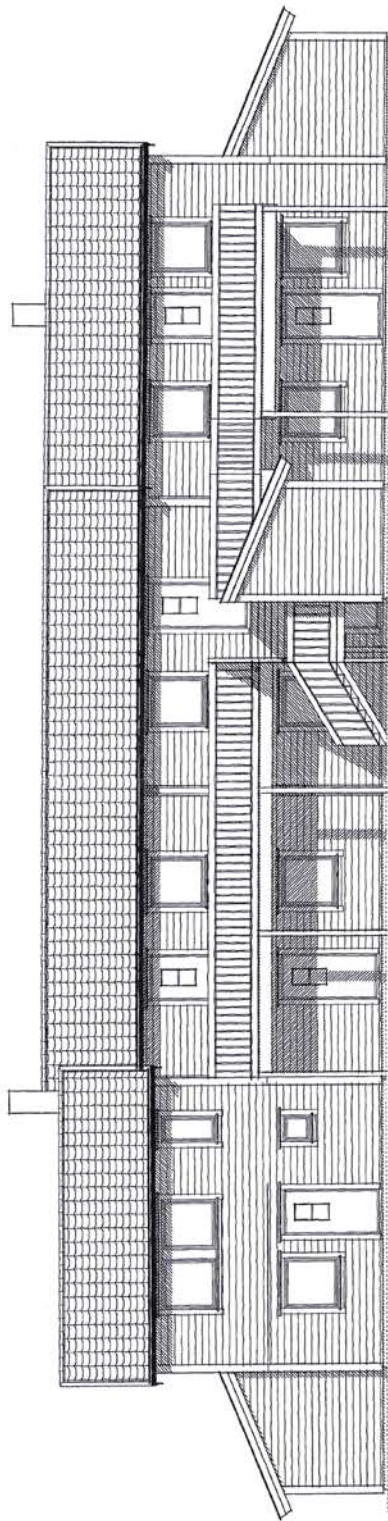
Felt 2

Tilaksha Mester Eiendom as			
Byggetr. Hvalsåsen		Tegnet	
Kommune: Stokke		Fasader, del 1	
Gnr. 2	Bnr. 2	Målestokk	Saksnr. 1187
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 05.07.2005 Sign. TT	

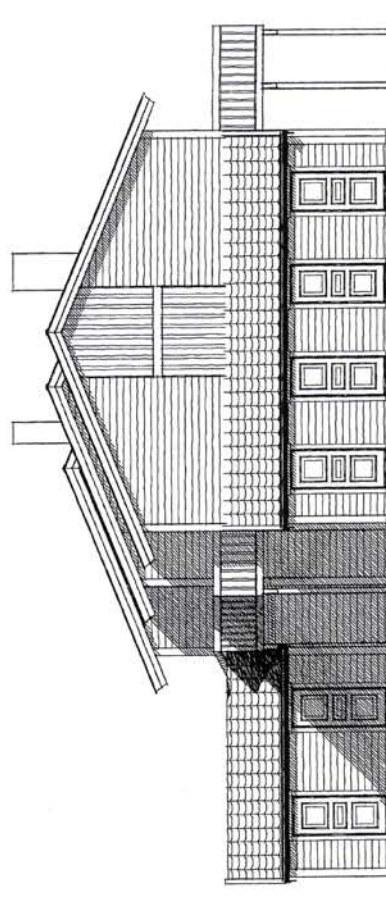
MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E-3
2/6



Fasade mot øst



Fasade mot nord

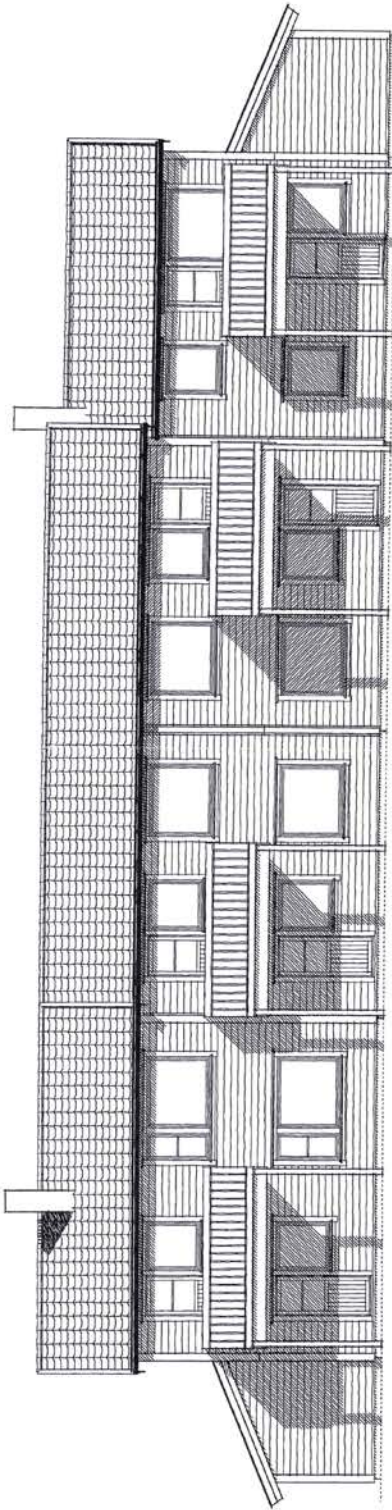
Felt 1

IND. DATO KORR.

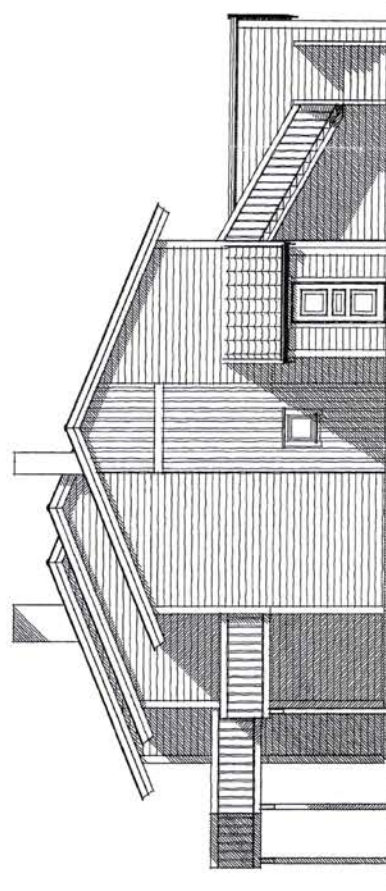
MESTERHUS		Tilaksh, Mester Eiendom as	
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.		Byggeskr. Hvalsåsen	Tegnr.
		Kommune: Stokke	Fasader, del 1
		Gnr. Bnr.	Målestokk
		Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 05.07.2005 Sign: JT

E-3

1/6



Fasade mot vest



Fasade mot syd

Felt 1

IND. DATO KORR.

MESTERHUS		Tilaksh: Mester Eiendom as	
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.		Byggeskr: Hvalsåsen	
		Kommune: Sløkke	
		Gnr.: Bnr.: Mal: 1:100	
		Arkitekt: A-Tre Konsult as	
		Dato: 05.07.2005	
		Sakenr.: 1187	
		Tegn: Fasader, del 2	



Erklæring.

TINGLYST

17 JUL 2006

TONSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 9865

2006/9000541/200

Eiendom gbnr 23/124 gis med dette veirett og parkering på gbnr 23/121 se plankart.
Erklæringen tinglyses som heftelse på gbnr 23/121.

Med dette gis også plikt til delt vedlikehold av det som er felles mellom gbnr 23/124 og gbnr 23/121.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke med Stokke Kommune.

Sameiet Stokkegrenna gbnr 23/121

Eier av gbnr 23/124

Siri BjørnstadHarald W. Andersen

Doknr: 9865 Tinglyst: 17.07.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Erklæring

TINGLYST

27 OKT. 2005

TONSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 15814

2005/9002657/200

Eiere av gnr 23/bnr 121 ^{snr. 1-11} gis med dette bruksrett til fellesareal på eiendom gnr.23/bnr 124.

Eiere av gnr. 23/bnr. 124 gis med dette rett til å bruke lekeplasser og fellesareal på gnr. 23/bnr. 121. snr. 1-11

Vedlikehold av fellesarealer/lekeplasser påhviler alle som har bruksrett.

Denne erklæring er tinglyst og kan ikke slettes uten samtykke fra Stokke kommune.

Stokke 3 110 - 05

27/10 - rettet av
Gro Dokken

Osmundsen Solvang Eiendom
MVA979 122 411

Harald Wilhelm Andersen
f.nr. 120945 [redacted]



Doknr: 15814 Tinglyst: 27.10.2005 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.521.-

Returneres etter tinglysing til

Mesterhus Tønsberg as
Kilengata 15
3160 Stokke

TINGLYST Begjæring¹⁾ om
25 OKT. 2005 ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

TØNSBERG TINGRETT

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken **DAGBOKNR.: 15678** 2005/9002568/91

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0720	Stokke kommune	23	121		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979 122 411	Osmundsens Solvang Eiendom as	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	60	BG	13				25				37				49			
2	B	50	BG	14				26				38				50			
3	B	50	BG	15				27				39				51			
4	B	92	BG	16				28				40				52			
5	B	60	BG	17				29				41				53			
6	B	50	BG	18				30				42				54			
7	B	50	BG	19				31				43				55			
8	B	60	BG	20				32				44				56			
9	B	60	BG	21				33				45				57			
10	B	60	BG	22				34				46				58			
11	B	60	BG	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				652		= nevner:		652											

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 15678 Tinglyst: 25.10.2005 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Gør Osmundsen

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 20/9-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Geri Ørsmund	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
23	121			STOKKE
Dato		Stempel og underskrift		
20/9-2005		 STOKKE KOMMUNE TEKNISK ETAT GEODATASEKSJON		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
	Geir O. Mørk

MESTERHUS		Tiltaksnavn: MESTER EIENDOM A/S	
MESTER EIENDOM TØNSBERG AS Kileng-13, 317 Tønsberg		Tegner: HVÅLSÅSVN. PLANKART	
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.		Kommune: STOKKE	
		Gnr: 23 Bnr: 121 Mål: 1:500 Saknr.: 1187/karl	
		Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 15-07-24 Sign: S. H. M.	

100% 08-07-05 5:10:00

ORIGINAL

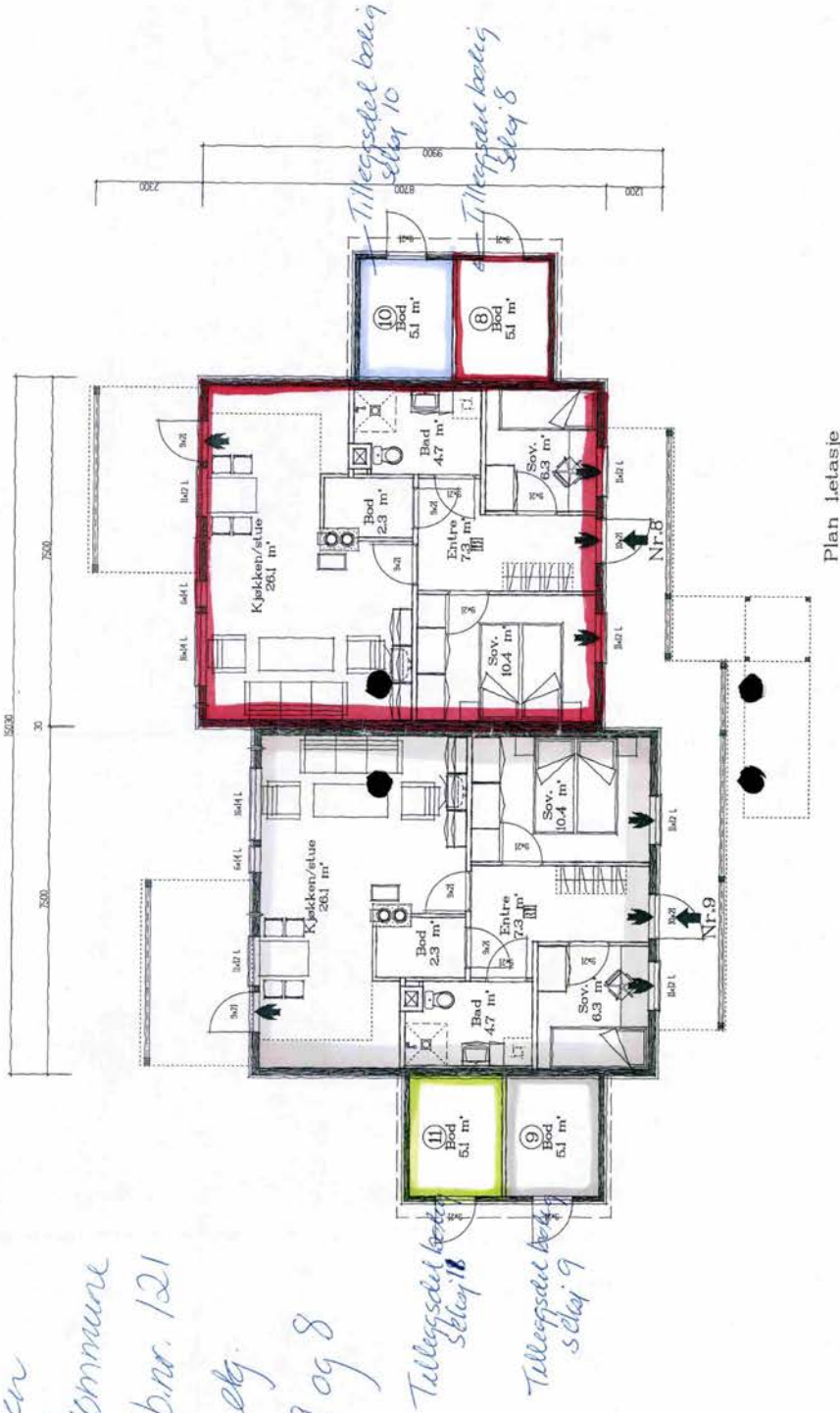


SCALE 1 : 500



ap.com/stokke/stokke_teknisk.mwf

Side 5/8



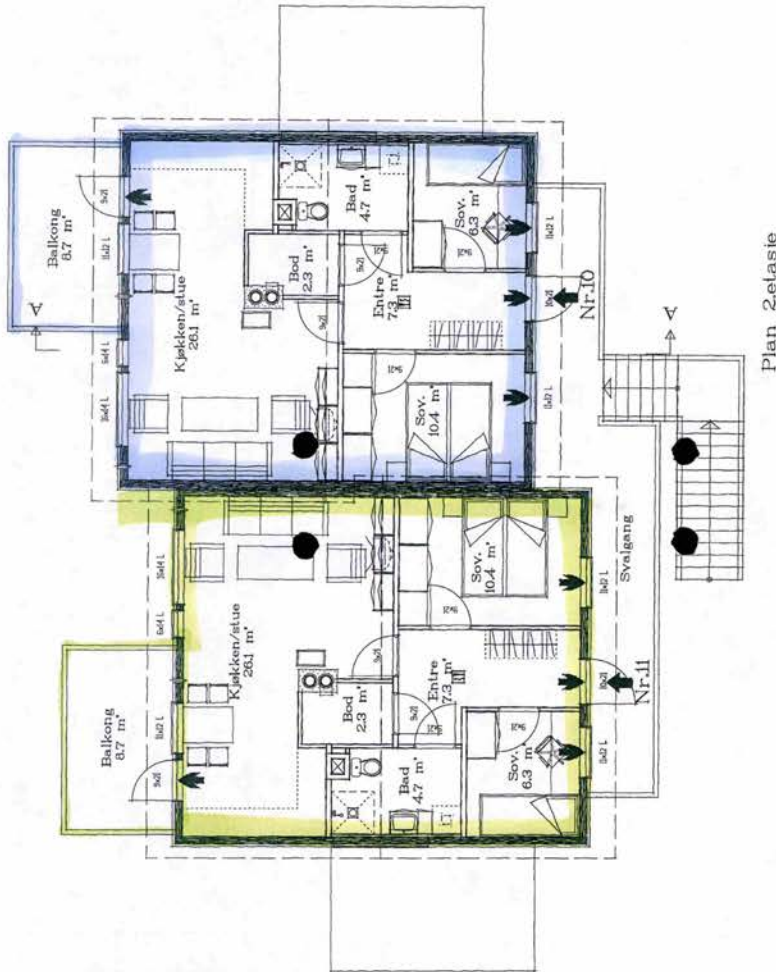
Plan 1etasje

Felt 2

Tilaksh. Mester Eiendom as		IND.	DATA	KORR.
Byggeadr.: Hvalsåsen	Tegn.:			
Kommune: Stokke	Plan 1etasje			
Gnr.: 1100	Mål: 1:100			
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Saksnr.: 1187			
Date: 05.07.2005				

MESTERHUS

side 6/8



Felt 2

IND.		DATO		KORR.	
MESTERHUS					
Tiltaksh:		Mester Eiendom as		Tegn:	
Byggh:		Hvalsåsen		Plan 2.etasje	
Kommune:		Stokke			
Gnr.:	Bnr.:	Matrik.:	Saksnr. 1187		
Arkitekt: A-Tru Konsult as		Dato: 05.07.2005		Sign: [Signature]	

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Hvalsvæn
Stokke kommune
Gnr. 23/Bnr. 121
Plan 2. etg.
Sellepallveg 10

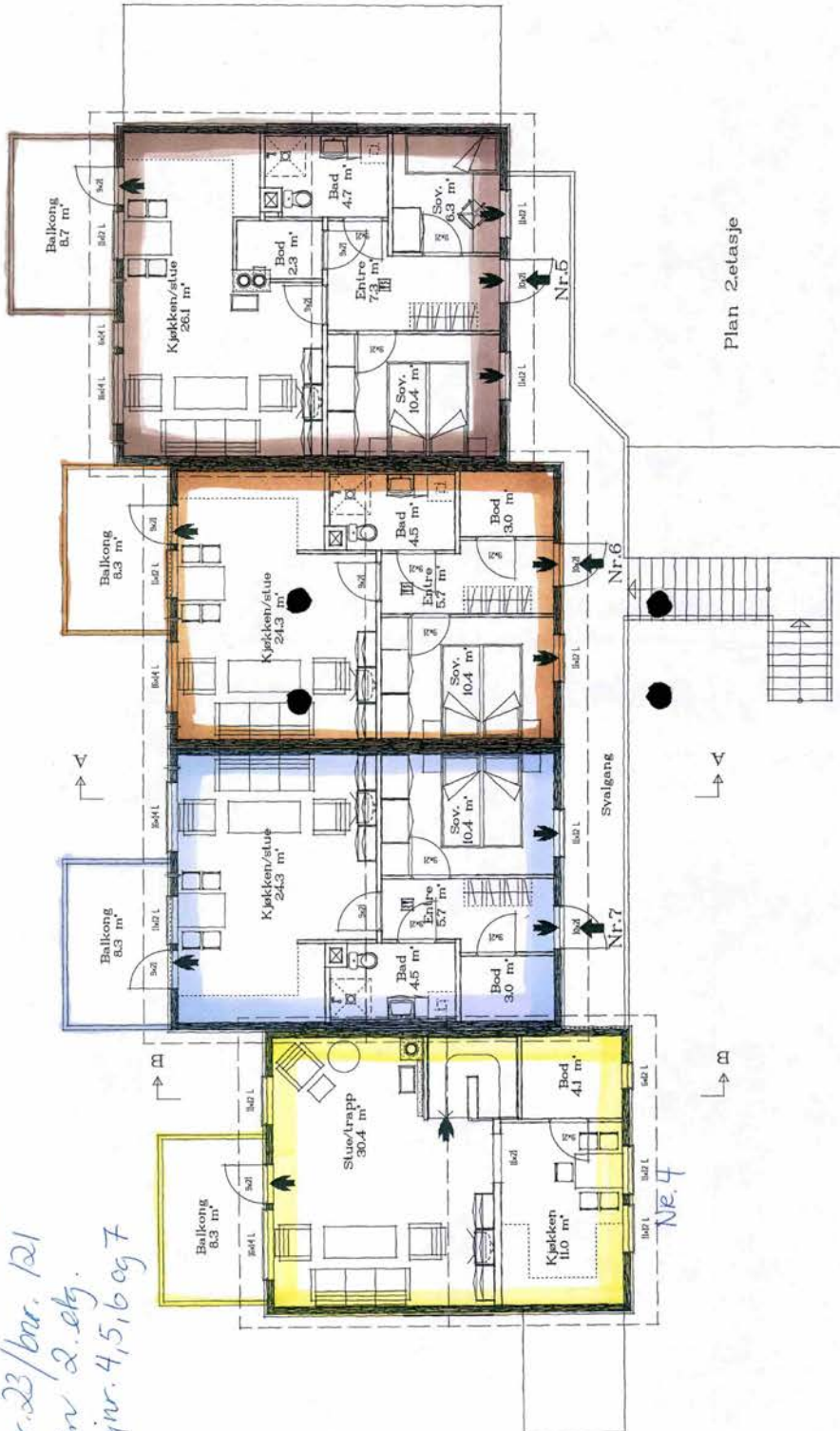


Felt 1

MESTERHUS		Tilleggshj. Mester Eiendom as	
		Byggesdr. Hvalsåsen	
		Plan 1. etasje	
		Kommune: Stokke	
		Gnr.: Bnr.:	
		Malt 100	
		Saksnr.: 1187	
© Toppågen er beskyttet iht. lov om opphavsrett. 1. utg. 1		Artikkel 4, A-Tro Konsull. as Dato: 05.07.2005 Sign.: TT	

Side 8/8

Hvalsåsen
Stokke kommune
Gnr. 23/bnr. 121
Plan 2. etg.
Selsj. nr. 4, 5, 6 og 7



Plan 2. etasje

Felt 1

IND. DATO KORR.

MESTERHUS	
Tilakshe Mester Eiendom as	Tegna
Byggeendr.: Hvalsåsen	Plan 2. etasje
Kommune: Stokke	Sakenr.: 1187
Gnr.: Bnr.: 23/121	Målestokk: 1:100
Arkitekt: A-Trø Konnalt as	Dato: 05.07.2005 Sign.

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.


Doknr. 6526 Tinglyst: 28.05.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn		0720	Stokke	23	122	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet	☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn	☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig	☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☒ AN Annet					
	☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	0	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 50.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
24 09 43 [redacted]	Olsen, Rigmor Mally	1/2
01 01 41 [redacted]	Olsen, Svein Konrad	1/2

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
15 10 75 [redacted]	Olsen, Kari Anne	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommene g.nr 23 b.nr 122 og g.nr 23 b.nr 123 har bruksrett på veien over g.nr 23 b.nr 121.
Eiendommene g.nr 23 b.nr 1 og g.nr 23 b.nr 2 har rett til bruk av veien til sine jordeiendommer
for Haster Eiendom Tønsberg Skrevet [signature] For OS Eiendom AS [signature]



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Tomten overdrages til Kari Anne Olsen som særeie

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato Lunden 25.4 - 2001	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kari Anne Olsen.	KARI ANNE OLSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Lunden, 25.04.2001	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svein Konrad Olsen	SVEIN KONRAD OLSEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
25.04.2001	Rigmor M. Olsen
RIGMOR M. OLSEN.	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
John V. Christensen	John V. Christensen
Adresse	Kleppan 3160 Stokke
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Dag Kleppan	Dag Kleppan
Adresse	Kleppan 3160 Stokke
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



1977/9000227/200

Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbokar.

2329

13. APR. 1977

VEIRETT FOR BOLIGFLET NR 8 - HVALSÅSEN

GNR. 23, BNR. 45, OVER GNR. 23 BNR. 1, STOKKE:

Som hjemmelshavere til gnr. 23, bnr. 1 i Stokke, erklærer vi
herved at gnr. 23, bnr. 45 (Boligfelt nr. 8 - Hvalsåsen) skal
ha full bruksrett til den del av veien til området som går over
vår eiendom.

Bruksretten omfatter all bruk av veien i utbygningsperioden og
senere som tilførselsvei til området.

Bruksretten er vederlagsfri, dog slik at brukerne plikter å ved-
likeholde veien slik at den er i forsvarlig kjørbær stand.

VERDIEN SETTES TIL KR. 500,-

Mårnesstranda den, 14-77

Peder Voll
Peder Voll f. 160444

Stokke den 25/3-77

Liv Irene Hammersmark
Liv Irene Hammersmark
f. 031251

Rett avskrift bekreftes.
VESTFOLD BANKEN AS
Tønsberg.

[Signature]

Nabolagsprofil

Hvålstunet 2B - Nabolaget Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hvålsåsen Linje 130, N130, 138	5 min 0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	5 min 2.1 km
Melsom skole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	7 min 4.3 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	7 min 2.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	8 min 3.9 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	8 min 4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

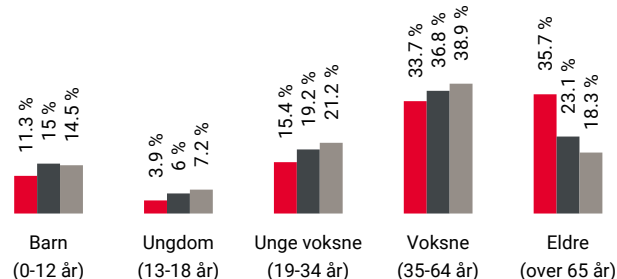
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Stokke presteg...	1 660	912
Stokke	4 472	2 114
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Tuften barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.2 km
Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokke Post i butikk	15 min 1.3 km
Meny Stokke PostNord	17 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

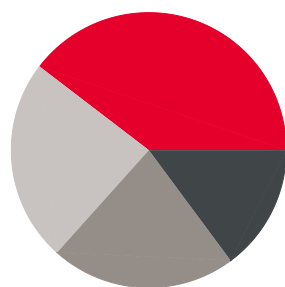
⚽ Hvalsåsen 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Jevnakerveien 19 min 🚶
Ballspill 1.6 km

🚴 Sporty24 Stokke 15 min 🚶

🚴 Sporty24 Stokke Express 6 min 🚗

Boligmasse



■ 40% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 22% blokk
■ 24% annet

Varer/Tjenester



Stokke Senter

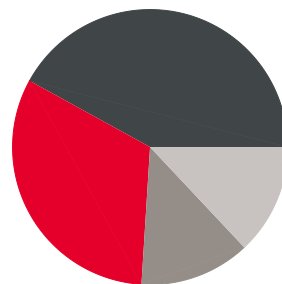
15 min 🚶



Vitusapotek Stokke

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



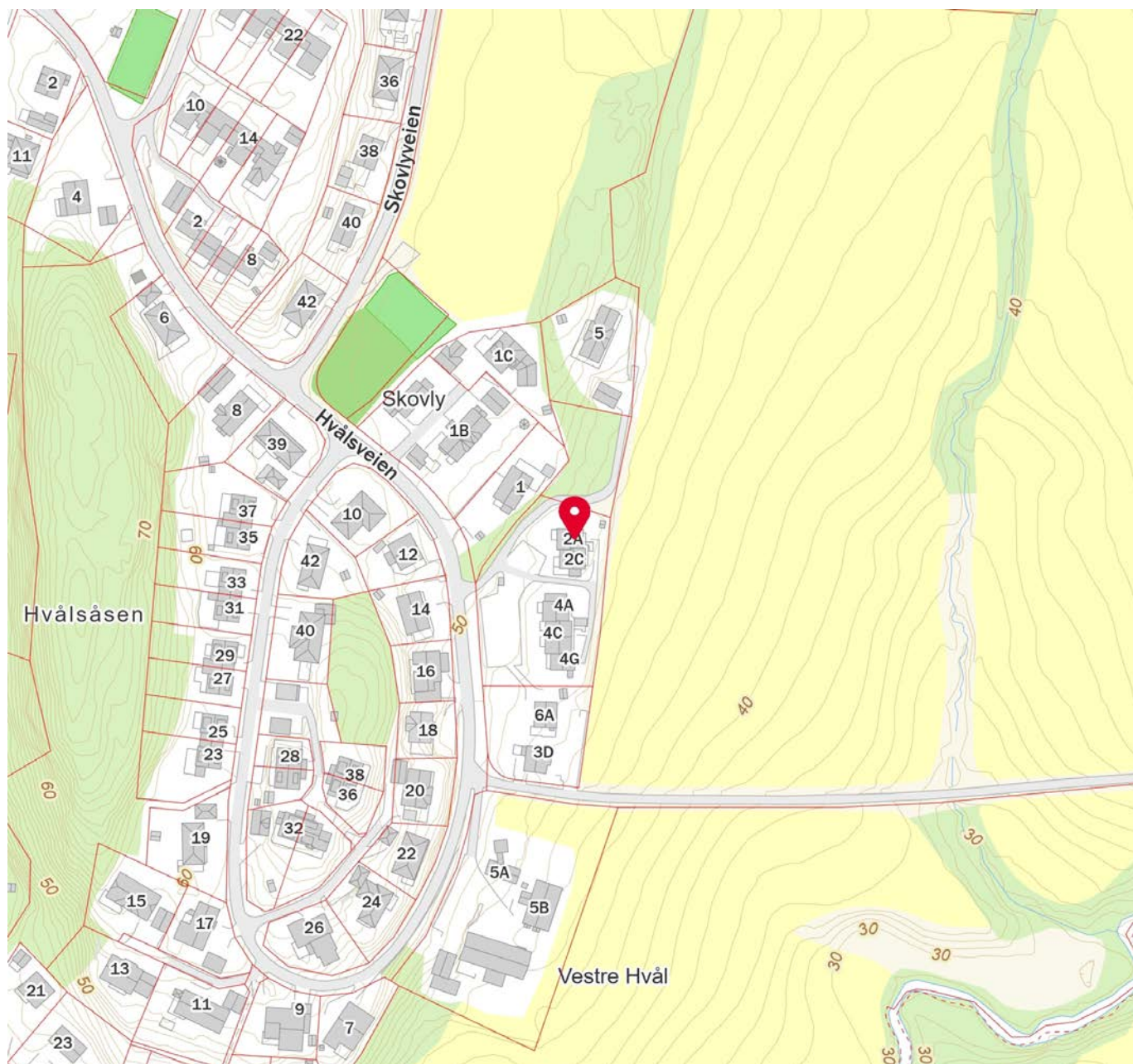
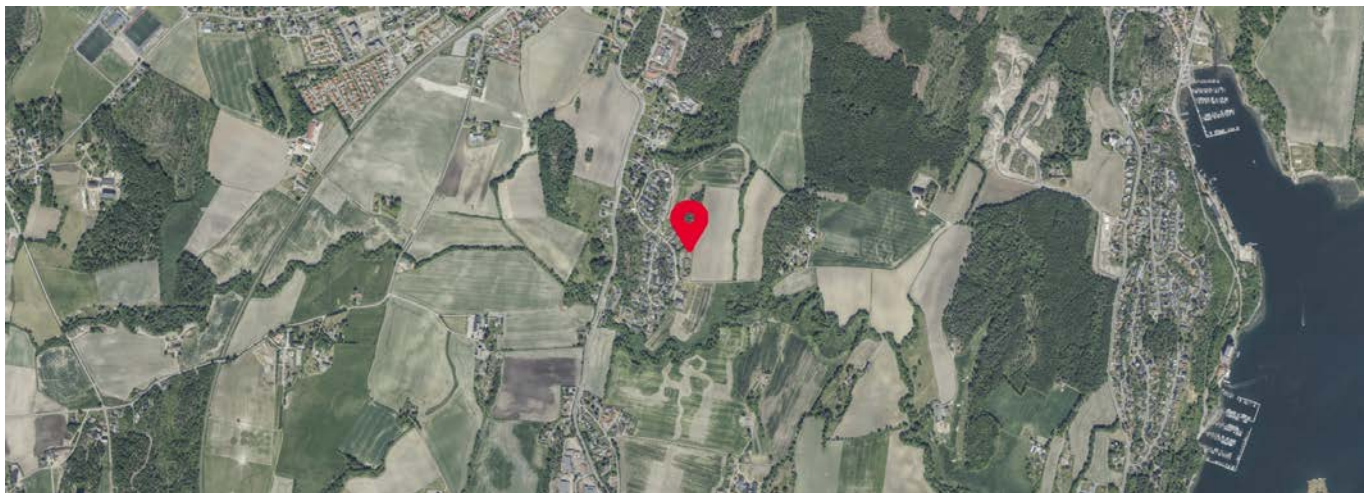
0%

52%

■ Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen
■ Stokke
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Hvålstunet 2B
3160 STOKKE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre