



Velkommen til

Kongestubben 7
3160 Stokke

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongestubben 7

3160 Stokke

Nyoppført enebolig med dobbelgarasje og solceller, landlig beliggenhet. Usjenert og gode solforhold. Lave omk.!

Velkommen til Kongestubben 7!

Nyoppført enebolig med dobbelgarasje. Utvendig er boligen bygget for å være så enkel og vedlikeholdsvennlig som mulig. Kledning er Bergene Holm Nord, som er vedlikeholdsfri dersom den følges opp riktig. Tomt og hage med sol hele dagen og ettermiddagen. (Blir sådd plen til våren)

På tak mot vest er det montert solcellepanel. Det er estimert en produksjon på over 10 000 kWh pr. år for anlegget. Ellers balansert ventilasjon med varmegjenvinning for energieffektiv ventilasjon. Innvendig er det listefrie løsninger på vinduer og mellom tak og vegg. På gulvene er det parkett, med flis på bad og inngangsparti. Boligen har 4 soverom, 2 fullverdige bad og 2 stuer. Balkong i 2. etasje og markterrasse utenfor stuen i 1.etg. Dobbeltgarasje med sportsbod.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	16 386
Totalpris inkl. omk.	kr	6 506 386
BRA/BRA-I		177/136 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 786.20 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2025
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Simon Mellingen
Eiendomsmegler

901 49 597
simon.mellingen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	16 386
Totalpris inkl. omk.	kr	6 506 386

*Omkostninger

Kr 15 000,- Dokumentavgift (2,5 % av tomteverdi kr. 600 000,-)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 16 386,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 32 086,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 6 522 086,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 093 pr. år for 2025

Summen på 11 093 er oppgitt av Sandefjord kommune, i dette inngår vann og avløp. Beløpet er uten renovasjon og feie og tilsynsgebyr siden dette er et nybygg som ikke har hatt dette tidligere. Ved overtagelse vil kommunen avregne renovasjons og feiegebyret og tillegge dette.

Det er anslått fra Sandefjord kommune at renovasjonsgebyret for 2025 er kr 3700,-.

Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Velforening

Privat avtale snørydding og veivedlikehold Kongestubben Vel..

Registerbetegnelse

Gnr. 477, bnr. 52 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 136 m2

BRA total: 136 m2

1. etasje

BRA-i: 81 m2. Loftstue, bad, 3 soverom og bod.

TBA: 43 m2.

2. etasje

BRA-i: 55 m2. Hall m/trapp, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

TBA: 6 m2.

Garasje::

BRA-e: 41 m²
BRA total: 41 m²

1. etasje
BRA-e: 41 m². Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass og i dobbel garasje med elektrisk åpner.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tomt

Tomteareal er 786.20 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Hagen vil bli sådd med gressfrø ved første anledning til våren 2026.
Eiendommen har asfaltert gårdsplass som gir et ryddig og praktisk uteområde med enkel adkomst og gode parkeringsmuligheter. Rundt tomten er det anlagt en nyplantet hekk.

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold. Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne konstruksjon.

Byggeår

Ca. 2025.

Innhold

1.etasje: Loftstue, bad, 3 soverom og bod.

2. etasje: Hall m/trapp, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

Dobbelgarasje

Standard

Kongestubben 7 er en enebolig med dobbelgarasje. Det er Flexibo som er arkitekt og har tegnet utvendig og innvendige løsninger på boligen.

Eneboligen er bygget sammen med byggfagelevne på Gjennestad videregående skole.

Fagerheim byggteknikk er ansvarlig tømrer, og alle arbeider er kvalitetssikret.

Utvendig er boligen bygget for å være så enkel og vedlikeholdsvennlig som mulig.

Kledning er Bergene Holm Nord, som er beskrevet fra leverandør som vedlikeholdsfri dersom den følges opp riktig. I hagen er det lagt klippekanter inntil bygg og terrasse slik at gressklipping går lett, det er også planlagt slik at det skal være lett å montere robotklipper.

På tak mot sør og øst er det montert solcellepanel. Det er estimert en produksjon på over 10 000 kWh per år for anlegget. Boligen har energimerke A, solcellene bidrar til å oppnå denne karakteren, og totalt sett er boligen veldig energieffektiv.

Innvendig er det listefrie løsninger på vinduer og mellom tak og vegger. Innerdører har gummipakning for bedre tetting og mindre støy. På gulvene er det herdet tregulv, unntatt i inngangsparti og på bad hvor det er fliser.

Det er montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning for energieffektiv ventilasjon i boligen. Ventilasjonsanlegget er montert på teknisk rom for lett tilgang til skifte av filter.

Boligen har 4 soverom og 2 fullverdige bad med toalett og dusj. På bad i 2. etasje er det montert badekar.

Balkong i 2. etasje og terrasse utenfor stue er bygget av impregnerert treverk. Dette bør beises eller oljes av ny eier.

I hagen er det montert murkant fra Rocks of Norway og belegningsstein fra Benders. Det er gjort klart for plen og plantet bøkehekk i grensen. Det er asfaltert i innkjørsel og stikkvei ut til Kongestubben. Selger vil så gress etter påske 2026.

Det er felles kostnader i Kongestubben Vel som deler på snørydding av fellesarealer. Årlig kostnad har tidligere vært 1000,- for vintersesongen.

Oversikt over håndverkere på boligen:

Tømrer: Fagerheim byggteknikk AS

Elektriker: Ødeskaug elektro AS

Maler og fl islegger: Malermester Jensen AS

Rørlegger: Rørleggermester Aasvang AS

Ventilasjon: Bacas AS

Grunnarbeid: Fanebust maskin AS

Hageanlegg: Gjennestad Drift

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til, samtidig som det er kort vei til naboer. Dette er et barnevennlig område, med sammenhengende sykkelsti, også til Stokke sentrum ca. 3,5 km unna. Flotte turområder og mange muligheter til å drive med idrett og lek! Barneskole 1-4 kl. finner du 0.9 km unna (Ramsum skole). Videregående skoler i kommunen. Melsom videregående skole og Gjennestad videregående skole. Kort vei til E-18 med 4- felts motorvei til Oslo samt ca. 15 min til Torp flyplass. Ca. 10 km. fra Tønsberg sentrum. Med E-18 er veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang. Borgeskogen industriområde er ca. 3 km unna.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil i prospektet.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets. Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Byggemåte

Enebolig:

Nyoppført enebolig i 2025 som går over to etasjer + frittliggende garasje. Boligen har god standard på materialer og overflater.

Bygningen har taktekking med flat betongtakstein. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre med diffusjonsåpent undertak. Det er ikke etablert luke til loft over himling, da utbygger opplyser at mesteparten av dette volumet er fylt med innblåst mineralull. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør og terrassedører i tre med isolerglass.

Terrasse og altan i trekonstruksjoner.

Garasje:

Frittstående garasje oppført i 2025 i tre over støpt plate på mark. Fasader har liggende trepanel og taket har flat betongtakstein. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner. Nyoppført bygning med lite vedlikeholdsbehov. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tekniske installasjoner:

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje.

Det er elektriske varmekabler i hall, soverom (1.etg), stue/kjøkken og begge bad.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert i bod i 1. etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i 1. etasje.

Det er montert solcellepanel på taket.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

0 stk.

TG 3:

0 stk.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 17.11.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke helt overens med dagens bruk. Det er noen avvik med plassering av vinduer og terrassedør.

Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 17.11.2025

Hvitevarer

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

Oppvarming

Oppvarming med lukket peisovn i stuen samt elektriske varmekabler i hall, soverom i 1. etasje, stue/kjøkken og begge bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i 1. etasje.

Det er montert solcellepanel på taket.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 20000 kWh. opplyst av selger. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

På tak mot sør er det montert solcellepanel. Det er estimert en produksjon på over 10 000 kWh per år for anlegget. Boligen har energimerke A, solcellene bidrar til å oppnå denne karakteren, og totalt sett er boligen veldig energieffektiv.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd A. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger trekkerør inn til boligen, kjøper må selv sjekke/bestille fiber fra ønsket leverandør. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

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

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har middels til lav aktsomhet for radon.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse, Nåværende
- H310 - Ras- og skredfare
- H220 - Gul sone iht. T-1442

Gjeldende plan:

- ID 20220010 - Kommuneplanens arealdel 2023 ikrafttredelse 21.09.2023.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende plan:

- ID 20030013 – Lundskogen - Grytingen Ikrafttredelse 23.09.2002.

Formål: Boliger

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

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

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har aktsomhetsområde for kvikkleire.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, enda. Formuesverdien vil avhenge av hvorvidt eier benytter boligen som sin primærbolig (folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig, hvor av sistnevnte vil få en høyere ligningsverdi enn primærbolig. Formuesverdien for primærbolig vil normalt utgjøre inntil ca. 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Gjennestad Drift

Heftelser

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

3907/477/52:

17.11.1904 - Dokumentnr: 9000031 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:481 Bnr:1

Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig dok nr 900165/1904 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:477 Bnr:8

20.02.1986 - Dokumentnr: 9000615 - Jordskifte

Grensegangssak

Opprinnelig dok nr 3143/1986 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:477 Bnr:8

25.07.1990 - Dokumentnr: 9000538 - Jordskifte

Grensegangssak

Opprinnelig dok nr 11311/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:477 Bnr:8

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341539 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

22.05.2024 - Dokumentnr: 1459158 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

27.05.2019 - Dokumentnr: 596429 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3907 Gnr:477 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1588541 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:477 Bnr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 559766 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:477 Bnr:52

27.05.2019 - Dokumentnr: 596434 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:477 Bnr:8
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing , Bestemmelse om vedlikehold

27.05.2019 - Dokumentnr: 596445 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:479 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:479 Bnr:28

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (mørselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon: 1%
Markedspakke: kr 14 500,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Sletting av pant: kr 990,-
Visning alle inkludert.: kr 3 500,-
Administrasjonshonorar: kr 1 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 4 860,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)

- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Marius Vedvik den 17.11.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
Boligen er nybygget og har ikke vært i bruk. FDV dokumentasjonen som følger bygget beskriver hvem som har utført arbeidet og aktuelle detaljer knyttet til byggeprosessen.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. 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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. 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.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Garanti:

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt i 17.11.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at kjøper er forbruker og at bud aksepteres innen 6 mnd. etter ferdigattest. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

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

tilgjengelige kilder.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmevlingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 / 2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Simon Mellingen

Eiendomsmegler

Telefon: 901 49 597

E-post: simon.mellingen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Tønsberg

Postboks 55

3106 NØTTERØY

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























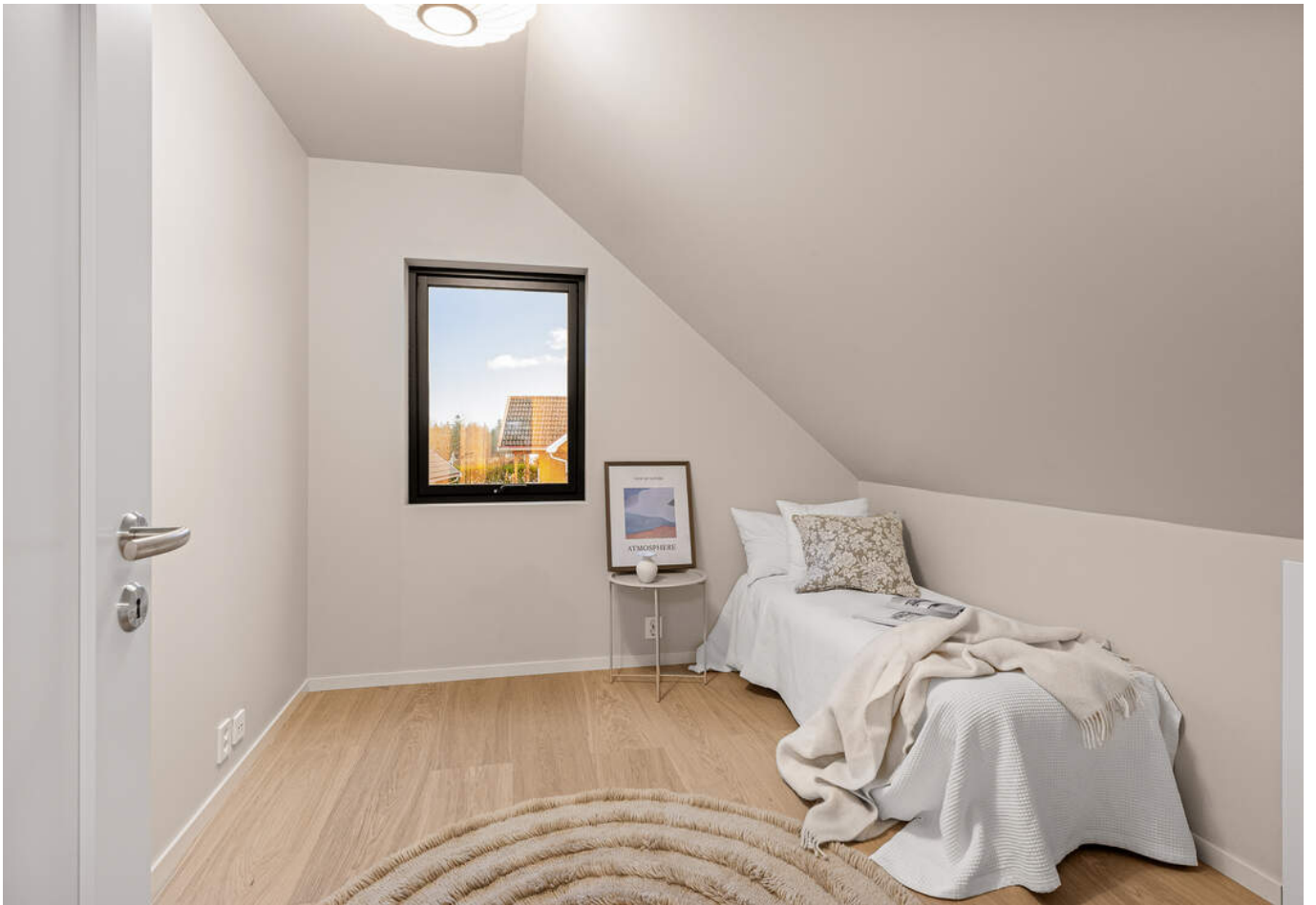






























KONGESTUBBEN 7

1. ETASJE

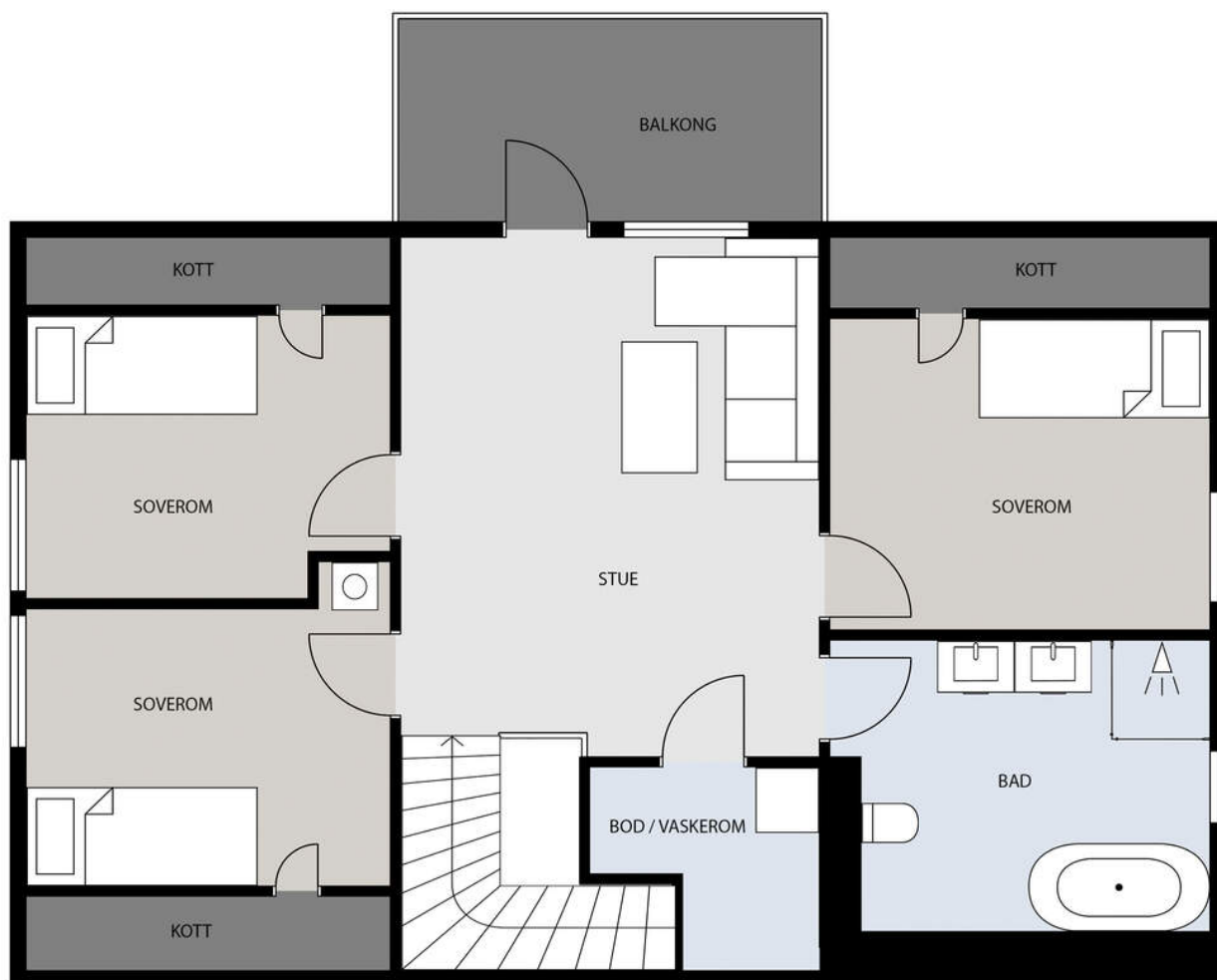


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. AVVIK KAN FOREKOMME.

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

KONGESTUBBEN 7

2. ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongestubben 7, 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 477, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 20315-2018

Referansenummer: ZO9390

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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.

Vedlegg: Takstrapport

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Marius Vedvik".

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



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 fuktstøk.

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

© iVerdi 2023

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

Nyoppført enebolig som går over to etasjer + frittliggende garasje. Boligen har god standard på materialer og overflater. Se rapportens enkeltpunkter for nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer/ytterdører i tre med 3-lags glass. Terrasse og altan i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det fliser og "herdet tregulv". Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 2. ETG

Badet inneholder badekar, innredning med 2 servanter, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og himling med malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD - 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra "Strai" med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenøy har fronter med trestruktur. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje.

Det er elektriske varmekabler i hall, soverom (1.etg), stue/kjøkken og begge bad.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert i bod i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i 1. etasje.

Det er montert solcellepanel på taket.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

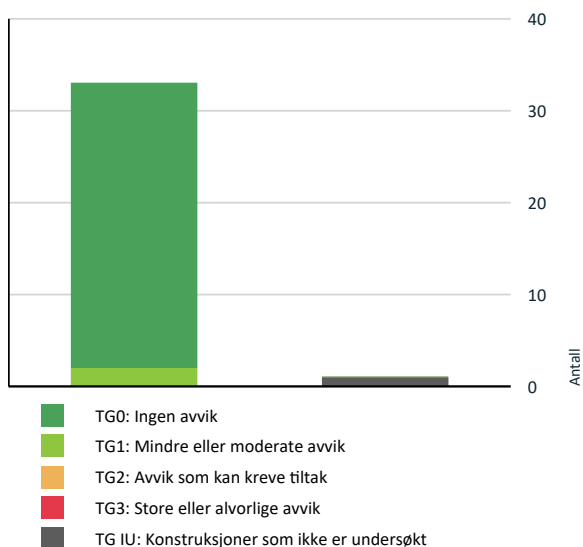
Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikk kontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre med diffusjonsåpent undertak. Det er ikke etablert luke til loft over himling, da utbygger opplyser at mesteparten av dette volumet er fylt med innblåst mineralull.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse i form av ferdigattest. Det er imidlertid en generell anbefaling om å ha inspeksjonsmulighet til loft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er påvist riper/merker i enkelte vinduskarmer som skyldes bruksslitasje i byggeperioden.

Dører

Inngangsdør og terrassedører i tre med isolerglass.

Det er påvist hakk og merker i enkelte dørkarmer (terrassedører) som skyldes bruksslitasje i byggeperioden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan oppført i trekonstruksjon over støpte fundamenter.

Terrasse oppført i trekonstruksjon over masser av singel/pukk.

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det fliser og "herdet tregulv". Vegger og himlinger har malte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har en stålppe og lukket peisovn i stuen.

TG 0 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lakkerte trinn.

TG 0 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører med slett overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og våtromsstrie i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislatt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er 30mm. Det er etablert 15mm membranoppkant ved dørterskel

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med 2 servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er 29mm. Det er etablert 15mm membranoppkant ved dørterskel

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.

Kongestubben 7, 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 0 Overflater og innredning

Innredning fra "Strai" med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenøy har fronter med trestruktur. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er lokalisert i bod i 1. etasje.

📌 TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i 1. etasje.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje.

Anlegget var ikke komplettert på befaringsdagen, og således foreligger det ikke samsvarserklæring. Eier opplyser at dette vil komme i orden før salg av boligen.

Det er elektriske varmekabler i hall, soverom (1.etg), stue/kjøkken og begge bad.

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.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Fuktsikring og drenering

Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

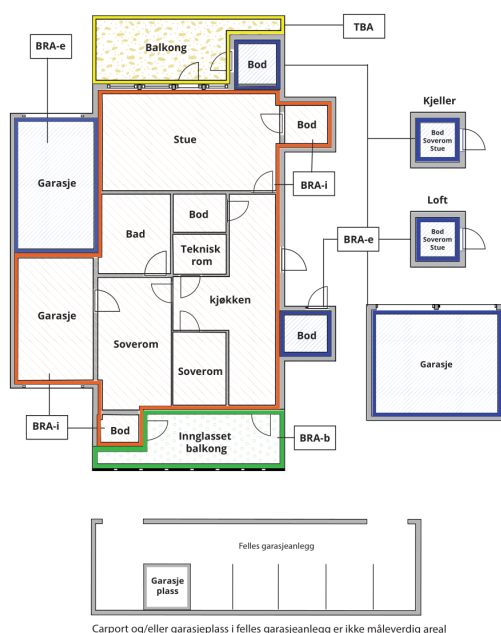
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtetnisk 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

Vedlegg: Takstrappport

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	55			55	6
1. etasje	81			81	43
SUM	136				49
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Løftstue, bad, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3		
1. etasje	Hall m/trapp, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Vedlegg: Takstrapport

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	6
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Marius Vedvik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	477	52		0	786.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kongestubben 7							
Hjemmelshaver Gjennestad Drift							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar

Standard

Frittstående garasje oppført i tre over støpt plate på mark. Fasader har liggende trepanel og taket har flat betongtakstein. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner.

Vedlikehold

Nyoppført bygning med lite vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlegg: Takstrapport

Kongestubben 7 , 3160 STOKKE
Gnr 477 - Bnr 52
3907 SANDEFJORD

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	09.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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).

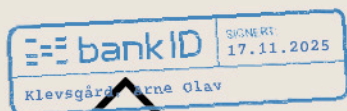
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



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

Arne-Olav Klevsgård

Boligen

Kongestubben 7

3160 Stokke

3907-477/52/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei

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

♦ Ja

Boligen er nybygget og har ikke vært i bruk. FDV dokumentasjonen som følger bygget beskriver hvem som har utført arbeidet og aktuelle detaljer knyttet til byggeprosessen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Opplysningsskjema selger

Oppdragsnummer: 7044250582



Kongestubben 7
3160 STOKKE

17.11.2025

knr: 3907
bnr: 52
gnr: 477

Arne-Olav Klevsgård	proxy	Gjennestad Drift	Selger
Spørsmål	Svar	Kommentar	
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	2019 ble tomt kjøpt, bolig ferdigstilt 2025.		
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	0 år		
Strømmålnummer	7359992929892373		
Årlig strømforbruk	20000 kWh		
Forsikringsselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	KNIF Trygghet		
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	kr		
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	0 kr		
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	☒ Nei	Varme i gulv.	
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	☒ Nei		
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	☒ Nei	Redegjør:	
		Redegjør:	
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	☒ Nei	Kommentar:	
		Redegjør:	
Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	☒ Nei	Kommentar:	
		Redegjør:	
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellessanlegg el.)?	☒ Ja	Redegjør: Privat avtale snørydding og veivedlikehold Kongestubben Vel.	
		Kommentar:	
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	☒ Nei	Redegjør:	
		Kommentar:	

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet?	✓	Ingen	
Er eiendommen tilknyttet fiber?	✓	Ja	Trekkerør lagt inn til hus, ikke tilkoblet. Ny eier må opprette avtale.
Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei?	✗	Nei	Adkomst via felles privat vei. Tinglyst veirett.
Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler.	✗	Nei	
Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt?	✗	Nei	
Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer?	✗	Nei	
Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen?	✗	Nei	
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?	✓	Ja	
Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv	✗	Nei	
Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen?	✗	Nei	
Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?	✗	Nei	
Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?	✗	Nei	Redegjør for søknaden og årsak til avslag: Kommentar:
Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, leegger, bryggeanlegg etc?	✗	Nei	Redegjør for søknaden og årsak til avslag:
Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc?	✗	Nei	Redegjør: Kommentar:
Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene?	?	Ikke aktuelt	Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:
Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne?	?	Ikke aktuelt	Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

X Nei

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓ Nei

Kommenter årsak til at du ikke vet:

 bankID

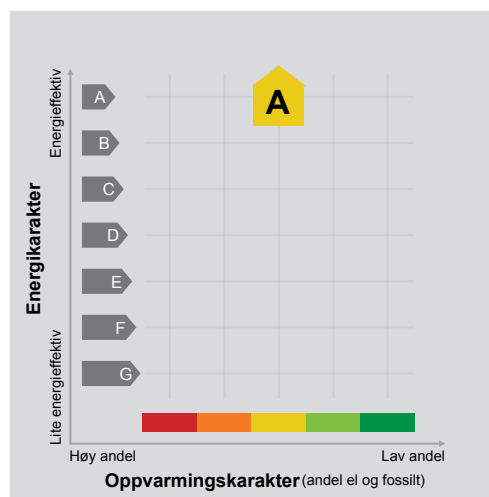
Arne Olav Klevsgård
2025-11-17 11:49:46 1763380186

Gjennestad Drift

Selger



Adresse	Kongestubben 7
Postnummer	3160
Sted	STOKKE
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	477
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300795881
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188974
Dato	11.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

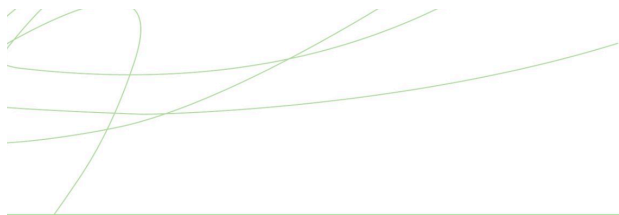
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 149
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

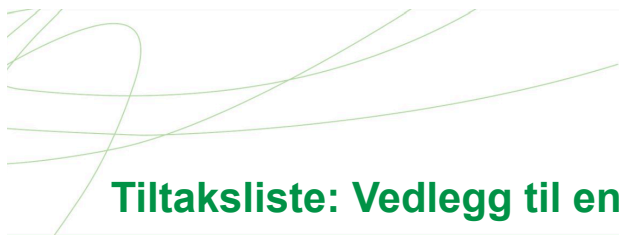
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Kongestubben 7 - Beskrivelse

Kongestubben 7 er en enebolig med dobbelgarasje. Det er Flexibo som er arkitekt og har tegnet utvendig og innvendige løsninger på bygningen.

Boligen er bygget sammen med byggfagelevne på Gjennestad videregående skole. Fagerheim byggteknikk er ansvarlig tømrer, og alle arbeider er kvalitetssikret av tømrer med fagbrev.

Oversikt over håndverkere på boligen:

Tømrer:	Fagerheim byggteknikk AS
Elektriker:	Ødeskaug elektro AS
Maler og flislegger:	Malermester Jensen AS
Rørlegger:	Rørleggermester Aasvang AS
Ventilasjon:	Bacas AS
Grunnarbeid:	Fanebust maskin AS
Hageanlegg:	Gjennestad Drift

Utvendig er boligen bygget for å være så enkel og vedlikeholdsvennlig som mulig. Kledning er Bergene Holm Nord, som er beskrevet fra leverandør som vedlikeholdsfri dersom den følges opp riktig. I hagen er det lagt klippekanter inntil bygg og terrasse slik at gressklipping går lett, det er også planlagt slik at det skal være lett å montere robotklipper.

På tak mot sør er det montert solcellepanel. Det er estimert en produksjon på over 10 000 kWh per år for anlegget. Boligen har energimerke A, solcellene bidrar til å oppnå denne karakteren, og totalt sett er boligen veldig energieffektiv.

Innvendig er det listefrie løsninger på vinduer og mellom tak og vegger. Innerdører har gummipakning for bedre tetting og mindre støy. På gulvene er det herdet tregulv, unntatt i inngangsparti og på bad hvor det er fliser.

Det er montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning for energieffektiv ventilasjon i boligen. Ventilasjonsanlegget er montert på teknisk rom for lett tilgang til skifte av filter.

Boligen har 4 soverom og 2 fullverdige bad med toalett og dusj. På bad i 2. etasje er det montert badekar.

Balkong i 2. etasje og terrasse utenfor stue er bygget av impregneret treverk. Dette bør beises eller oljes av ny eier.

I hagen er det montert murkant fra Rocks of Norway og belegningsstein fra Benders. Det er gjort klart for plen og plantet bøkehekk i grensen. Det er asfaltert i innkjørsel og stikkvei ut til Kongestubben. Selger vil så gress etter påske 2026.

Det er felles kostnader i Kongestubben Vel som deler på snørydding av fellesarealer. Årlig kostnad har tidligere vært 1000,- for vintersesongen.

Arne-Olav Klevsgård
Daglig leder
Gjennestad Drift





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

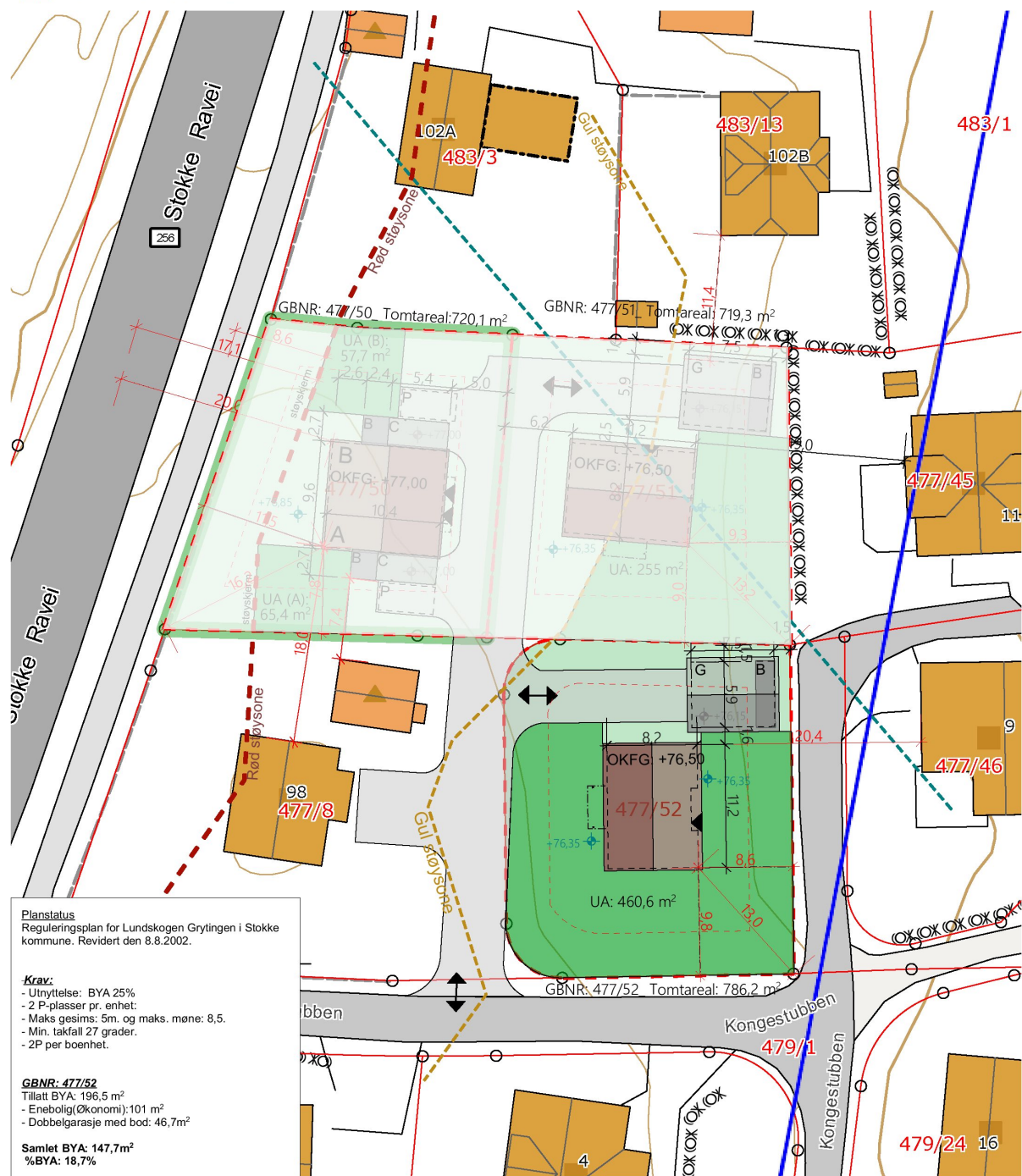
Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	477	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



NB! Stigningsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN 	TILTAKSHAVER: Gjennestad drift AS BYGGEPLASS: Kongestubben 3160 Stokke 477/50, 477/51 og 477/52- Sandefjord	MALESTOKK: 1:500 ved A4		PROSJEKTNR.: 21858 TEGNINGSNR.: A10-04
		DATO: 17.01.2020 SIGN.: SSH KONT.: SSH	Rev. Sign. Dato Beskrivelse	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/179711
---	--

Ansvarlig søker: Vårdal Arkitekter AS Korniveien 1 3157 BARKÅKER	Tiltakshaver: Gjennestad Drift Gjennestadtunet 10 3160 STOKKE
--	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Kongestubben 7	Gårdsnr. 477	Bruksnr. 52	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
-----------------------------------	------------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------

Tiltakets/byggets art:

Enebolig med garasje i henhold til vedtak av 10.3.2020, med godkjent endring av 2.1.2024.

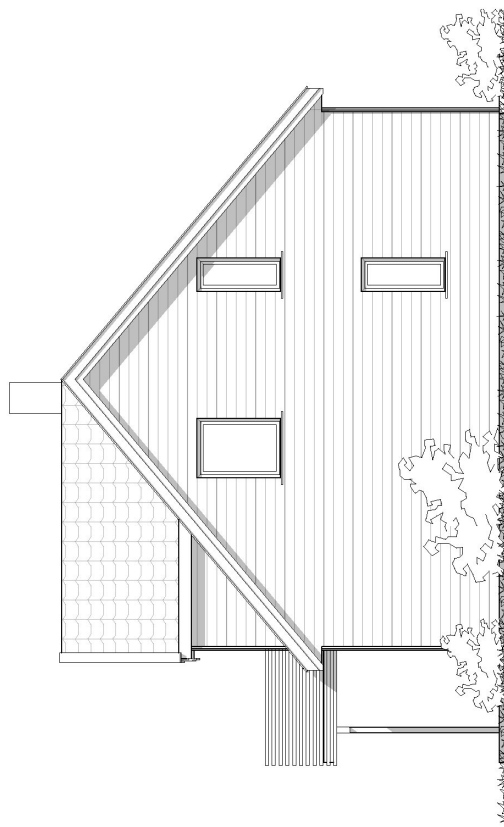
Vedtaksdato 17.11.2025	Saksnr 20/5428
----------------------------------	--------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 17.11.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Behandlingsgebyr etter gebyrforskriftens § 5.5 kr 1920 for ferdigattest, sendes tiltakshaver.

Sted Sande Fjord	Dato 17.11.2025	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
----------------------------	---------------------------	---

Vedlegg: Kommunalinformasjon

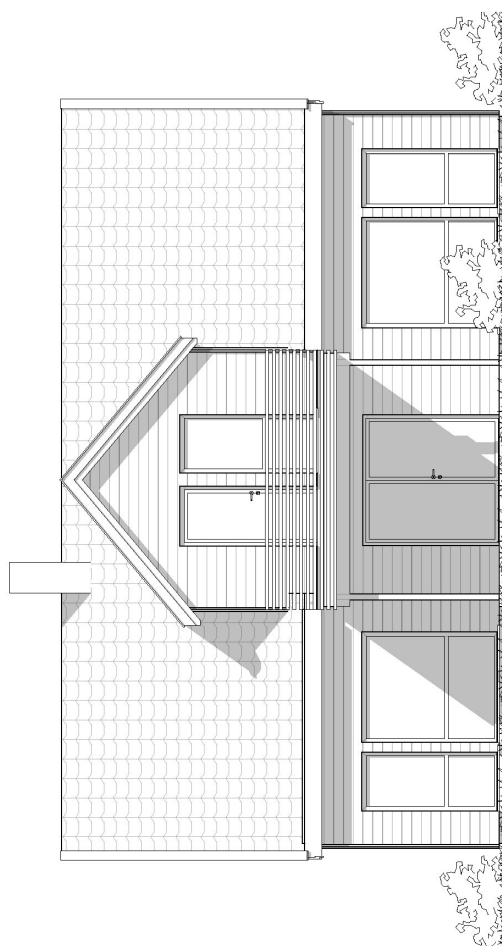
[illegible]



Fasade 2

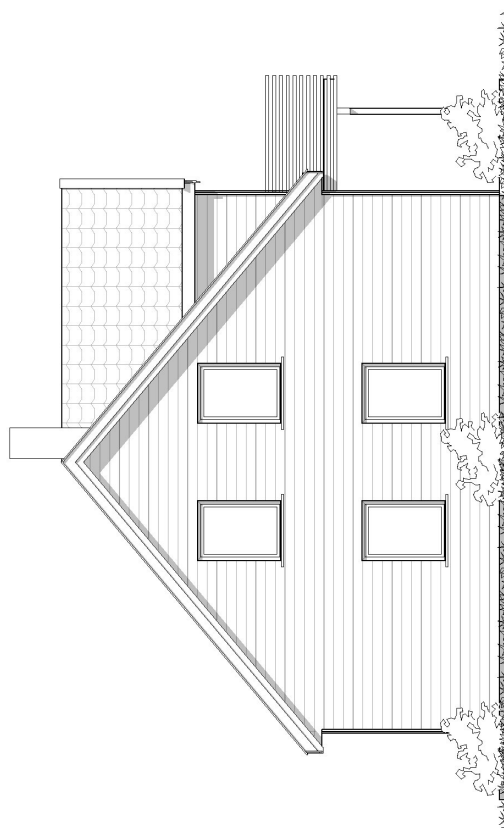
[illegible]

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
 BIM modell ArchiCAD 15 NOR Flipskissering: Z:\01 Vårdal Arkitektur\04 PROSJEKTER\2\4 21800-21899\21858 - FLX - Kongestubben\2\Kongesti vegg.pln



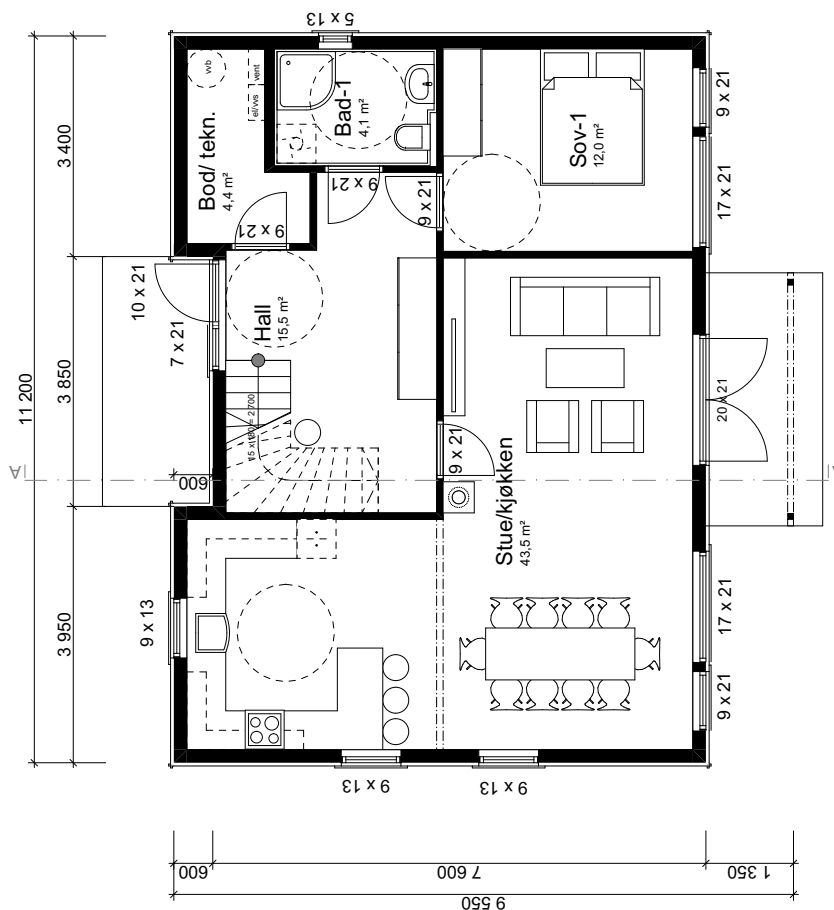
Fasade 3

[illegible]



Fasade 4

[illegible]

[illegible]

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:
-------	---------------------	--------

PROSJEKT:

Kongestubben

TEGNING:

1. ETASJE

BYGGHERRE:

Gjennestad Drift AS

BYGGEPLASS:

Kongestubben, 3170 Stokke

STATUS:

☐ Skissenrisset ☐ Eksisterende

☐ Ernoisjeekt

☒ Folioprojekt



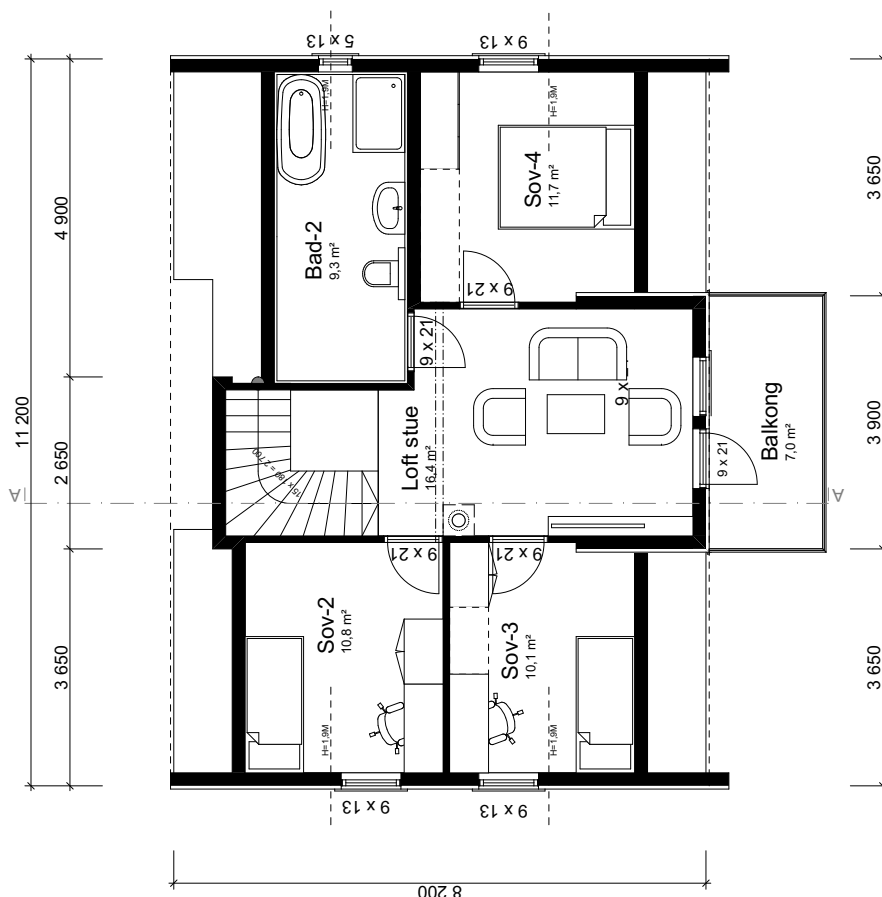
Korniveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80

post@vaardal.as

AREALTABELL		post@vaardal.as			
BRÅ totalt:	138 m²	DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
1. etasje	82 m²	-	SSH	SSH	1:100
2. etasje	56 m²	PROSJEKTNR.: 21858 TEGNINGSNR.: E-01			
BYÅ totalt:	101 m²				

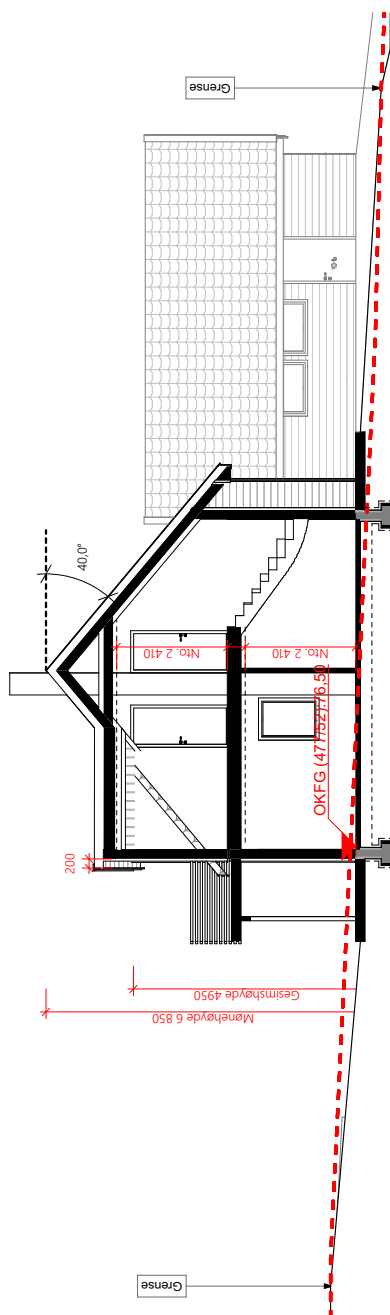
©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
 BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Z:\01 Vårdal Arkitektur\04 PROSJEKTER\24_21800-21899\21858 - FLX -

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Z:\01 Vartall Arkitekter\04 PROSJEKTER\24.21800-21899\21858 - FLX -

Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:100 Snitt (477/52)

REVISION:[illegible]

Per. Sign.	Dato	Beskrivelse
PROSJEKT:		
Kongestubben		
TILTAKSHAVER		
Giennestad drift AS		
BYGGER/ASS:		
Kongestubben		
3160 Stakke		

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
477/50, 477/51 og 477/52- Sandefjord

STATUS:		DATE
☐	Skisseprosjekt	17.01.2020
☒	Forprosjekt	SIGN.:
☐	Detailprosjekt	SSH
☐	Eksisterende	KONTROLL AV:
☐	Som bygget	SSH
☐	Illustrasjon	MALESTOKK:
		1:100 ved A3

AREA/TAREJA I.

BRA bygging:	0,0 m²
1. etasje	0,0 m ²
2. etasje	0,0 m ²
U. etasje	0,0 m ²

Apent overbygget areal:	0,0 m ²
BRA pr. lei:	0,0 m ²
BYA:	0,0 m²



vårdal arkitekter

Kornveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

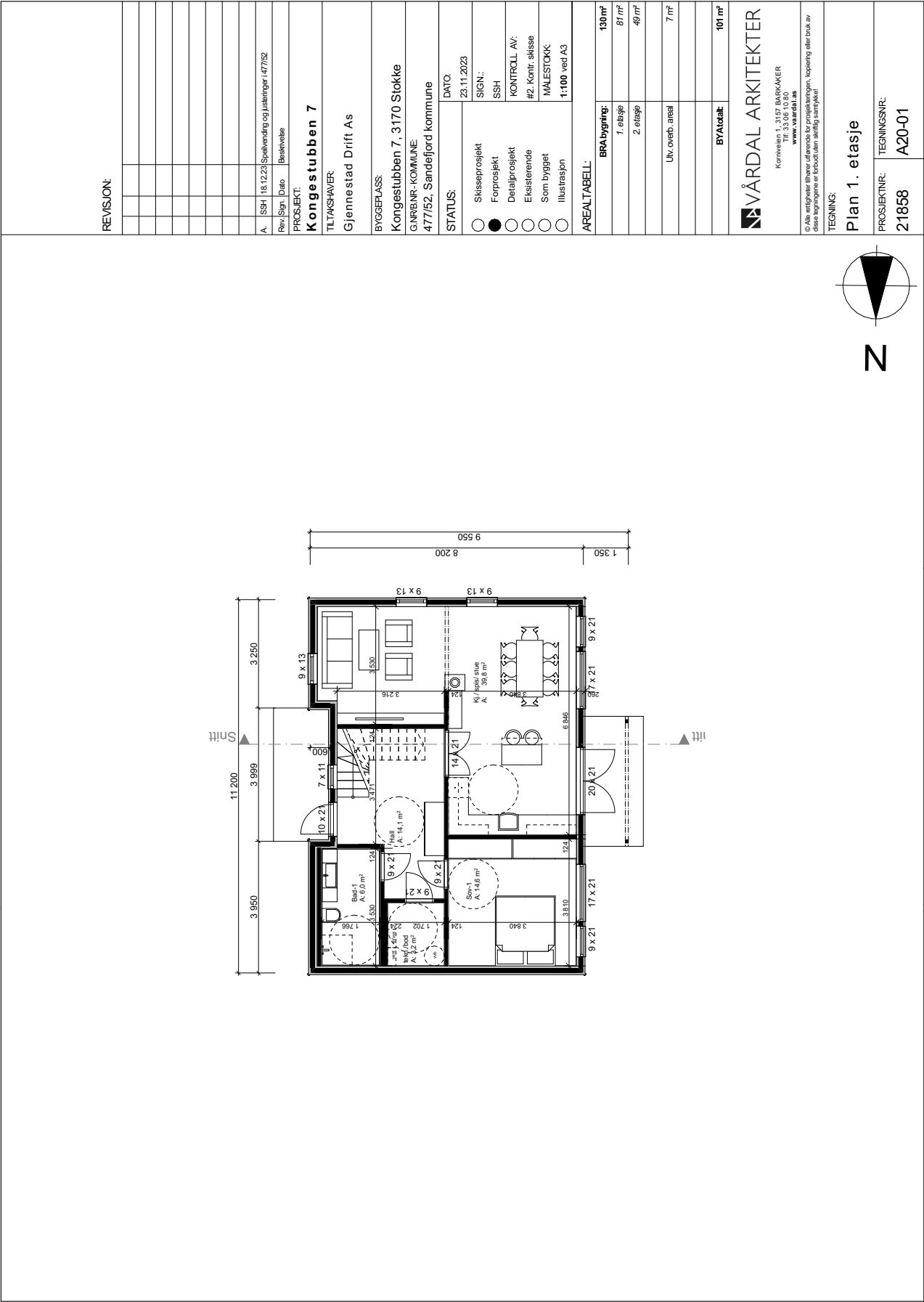
© Alle rettigheter tilhører utforende for prosjektetingen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNER

Snitt (477/52)

PROJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
-------------	--------------

21858	A30-03
-------	--------



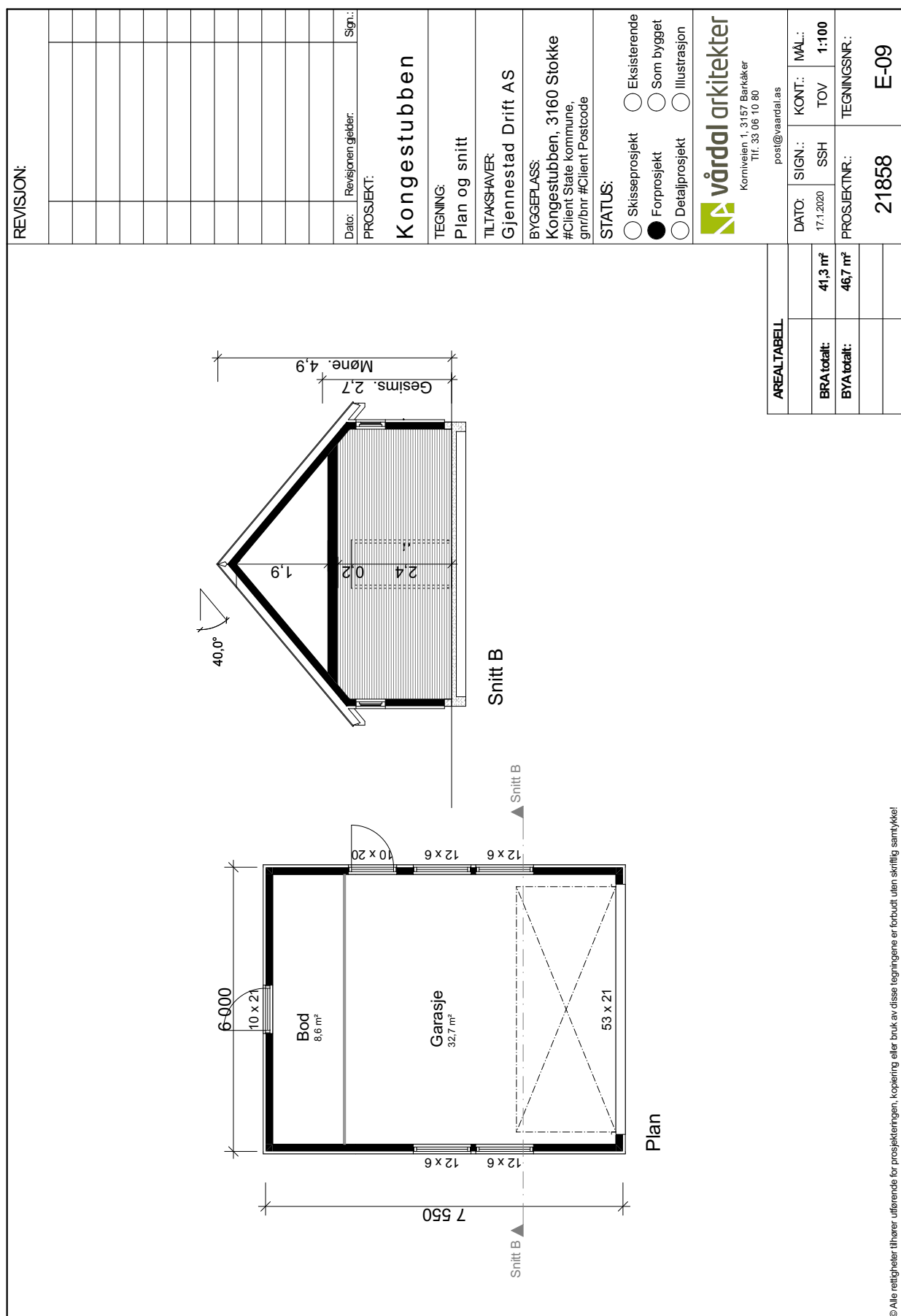
Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

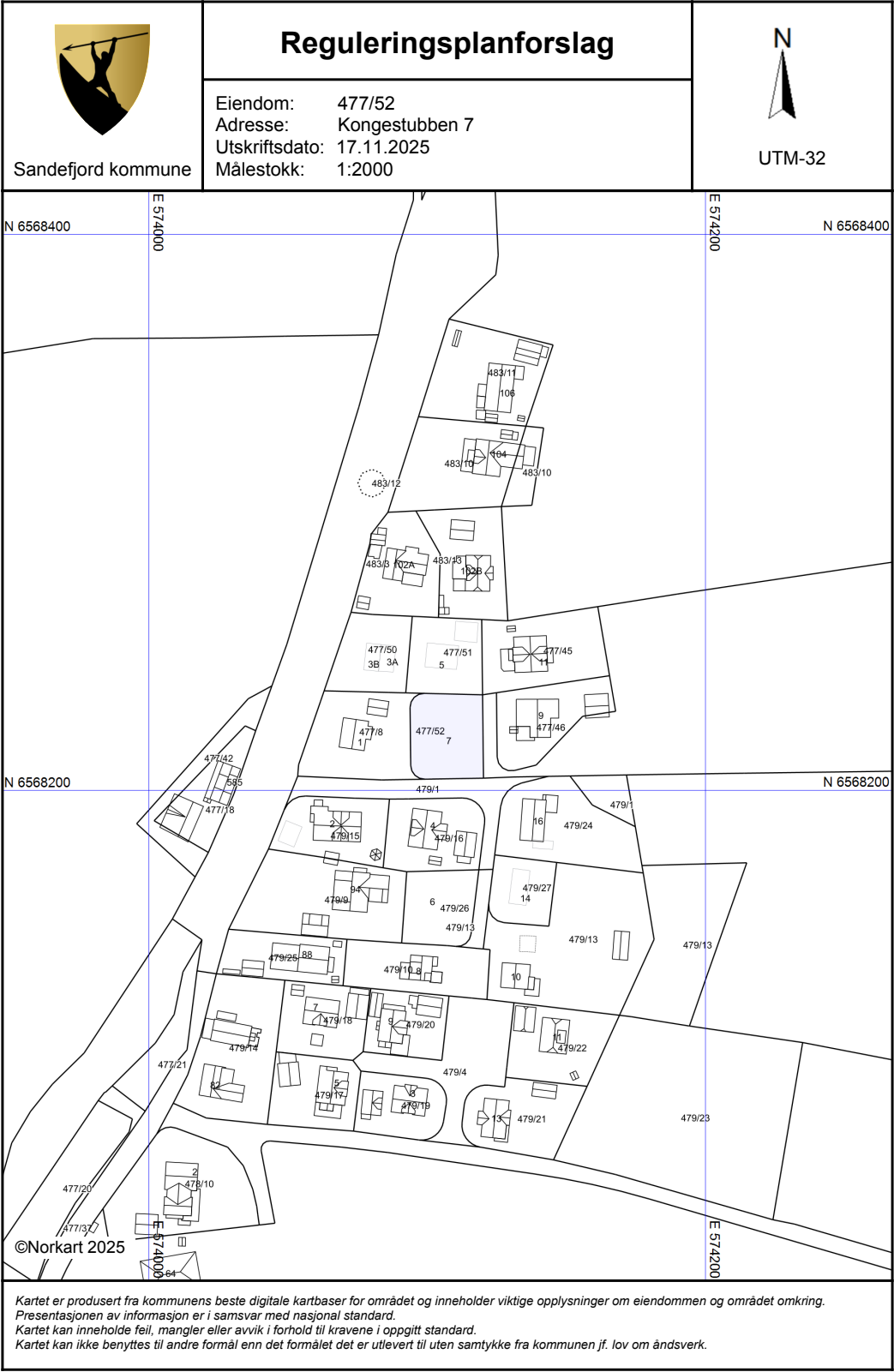
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



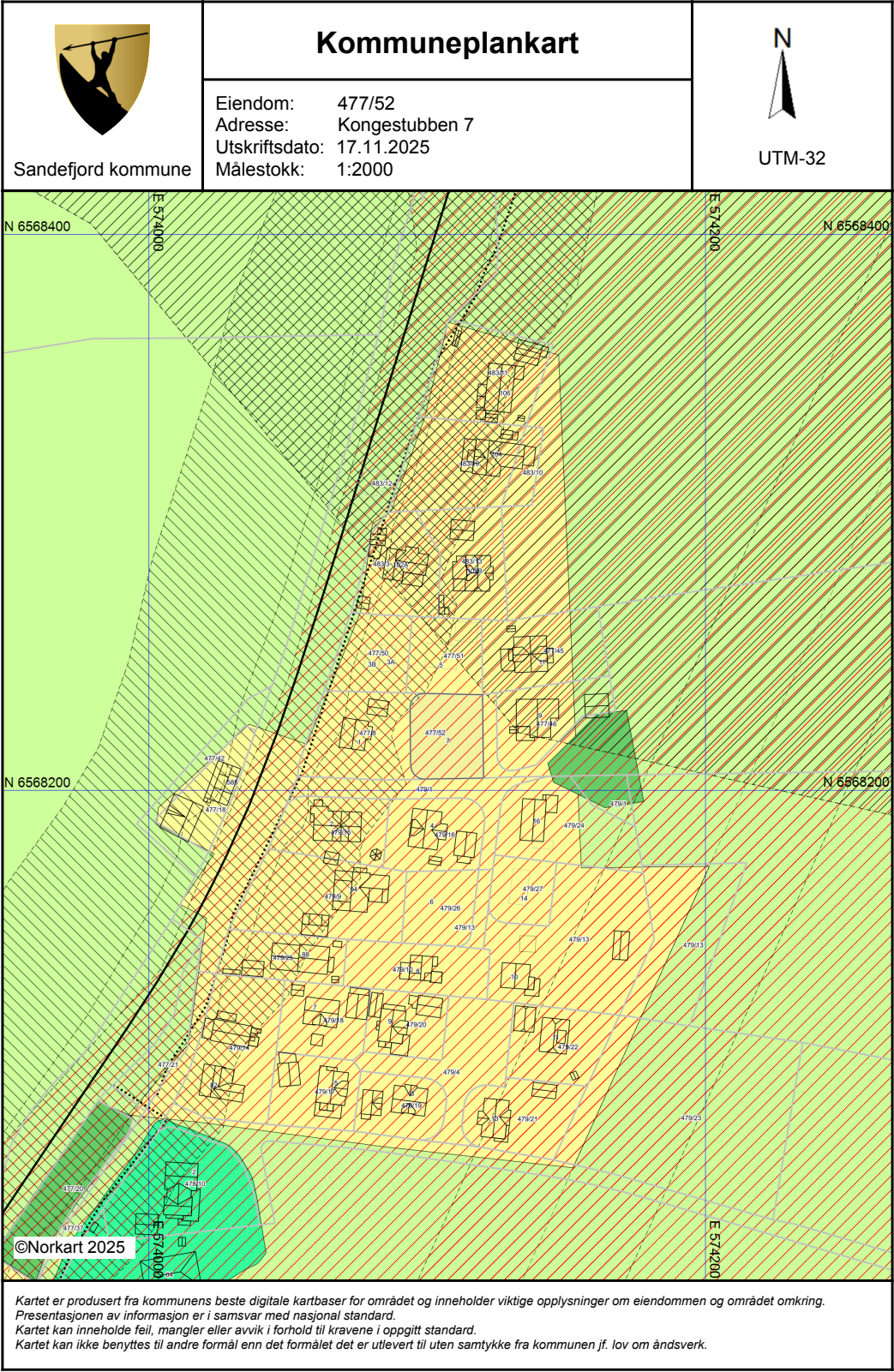
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	 RpOmråde
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Frisikttlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Turveg	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde
		Midlertidig
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Landbruksformål	 Veg
 Havflate	 Annen bygning	 Bygning
 PblTiltak	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Høydekurve 5 m	 Eldre reguleringsplaner	 Kommune
	mosaikk	

Vedlegg: Kommunalinformasjon





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

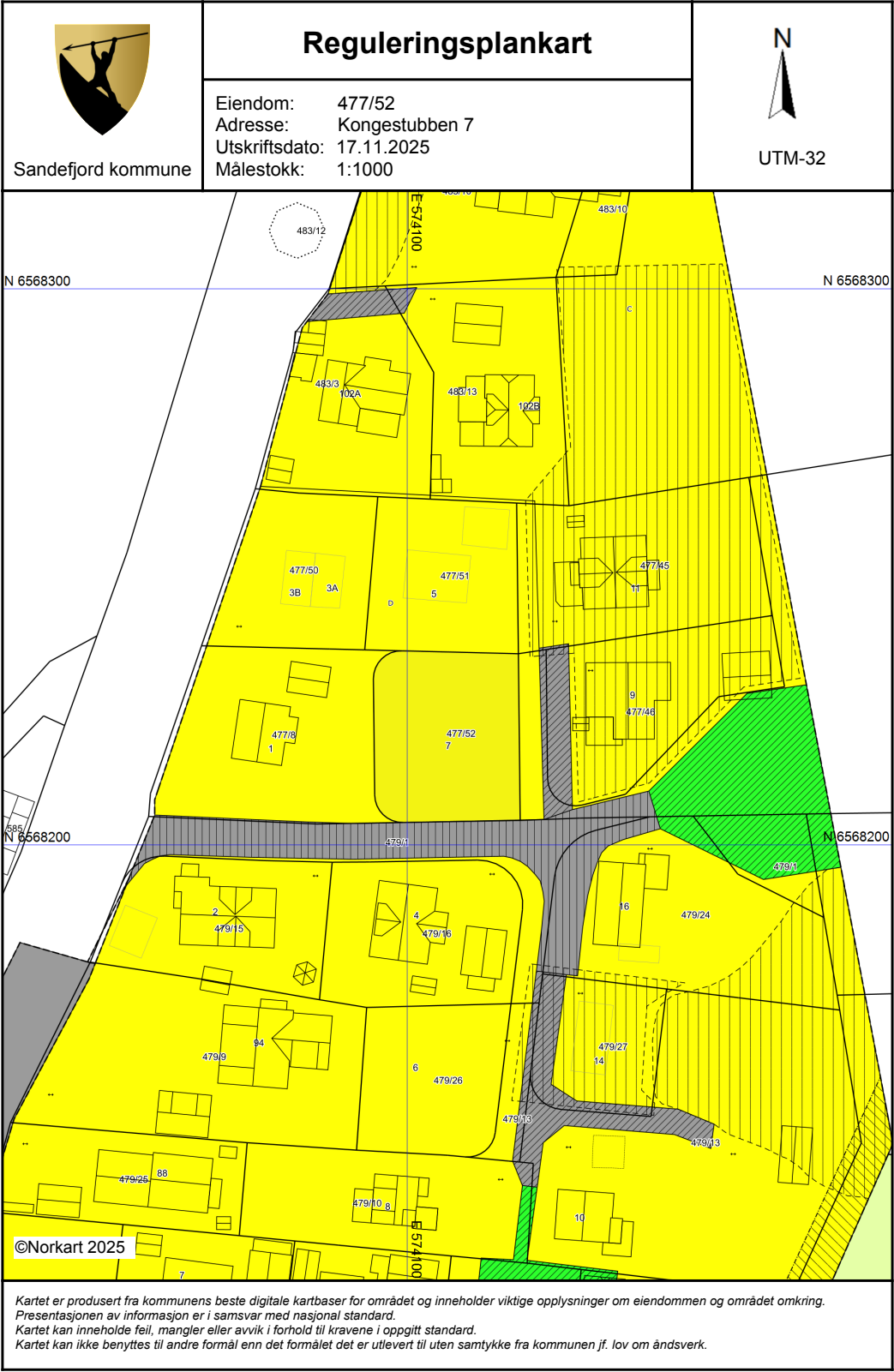
LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

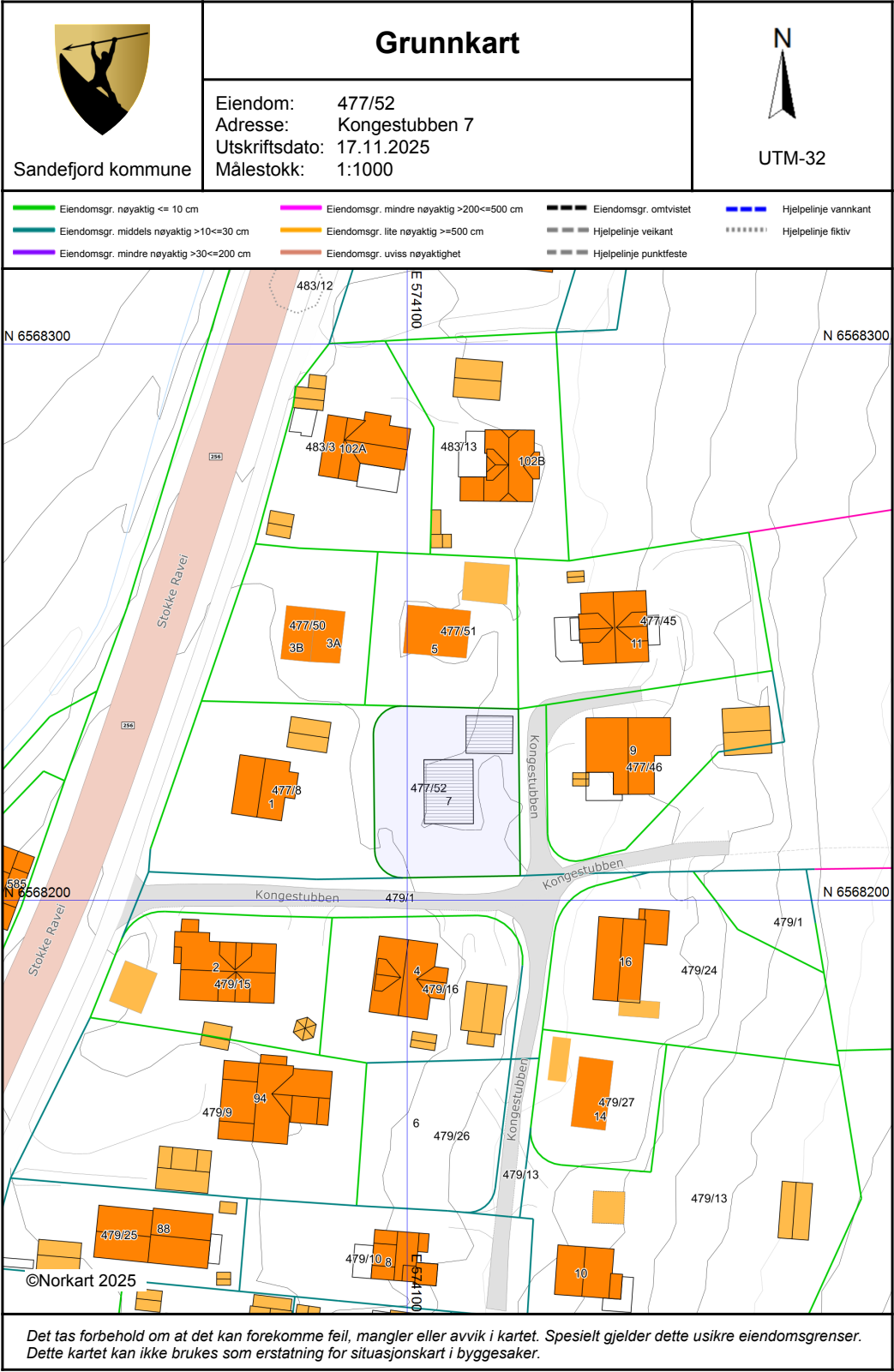
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1459158/200
Attestingstidspunkt 2025-11-17 14:36

Side 1 av 3

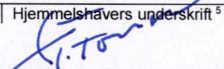
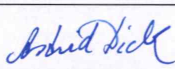
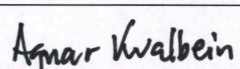
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Gjennestad Drift	Place for tinglysningsstempel  Doknr: 1459158 Tinglyst: 22.05.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Gjennestadtunet 10	
Postnummer: 3160 Poststed: Stokke	
Fødselsnr./Org.nr. 969 773 589 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Gjennestad Drift Astrid Døyle Dick	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 969 773 589 270347

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	477	50		
3804	Sandefjord	477	51		
3804	Sandefjord	477	52		
3804	Sandefjord	477	8		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3804	Sandefjord	477	50		
	3804	Sandefjord	477	51		
	3804	Sandefjord	477	52		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 18.04.24	Hjemmelshavers underskrift ⁵   
------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1459158/200
Attestingstidspunkt 2025-11-17 14:36

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Privat stikkvei til eiendommene 477/8, 477/50, 477/51 og 477/52 er etablert som en felles vei. Denne felles veien disponerer noe tomteareal fra alle eiendommene, se vedlagt kart. Alle eiendommene har veirett med adgang til sine eiendommer over denne veien.

Vedlikeholdskostnader på veien deles mellom eiendommene som har veirett.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Ljernerød 28.04.24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

K. som *André Dick* *Agnar Kvalbein*

Noter:

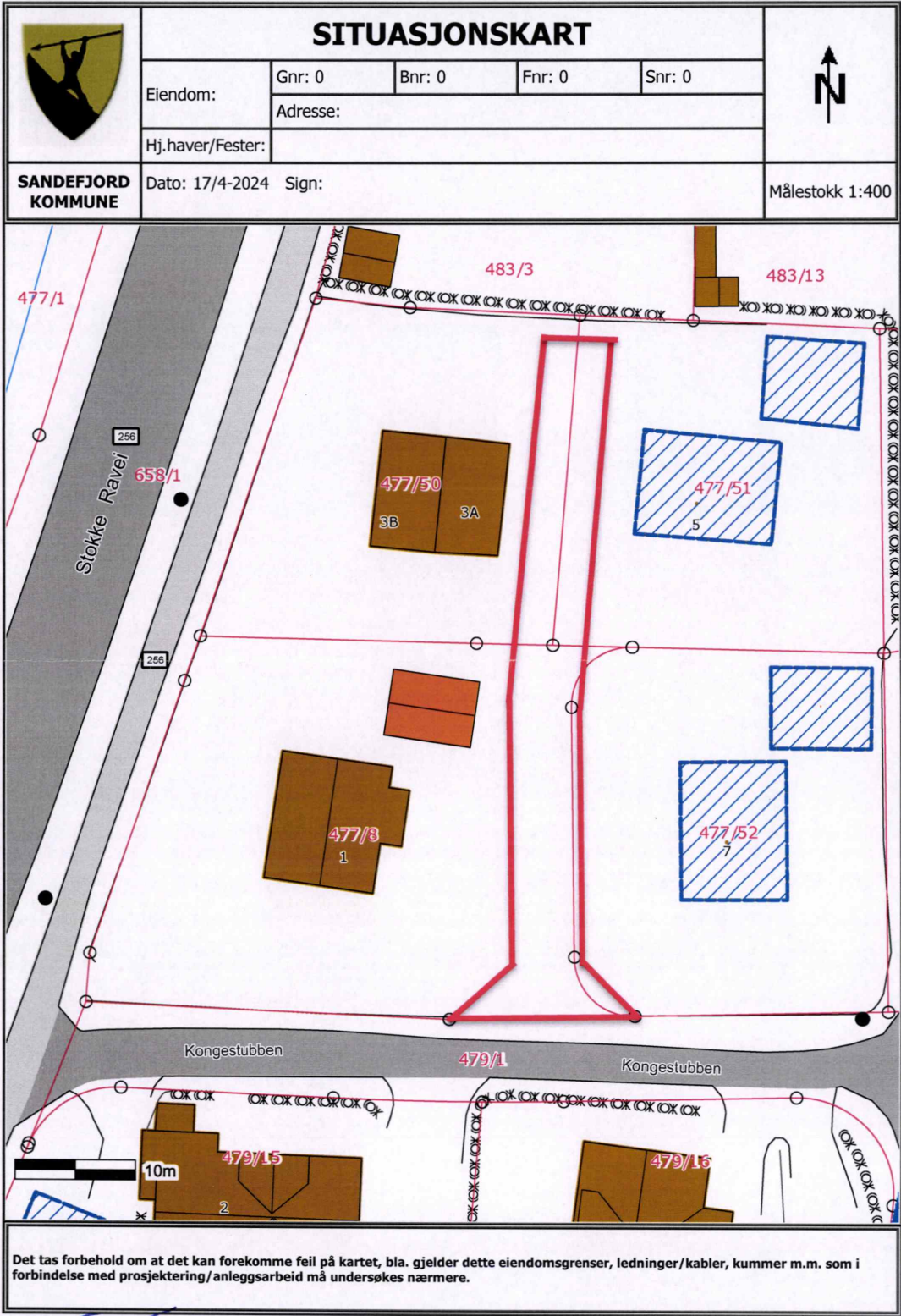
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvisenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1459158/200
Attestingstidspunkt 2025-11-17 14:36

Side 3 av 3



180424
[Signature]
[Signature]
Agnar Kvalheim

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2019/596434/200
Uthentet 2024-05-16 10:51

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Sandefjord kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 596434 Tinglyst: 27.05.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2025	
Postnummer: 3202 Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr. 916 882 807 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Astrid Døyle Dick	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 270347 46856

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0710	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 477	Bnr. 8	Fnr. -	Snr. -

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0710	Sandefjord	477	50		
	0710	Sandefjord	477	51		
	0710	Sandefjord	477	52		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Om
Rett kopi bekreftes



Dato 15-2019	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2019/596434/200
Uthentet 2024-05-16 10:51

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettigheten er knyttet til adkomst til Kongestubben, og er avgitt under forutsetning av at kostnader forbundet med vedlikehold og vinterbrøyting deles likt mellom eiendommene som benytter den delen av adkomstveien som ligger på rettighetsavgivers eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

-

6. Underskrifter

Sted og dato

Skrevet
4.5 - 2019

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Arvid Rinde Høy

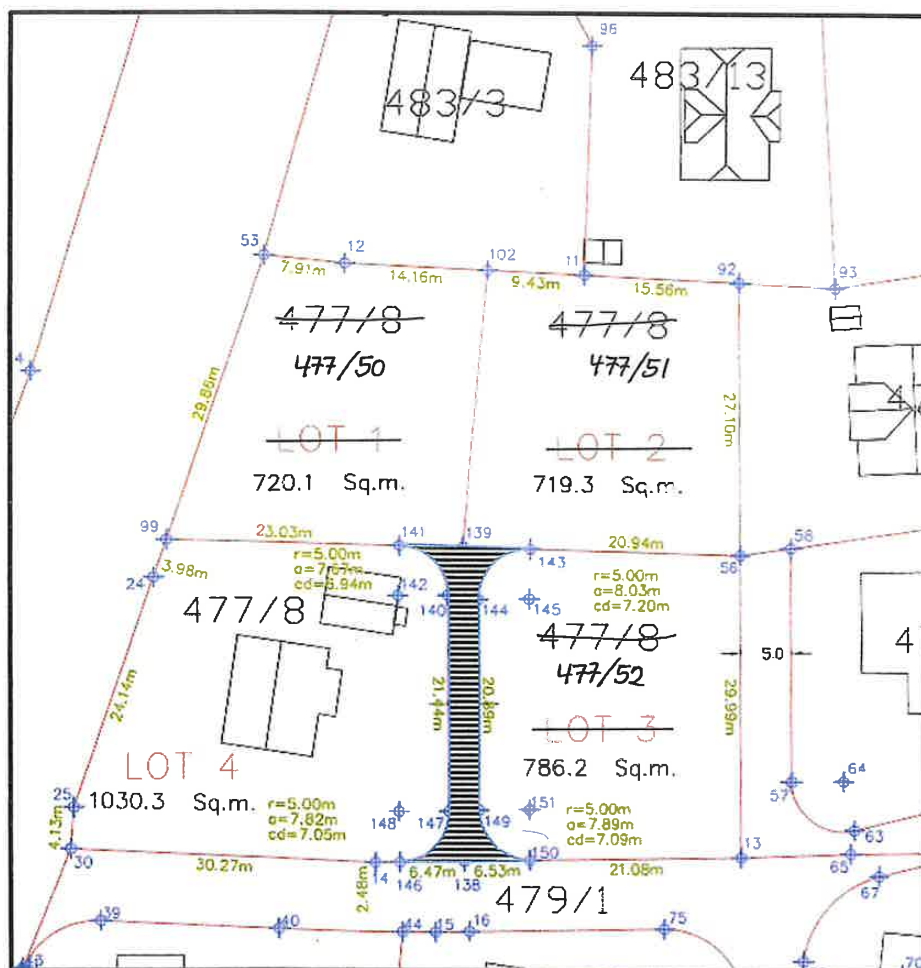
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til Erklæring om rettighet i fast eiendom.

477/8

Skravert område viser den delen av avgivers eiendom 477/8 LOT4 som eiendommene 477/8 LOT1, 477/8 LOT2 og 477/8 LOT3 har rett til benytte som adkomst-vei. 477/50, 51, 52



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341539/200
Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 1 av 4

Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589

Avtale om felles stikkledninger

RETT KOPI
Gjennestad videregående skole
14/4-20 Ingrid Dalsen Gjennestad

Denne avtalen gjelder for eierne av:

Gnr. 477 Bnr. 50 Adresse: *ikke tildelt*
Gnr. 477 Bnr. 51 Adresse: *ikke tildelt*
Gnr. 477 Bnr. 52 Adresse: *ikke tildelt*
Gnr. 479 Bnr. 16 Adresse: Kongestubben 4, 3160 Stokke
Gnr. 479 Bnr. 15 Adresse: Kongestubben 2, 3160 Stokke
Gnr. 477 Bnr. 8 Adresse: Gamle kongevei 98, 3160 Stokke
Gnr. 477 Bnr. 18 Adresse: Stokke ravei 585, 3160 Stokke



Doknr: 2341539 Tinglyst: 16.04.2020
STATENS KARTVERK

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen (heretter kalt ledningseierne) anlegger/har anlagt felles stikkledninger for vann og avløp (spillvann og overvann) fra de offentlige vann- og avløpsledningene i Kongestubben. Ledningene legges/er lagt i følgende trasé frem til eiendommene: Eksisterende privat trasé fra offentlig spillvannsledning ved eiendom 479/24. Ny trasé fra eiendom 477/8 til eiendommene 477/50, 477/51 og 477/52. Traseen er tegnet inn i vedlagte kartskisse.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av de felles vann- og avløpsledningene med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr. Drift og vedlikehold omfatter nødvendig spyling av avløpsrørene ved behov.

De økonomiske forpliktelsene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Den enkelte ledningseier er ansvarlig for den delen av fellesledningene som ledningseierens eiendom er avhengig av. Kostnadene deles likt mellom ledningseierne som er ansvarlige for den enkelte del av ledningene.

Om en av eierne oppfyller pålegg om reparasjon fra kommunen, plikter de andre eierne å betale sin del av kostnadene til denne eieren.

De grunneierne som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige.

Det gis fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på de felles vann- og avløpsledningene. De ansvarlige ledningseierne forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Både grunneiere og ledningseiere blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

Ingen av sameierne kan koble seg fra felles stikkledning uten samtykke fra de øvrige sameierne/brukerne. Samtykke skal gis, med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte.

DB S.B T.B
H.B

Avtale om felles stikkledninger

AD

Ad
LK

1 av 3

AW
G.T
D.B

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341539/200
Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 2 av 4

Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589

Den som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal gi de øvrige sameierne/brukerne varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter.

En sameier som ønsker frakobling, anses som hovedregel ikke for å ha noen plikt til å erstatte forestående vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt før frakobling foretas, er sameieren imidlertid ansvarlig for.

Sameieren som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal dekke alle kostnader ved selve frakoblingen og utgifter som påløper for andre sameiere som følge av denne frakoblingen. Frakoblingen skal da skje på hovedledningene.

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på de nevnte eiendommene.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Sandefjord kommune, org.nr. 916 882 807.

Underskrifter: *A.B. Røtten*

RETT KOPI
Gjennestad videregående skole
14/4-20 Ingrid Dalsve Gemo

For eiendom Gnr. 477 Bnr. 50:

Gjennestad Drift
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE

Org nr: 969 773 589
F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589
Gjennestad 120320
Sted Dato

Gjennestad
Underskrift

Agnar Kvalbein

For eiendom Gnr. 477 Bnr. 51:

Gjennestad Drift
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)
Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE

Org nr: 969 773 589
F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589
Gjennestad 120320
Sted Dato

Gjennestad
Underskrift

Agnar Kvalbein

For eiendom Gnr. 477 Bnr. 52:

Gjennestad Drift
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)
Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE

Org nr: 969 773 589
F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589
Gjennestad 120320
Sted Dato

Gjennestad
Underskrift

Agnar Kvalbein

Avtale om felles stikkledninger

2 av 3

ADD

S.K.
T.B.

AdL
LK

D.B.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341539/200

Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 3 av 4

Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10

3160 STOKKE

Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589

For eiendom Gnr. 479 Bnr. 16:

ARNE-OLAV KLEVSGÅRD

301086

LISBETH KLEVSGÅRD

200686

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Lisbeth Klevsgård

Stokke

11/3-20

[Signature]

Sted

Dato

Underskrift

For eiendom Gnr. 479 Bnr. 15:

Dennis Børstad

270347 (s.B)

TØVE BØRSTAD

230180

250355

(T.B)

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Dennis

11/3-20

Dennis Børstad

TONY BØRSTAD

24/3-20

Tove Børstad

LONAYE BØRSTAD

24/3-20

Sted

Dato

Underskrift

For eiendom Gnr. 477 Bnr. 8:

FRSTRID DØVLE DICK

270347

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Oslo

6/4-20

Frstrid Døve Dick

Sted

Dato

Underskrift

For eiendom Gnr. 477 Bnr. 18:

Arnt O Bråland

Arnt O Bråland

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Lundbyen

5/3-2020

0102-511

Sted

Dato

Underskrift

RETT KOPI
Gjennestad videregående skole
14/4-20 Ingrid Dalsvåg Gørud

Vedlegg: Kart med inntegnet ledningstrase

Arnt O Bråland

Avtale om felles stikkledninger

3 av 3

AW
FF
D.B

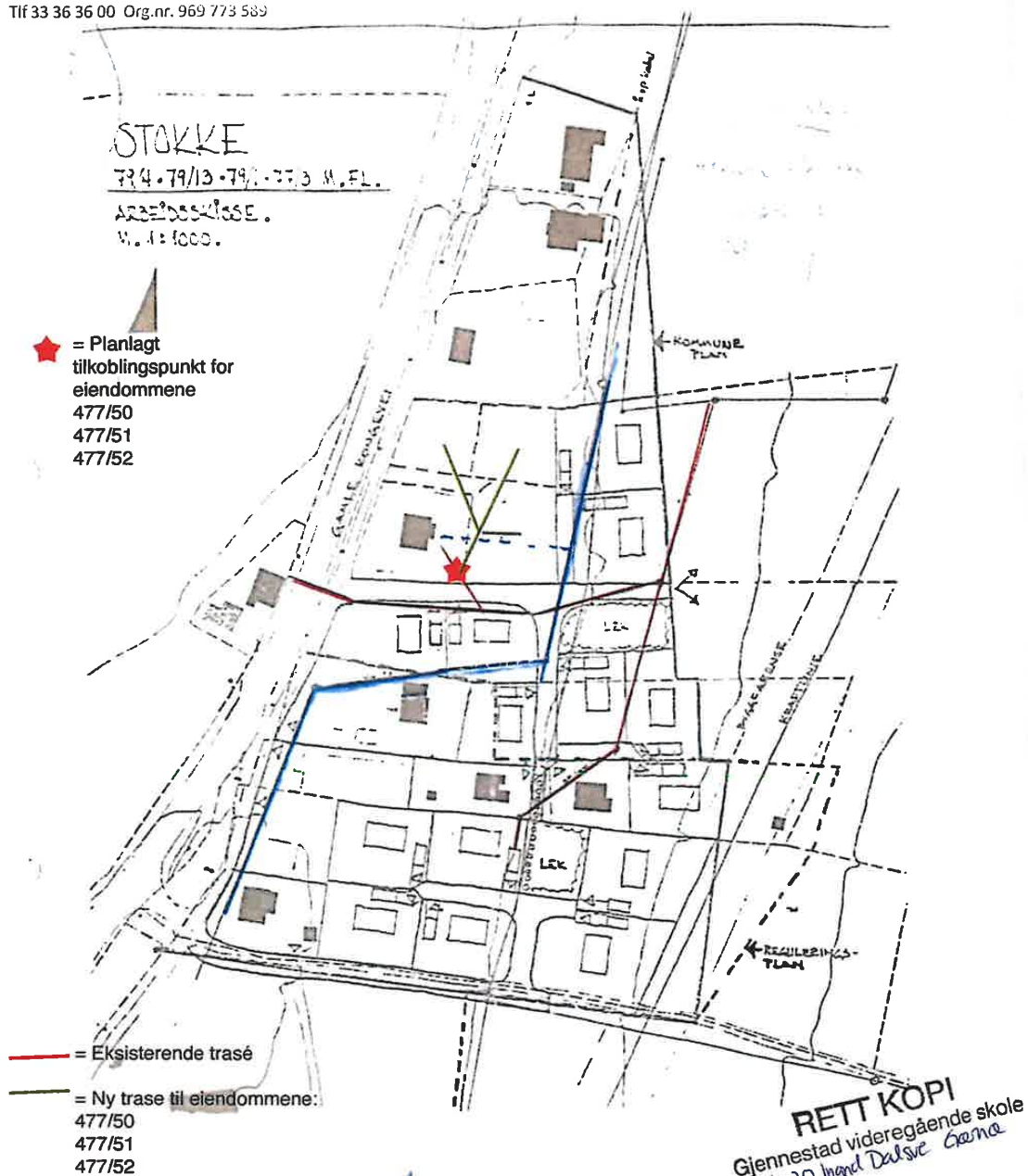
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341539/200
Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 4 av 4

Gjennestad Drift
Gjennestadtunet 10
3160 STOKKE
Tlf 33 36 36 00 Org.nr. 969 773 589



CT Børstein
Dennis Børstein
Agnar Kvalbein
Lisbeth Klevsgård
Eirik Børstein
Tove Børstein

Klærk
Klærk
Søren Dorte Dick

DB

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2019/596445/200
Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Sandefjord kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 596445 Tinglyst: 27.05.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2025		
Postnummer: 3202	Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr. 916 882 807	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Anders Kristian Kja Gjinnestadveien 41 3160 BTONNE	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 180861

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0710	SANDEFJORD	477	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0710	SANDEFJORD	477	8	
	0710	—	477	50	
	0710	—	477	51	
	0710	—	477	52	
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
	B				

Dato 26/4 2019	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Anders Kristian Kja
-------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2019/596445/200
Uthentet 2024-05-16 10:50

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gis vist på øst del av Høngestubben, fra utkjøring til fylkesvei.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
26/4 2019	Anders Kristian Kjør

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3907-477/52, Kongestubben 7, 3160 STOKKE



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

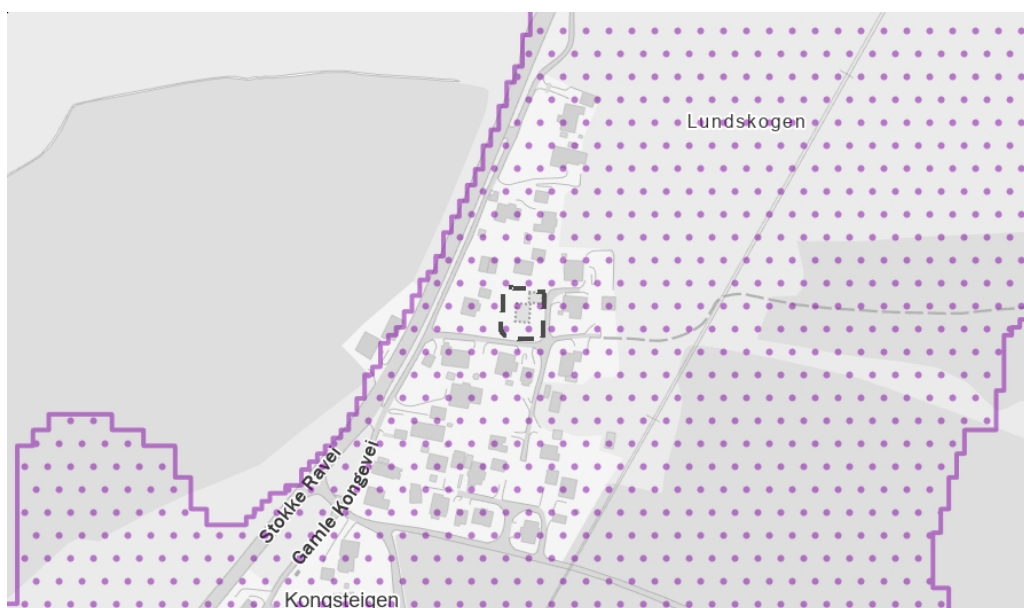
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.3 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	2.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	37.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	3.1 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.11.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.11.2025

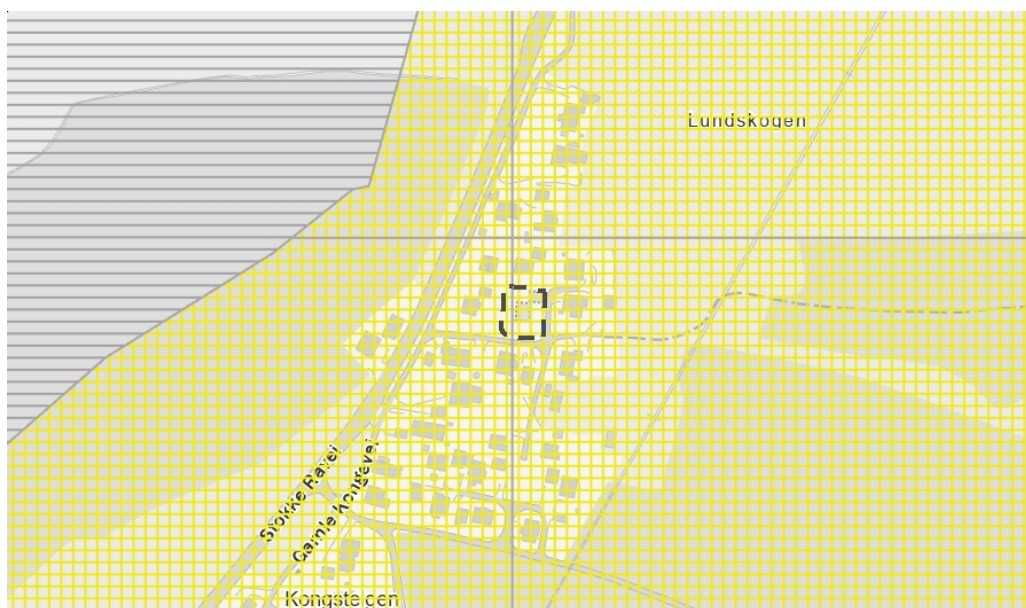
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

KONGESTUBBEN 7

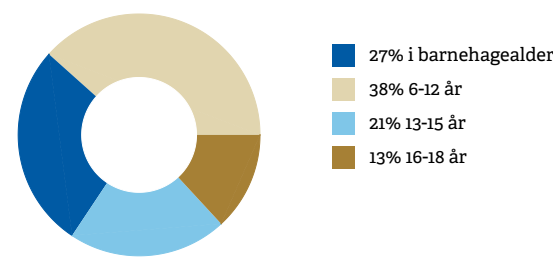
OFFENTLIG TRANSPORT

 Grytingen Linje 01, N01	2 min  0.1 km
 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	7 min  4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	14 min 

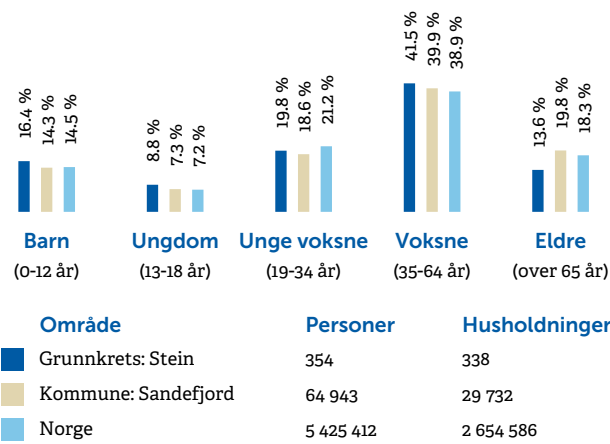
SKOLER

Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	11 min  1 km
Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	7 min  3.8 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	7 min  3.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	4 min  2.2 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	13 min  7.5 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

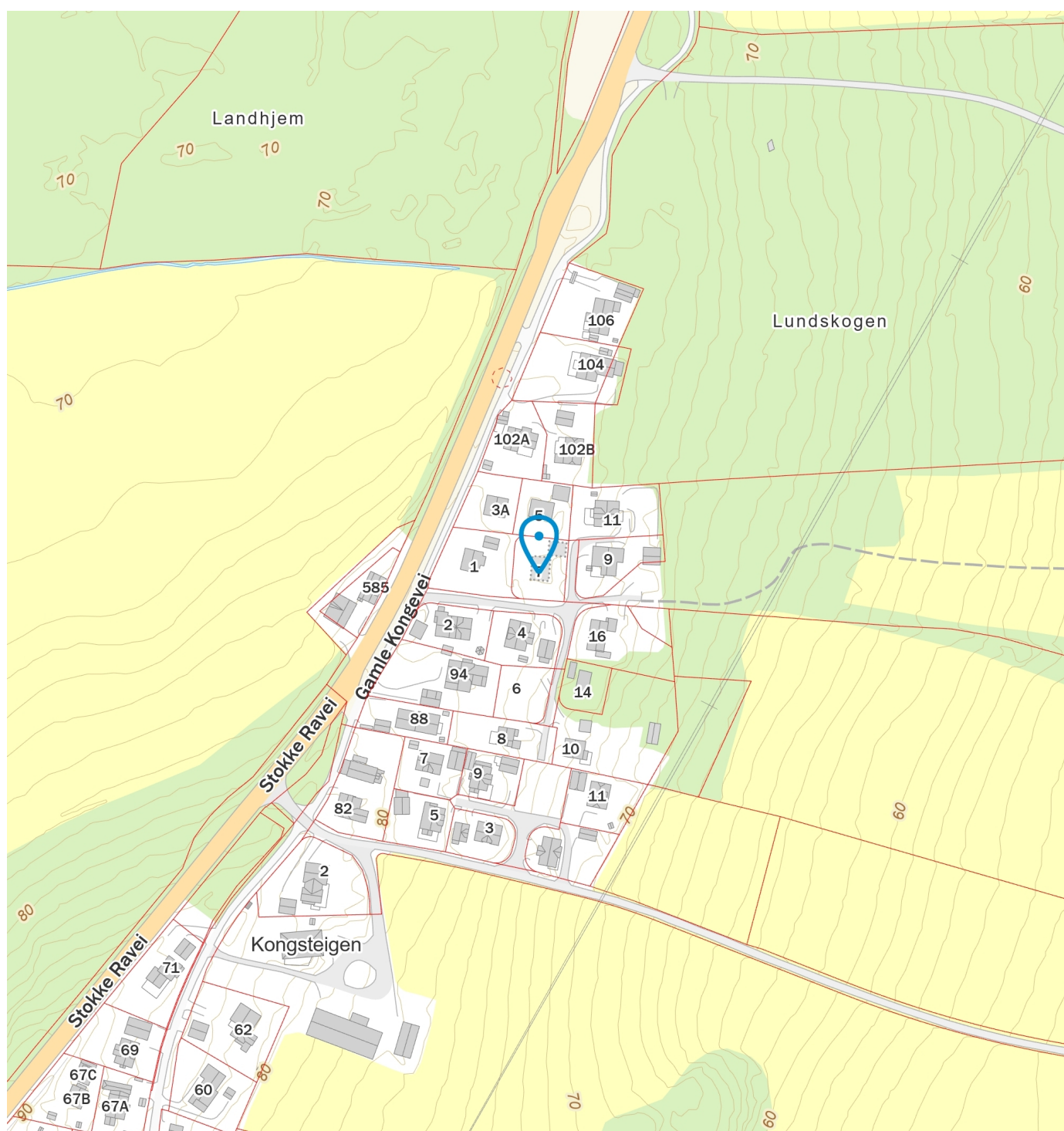
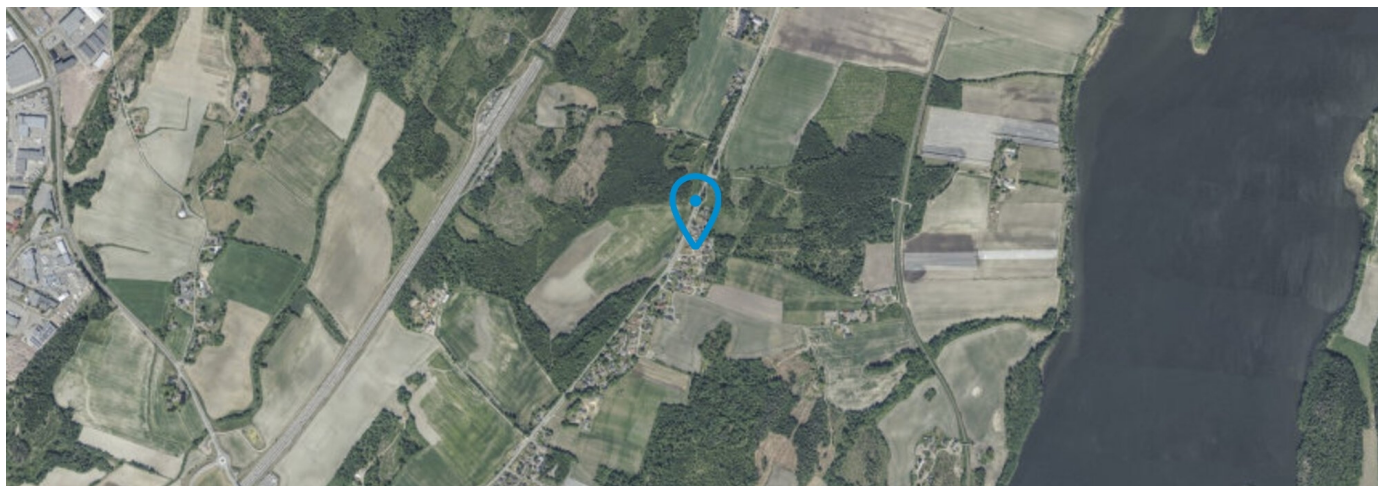
Gjennestad barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min  2.2 km
Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min  4.1 km
Naturkameratene (1-5 år) 22 barn	6 min  5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stokke PostNord	7 min  3.9 km
Rema 1000 Stokke Post i butikk	7 min  4.1 km

SPORT

 Gjennestad Gartnerskole Aktivitetshall, fotball	4 min  2.5 km
 Mårveien Ballspill	7 min  3.5 km
 Sporty24 Stokke Express	5 min 
 Sporty24 Sem	6 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

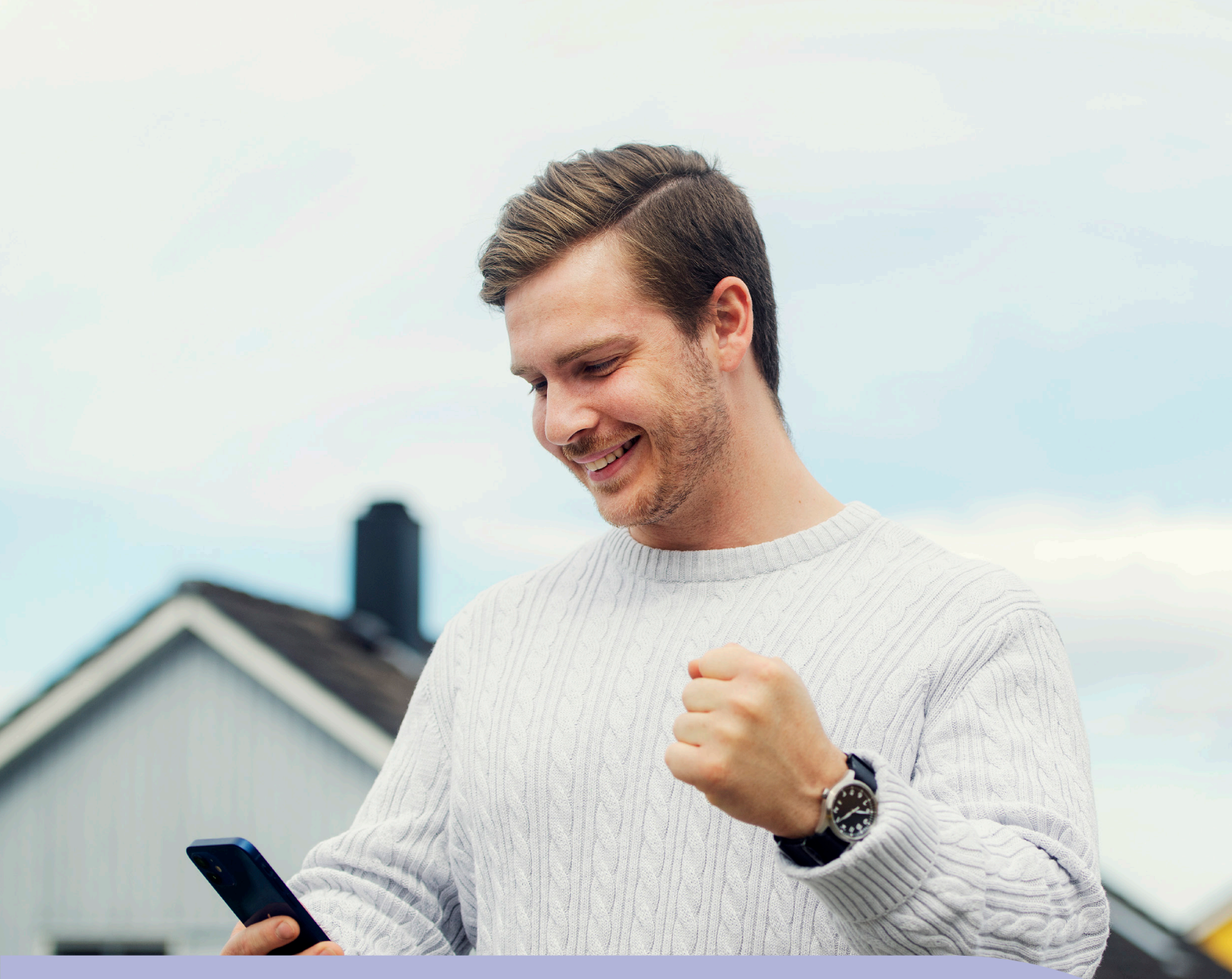
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



SpareBank 1
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 7044250582 / Simon Mellingen, tlf. 901 49 597

Kongestubben 7, 3160 Stokke

Gnr. 477, bnr. 52 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

