NORDVIK

# Hvålsveien 5A og B

7 soverom | 314 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Hvålsveien 5A og B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 87 | Om boligen |
| 101 | Nabolagsprofil |
| 102 | Vedlegg |
| 111 | Andre vedlegg |
| 137 | Kontaktinfo |
| 140 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 143 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 144 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 29.06.2026









# Nøkkelinformasjon

En idyllisk, sjarmerende og unik eiendom bestående av to nydelige eneboliger, stor låve og en tomt på hele 5 mål!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **11 500 000,-** |
| Omkostninger | **288 590,-** |
| Totalpris | **11 788 590,-** |
| BRA-i | **314 kvm** |
| Soverom | **7** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1750** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Hvålsveien 5A&B!

En idyllisk, sjarmerende og helt unik eiendom bestående av to nydelige eneboliger, stor låve og en skikkelig fin tomt på hele 5 mål! Eiendommen er beliggende i et barnevennlig og sentrumsnært boligfelt med grenser mot jorder og skog. Her har man fordelen av nærhet til både lekeplass, hyggelige naboer og flotte turmuligheter.

Begge boligene er trolig oppført rundt 1790-tallet og har nydelige detaljer som tømmervegger og tregulv. I hovedhuset er det blant annet høyt under taket, store vindusflater og nydelige ovner.

Den store låven rommer garasje, verksted, tidligere stall og et innredet rom som passer utmerket som selskapslokale.

Uteområdeme er en drøm - dette er virkelig en eiendom som må oppleves!

Velkommen!

# Planløsning

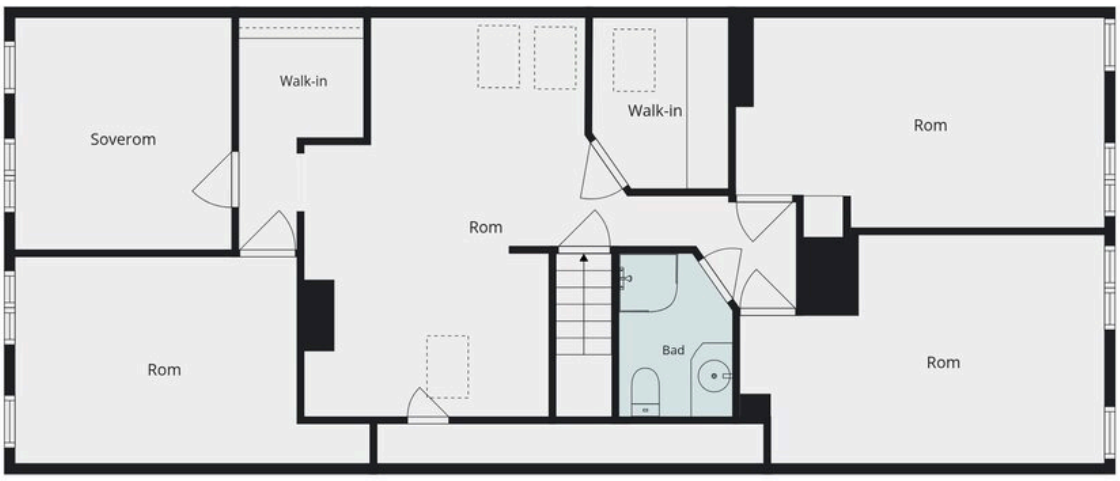



1ST FLOOR

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Planløsning

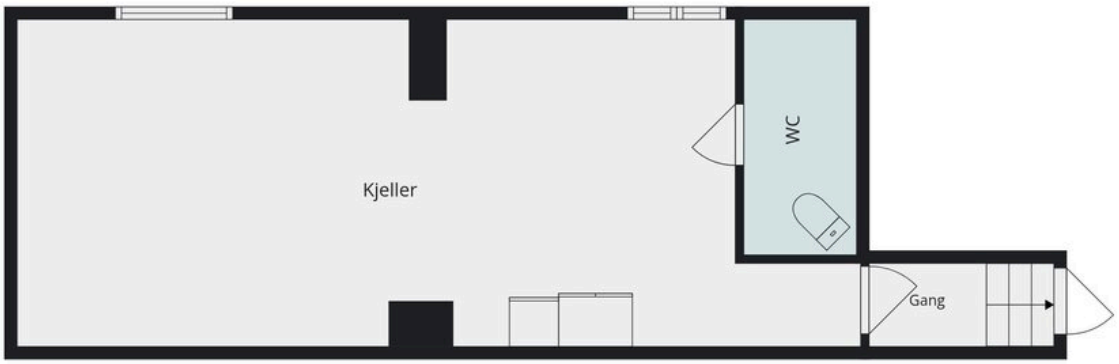





2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Planløsning




Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.













































































































































# Planløsning

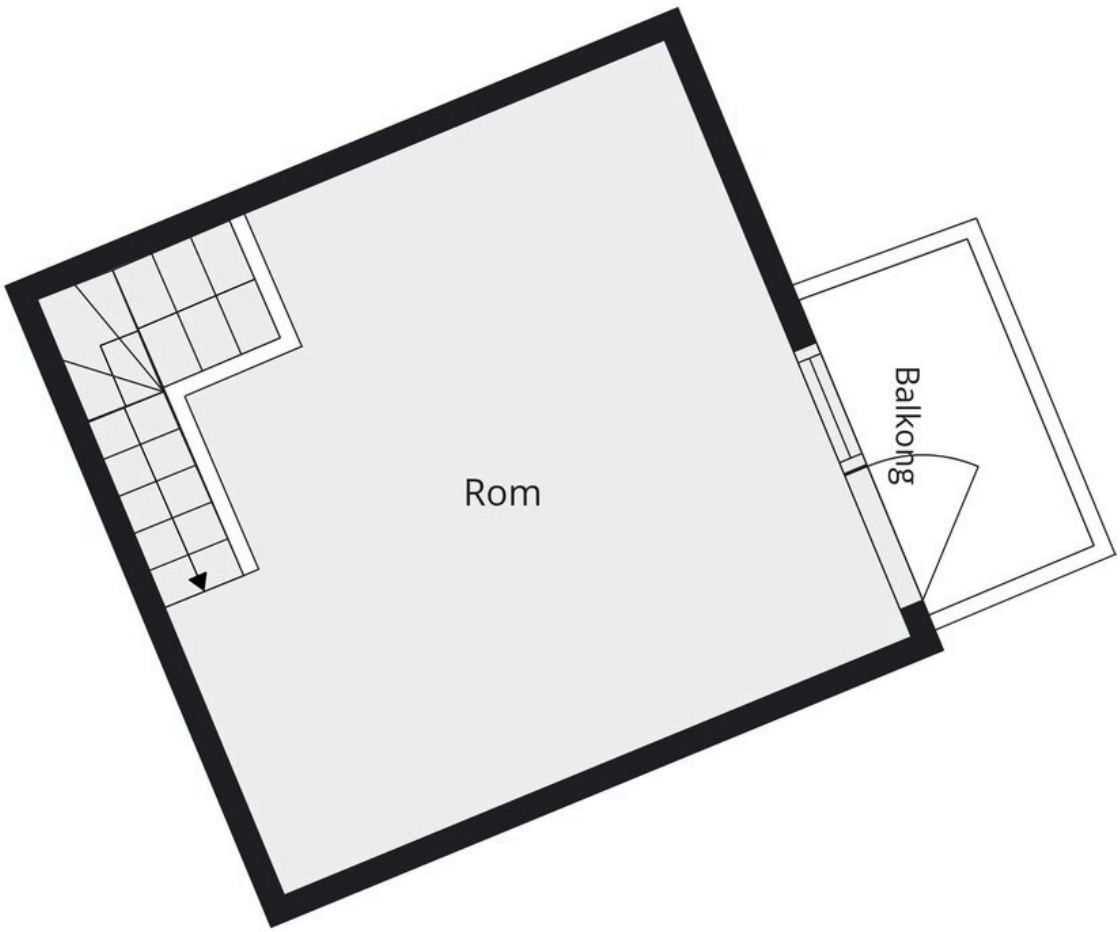





1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Planløsning




2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






SIEMENS



























I låven er det laget et skikkelig koselig selskapslokale!





Perfekt til hyggelige lag med familie og venner!

Herfra er det også nydelig utsyn!














Makita
BLACK+DECKER




RANCH
KVERNBERG
2010





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
25-0052/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Hvålsveien 5A og B , 3160 STOKKE
Gnr 423, bnr 125 (ideell andel 1/1)  i Sandefjord kommune

**Selgere**
Christine Fredrikke Sommerfeldt Preus Kvernberg
Olav Kvernberg

**Kjøpesum og omkostninger**
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 808 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1750

**Etasje**
2

**Antall soverom**
7

**Arealer**
BRA-i: 314 kvm
BRA-e: 469 kvm
Totalt BRA: 783 kvm
TBA: 91 kvm

Beskrivelse:

Enebolig (hovedbolig 5B)
Underetasje:
BRA-i: 11 kvm. Bod (intern adk)
BRA-e: 31 kvm. Boder
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Hall, hall m/trapp, 2 stuer, spisestue, kjøkken, vindfang, soverom, bad/wc/vaskerom
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Trapperom, gang, 4 soverom, bad/wc, omkledningsrom, kott
Total BRA: 68 kvm.

Sidebygning (5A)
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc/vaskerom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Loftstue
Total BRA: 10 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Låve
Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Lagerrom
Total BRA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 249 kvm. Lagerrom
Total BRA: 249 kvm.

2. etasje:

BRA-e: 114 kvm. Lagerrom
Total BRA: 114 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 55 kvm. Garasje
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig (hovedbolig 5B):
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Takhøyde i kjeller er ca 2,04 m+.
Takhøyde i bod i kjeller (intern adk.) er ca 1,90 m+.
Arealer for terrasse (TBA) er vanskelig å måle opp nøyaktig grunnet utforming. Arealet er derfor oppgitt som ca.

Sidebygning (5A):
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.
Arealer for terrasser er oppgitt som ca.
Takhøyde i kjeller er ca 1,92 m.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av om/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Låve:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig

Ikke målbare arealer:

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

**Solforhold**
Eiendommen har gode solforhold takket være den store, åpne tomten på 5 mål. Uteplassene og gårdsrommet utenfor det hvite hovedhuset er vendt mot sørvest, noe som sikrer at du kan nyte solstrålene fra formiddagen til ca kl 20:00 på kvelden.

**Standard**
Velkommen til Hvålsveien 5 A&B!

En helt unik og usedvanlig sjarmerende eiendom som vakkert kombinerer historisk småbruksidyll med moderne bokomfort. Dette er den perfekte eiendommen for deg som drømmer om landlig boltreplass, ønsker en fullverdig generasjonsbolig, eller vurderer gode leieinntekter. Eiendommen består av to innholdsrike eneboliger og en stor låve, vakkert plassert på en fantastisk tomt på 5 mål.

Hovedhuset:
Det hvite hovedhuset er en helt nydelig enebolig med mange originale detaljer. Det er gjennomgående høyt under taket i hele første etasje, store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og bevarte detaljer som synlige tømmervegger og originale tregulv som er behandlet i en dyp, elegant tone.

Du ønskes velkommen inn via et vakkert, overbygget inngangsparti som leder til en meget romslig og luftig entré. Entréen fremstår lys med sine hvite flater og flislagte gulv, samtidig som en synlig tømmervegg gir en lun og eksklusiv velkomst. Legg også merke til den nydelige dobbel fløyet døren! Videre kommer man inn i et stort trapperom med vedovn.

Hovedetasjen kan skilte med hele tre store og flotte stuer - alle med nydelig utsyn utover jorder. Den første stuen ligger rett frem fra trapperommet og er ypperlig som en elegant penstue, dekorert med brystpanel og en tradisjonsrik etasjeovn. Den neste stuen benyttes som en koselig TV-stue, holdt i en behagelig mørkeblå farge som harmonerer perfekt med en staselig kakkelovn. Den siste stuen fungerer som en romslig spisestue med plass til et stort langbord, omkranset av vinduer som gir herlig utsyn over landskapet.

Kjøkkenet er oppført i en herskapelig og klassisk stil med profilerte, hvite fronter som strekker seg helt til taket for maksimal utnyttelse av plassen. Det er utstyrt med en dyp, solid benkeplate rundt kokesonen, plass til en 90 cm bred komfyr med gasstopp, og plass til side-by-side kjøleskap. Elegante vitrineskap over vasken bryter opp innredningen på en pen måte. Herfra har man også tilknytning til et "spisskammers" med utgang til uteplassen.

Soverommet i denne etasjen er meget romslig, med god plass til dobbeltseng og direkte tilgang til et eget, luksuriøst walk-in-closet. Badet i første etasje er stort og funksjonelt, utstyrt med fliser på gulv, dusjkabinett, toalett, og en bred baderomsinnredning med speil og god oppbevaring. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

En sjarmerende trapp leder opp til andre etasje. Her ankommer man først en koselig loftsstue med flere takvinduer, et perfekt lekerom for barna, eller som en ekstra TV-stue eller hjemmekontor. Etasjen rommer videre fire store og gode soverom med stilige fargevalg og god plass til dobbeltsenger og garderobeløsninger. Etasjens baderom er inneholder toalett, servant med moderne møbel og dusj.

Enebolig 2:
Dette er et fullverdig, frittstående hus med egen adresse, noe som åpner for gode muligheter. Huset er oppgradert og utbygd med en moderne, lys del hvor stuen befinner seg. Stuen har store vindusflater, og en nydelig kombinasjon av lyse overflater og vegger i naturtre. En

stor skyvedør åpner opp direkte til uteplassen. Over stuen er det bygget en stor hems med imponerende takhøyde og vinduer, ideell som en ekstra stue.

Kjøkkenet i det røde huset er både koselig og funksjonelt, utstyrt med en sjarmerende liten vedovn, god spiseplass og en pen, dobbel oppvaskkum. Hovedsoverommet er meget romslig og har en integrert skyvedørsgarderobe med glassdører langs hele veggen. Det andre soverommet har panel på vegger og tak, og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Huset har i tillegg et eget fint baderom.

Låven:
Den store låven er en drøm for hobbymekanikeren, håndverkeren eller den dyreglade. Her finner du massevis av lagringsplass, et dedikert verksted/snekkerbod med solid arbeidsbenk, samt et særdeles koselig rom innredet som selskapslokale.  Deler av låven har tidligere vært benyttet som stall.

Dette er en sjelden eiendom med en atmosfære og et potensial som må oppleves.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

**Parkering**
Det er særdeles gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Foran bygningene er det etablert en stor, åpen gårdsplass med plass til en rekke biler. I tillegg har man en romslig garasjeplass inne i den store låven, som også gir direkte tilgang til verksted og lagringsareal.
Det er montert ladeboks for elbil.

**Modernisering og påkostninger**
Eiendommen har i løpet av årene gjennomgått flere oppgraderinger og utbedringer:
Elektrisk anlegg: Alt av elektrisk er byttet i hovedhuset (5B). Det er lagt opp mer strøm, inkludert utvendig strøm tilrettelagt for jacuzzi/badstue med en 40-ampers sikring. Det ble også lagt nytt strøminntak i bakken. For bryggerhuset ble det lagt nytt strøminntak og automatsikringer rundt 2015.
2010 (Bryggerhuset): Byttet tak, lagt rør i pipa og montert pipehatt.
2012 (Hovedhus): Nytt inngangsparti, pusset opp kjøkken og bad. Det ble støpt og lagt nye gulv med vannbåren varme i den vestvendte delen av 1. etasje.
Innvendige rom: Utvidet soverom mot nordvest med kryploft, etablert egen inngang til dette rommet, byttet 8-kantede vinduer i tre av rommene, samt laget et eget garderoberom.
2013–2015 (Låven): Byttet kledning på deler av låven, satt inn vinduer og innredet et allbruksrom (merk: dette rommet er ikke byggmeldt).
2015: Montert luft-til-luft-varmepumpe i spisestuen.
2017: Utbedret gårdsplassen og hagen med støttemurer i granitt.
2019: Montert pipehatter, luft-til-luft-varmepumpe i TV-stuen, samt en luft-til-vann-varmepumpe koblet til de vannbårne gulvene i 1. etasje.
2026 (Nybygg på mesaninen): Byttet sydvendte vinduer og reparert en fuktighetsskade.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
OBS!
Egenerklæringsskjema er oppdatert etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet og har derfor en senere datering.
Dette fordi det ble utført enkelte endring i egenerklæringen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Ombygging og ulovligheter:
Eiendommen består av hovedhus (5B), bryggerhus (5A) og en låve. Per Almenning AS oppførte nytt inngangsparti på hovedhuset i 2012, noe som er byggemeldt. Følgende tiltak opplyses å ikke være byggemeldt eller søkt om: Eiers oppføring av overbygg til kjellerinngang i 2014, eiers oppføring av et leskur/tak bak låven, innredning av et rom med inngang nordøst i låven, samt innsetting av flere vinduer på låvens østgavl. Det er også fylt på masser bak låven ved kjøkkenhagen og planert ut tomten uten byggemelding. Bryggerhuset ble tilbygget i perioden 2004, og gammel del oppgradert i 2003-2009 av tidligere eier.

Tilstand på låve, garasje og uthus:
Selger opplyser at låven og garasjen er å anse som kondemnable. Mye er brukbart, med det er ikke tett og krever store oppgraderinger. Uthuset bak låven er i en så kondemnabel og utrygg tilstand at man ikke bør gå inn i bygget slik det fremstår nå. Låvetaket fra ca 2005 er ikke tett, og det kommer inn vann ved regn og vind. Eier har selv byttet deler av ytterkledning og forsterket konstruksjonen på øst- og sydsiden på grunn av langvarig vannlekkasje. Det innredede rommet i låven er heller ikke tett eller musetett, og det kan forekomme vannlekkasjer der. I garasjen er det en synlig sprekk mellom ny og gammel del, som har vært uforandret i eierperioden.

Bad og våtrom:
Hovedhusets bad i 1. etasje ble totalrenovert i 2012 av Per Almenning, Ødeskaug elektro og Stokke rørhandel AS. Det ble støpt gulv med vannbåren varme, elektrisk varme og smøremembran, samt lagt rør-i-rør-system. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på oppbygningen da kvitteringer er kastet, men selger har bilder av deler av prosessen. På hovedhusets bad i 2. etasje har eier flyttet en dør for å få plass til dusjkabinett, og det har aldri vært dusjet direkte på gulvet. Varmekablene på dette badet har aldri vært tilkoblet da eier ikke kjenner kvaliteten på tidligere arbeid. I bryggerhuset ble

baderomsinnredningen byttet og dusjkabinett satt inn rundt 2015. Tidligere eier opplyste at badet i bryggerhuset var oppgradert, men nåværende eier vet ikke hvem som utførte flisarbeidet før overtakelsen.

Feil ved bad/våtrom:
Det var en fuktskade på badet nede i hovedhuset da nåværende eier kjøpte boligen, men det har ikke vært problemer etter ombyggingen i 2012. Selger presiserer imidlertid at dersom det oppstår mye vannsøl på gulvet på badet i 2. etasje, kan det bli fuktig i taket i 1. etasje under.

Vann, avløp og installasjoner:
Stokke rør AS utførte rørarbeid for bad og kjøkken i hovedhuset i 2010-2012. Ny varmtvannsbereder ble montert av Nøtterøy Rørservice AS i desember 2023. Et Daikin luft-til-vann-anlegg med tilhørende luft-til-luft-varmepumpe i TV-stuen ble montert i oktober 2019 av Nøtterøy Rørservice AS, kjøpt via Varme- og Kjølesystemer AS. Utedelen til varmepumpen ble skiftet på garanti i 2025 etter tidligere problemer, og har fungert fint siden. Varmepumpen i låvens selskapslokale er av eldre dato (gjenbruk fra hovedhuset), og her kan ikke AC-funksjonen benyttes da det fører til at vann renner inn.

Tak, fasade og vinduer:
PTM Fasade AS utførte heldekking av piper på hovedhuset med ku og krans i 2019. Det er byttet deler av kledning på sydvegg på grunn av fukt og råte av både nåværende og tidligere eier. I 2026 ble det lagt ny takstein på kjøkkentilbygg og kjellerinngang på grunn av malingssøl, og det ble byttet deler av vindskier, vannbrett og vinduslister i 1. etasje mot syd. Hovedhusets tak ble lagt om av forrige eier i 2004/2005, og vinduer ble byttet i 2004. På hovedhusets tak var det tidligere en utetthet fra forrige eiers tid som skapte skader på gulvet i 2. etasje. Alt er nå tørt, men gulvet er ikke utbedret. I 2026 skiftet eier selv 4 vinduer mot syd i 2. etasje på tilbygget til bryggerhuset på grunn av en fuktskade i konstruksjonen, hvor dårlig reisverk ble byttet ut og tørket. På bryggerhusets gamle del ble taket totalrehabilitert av TL Mygg AS i 2010, og det ble da lagt rør i pipen og montert pipehatt.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
All strøm i hovedhuset ble lagt om av Bjørgo og Skogheim El. Installasjon AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 09.10.2010. Skagerak Energi utførte tilsyn i 2013 uten bemerkninger. El-billader ble montert i hovedhuset i 2019 av Borgeskogen Elektro AS, og i bryggerhuset i 2021 av Ødeskaug Elektro AS. Det elektriske anlegget på eiendommen var generelt utdatert og er byttet ut i hovedhuset. Det er montert nytt automatsikringsskap i hovedhuset med stigeledning til låven, og strømledningen er gravd ned i bakken (selger er usikker på om den ligger dypt nok). Til låven er det trukket strøm til et eget skap av elektriker, men det finnes ingen samsvarserklæring på dette arbeidet. Selger oppfordrer kjøper til å ta en full gjennomgang av det elektriske anlegget i både låven og garasjen.

Drenering og fukt:
Eier har selv drenert gårdsplassen og rundt hovedhuset i perioden 2011-2013 etter rådføring med fagfolk for å skåne den gamle gråsteinsmuren. Dette fjernet problemet med at vann trengte inn i kjelleren ved store nedbørsmengder. Det kan fortsatt registreres noe fuktighet på yttersiden av kjellerinngangen mot syd, samt foran kjellerdøren i påbygget ned til kjelleren, men det oppleves ikke vann inne på gulvet lenger.

Skjevheter og grunnforhold:
All bygningsmasse på eiendommen er gammel og skjev, noe som har vært uforandret gjennom de 16 årene selgerne har bebodd eiendommen. Noen fuger har ramlet ut av gråsteinsmuren på både hovedhuset og bryggerhuset. Ved mye frost om vinteren endres kjøkkeninngangen/tilbygget seg noe, slik at døren kan være tyngre å lukke. Tidligere eiere har opplyst at låven og hovedhuset har seget noe mot øst siden byggeår (ca 1750) på grunn av løsere masse på den nederste delen av tomten, men nåværende eier har ikke merket ytterligere sig.

Skadedyr:
Det har vært klesmøll i hovedhuset, og det ble utført tiltak av Anticimex i 2023 (rapport foreligger). Det kommer inn mus på kryploftet i hovedhuset og i kjelleren på bryggerhuset om høsten, noe som holdes i sjakk med feller og gift. Det har også forekommet sukkermaur på kjøkkenet i hovedhuset og inne i bryggerhuset om sommeren. I låven settes det ut musefeller på senhøsten og vinteren, og det opplyses at det kan forekomme rotter samt fugler som bygger rede der om våren og sommeren.

Diverse feil ved tilbehør:
Gasskomfyren på kjøkkenet i hovedhuset er 16 år gammel, og de øvrige hvitevarene er av eldre dato. De elektroniske kodelåsene på dørene beskrives som slitne.

Offentlige og private forhold:
Bryggerhuset benyttes til utleie og er godkjent som en egen boenhet med egen adresse og egne kommunale avgifter. Det foreligger en skaderapport fra If i forbindelse med en tidligere vannlekkasje under vinduer i 2. etasje på nybygget. Denne skaden ble utbedret av eier i 2026. Det skal foreligge en veirett for eiendommen på veien mot nord for innkjøring til tomten, og bonden har en bruksrett på oversiden av tomten for å komme til jordet sitt.

**Bygningssakkyndig**
Boligtakst Vestfold AS

**Byggemåte**
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig (hovedhus 5B): Oppført i laftet tømmer og dels bindingsverk av tre. Oppført i to etasjer samt kjeller under deler av bygningen. Trolig oppført ca 1750 og tilbygd hall i 2013. Det kan ikke utelukkes at det også kan ha vært utført tilbygging ved andre tidspunkt enn det som her er nevnt. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 2012. Rommet betraktes ikke som fullverdig våtrom grunnet dels manglende tettesjikt og ikke vanntette konstruksjoner i våtsonen. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble i flg. selger etablert ca 2008 under tidligere eieres eietid. Rommet betraktes ikke som våtrom grunnet manglende tettesjikt og ikke vanntette konstruksjoner i våtsonen. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Det er påvist ikke fagmessig utførelse av rommet. Bygningen har dels skjulte konstruksjoner som ikke er mulig å inspisere - f.eks. deler av gulv i 1. etasje. Konstruksjonen(e) betraktes som risikonstruksjon med erfaringsmessig høy risiko for skader og som ofte bare kan avdekkes ved åpning av konstruksjonen(e). Det er påvist spor etter borebille i deler av trekonstruksjonene. For assessment om angrepet eventuelt er aktivt eller dette bare er gamle spor bør det utføres ytterligere undersøkelser. Selger opplyser om følgende: har vært vann i kjeller. Utbedret med oppgradering av deler av drenering (langs deler av grunnmur og i deler av gårdsplass). har vært lekkasje i tak under tidligere eieres eietid (tidligere eiere la om tak ca 2003). har vært avrenning ved sot-/feieluker. Utbedret med beslag på piper. har vært fukt-/råte i deler av bjelkelag i 1. etasje. Utbedret ved å rive bjelkelaget og støpt nytt gulv. kjellerdør er i dårlig stand. dels dårlig vindski samt vannbrett under vinduer. er bevegelser i, og utett konstruksjon ved tilbygg ved kjøkken. Tilbygget ved kjøkkenet er trekkfullt og kaldt om vinteren. forekommer mus i krypeloft og i kjeller samt at det har vært mus i kjøkkenskap. har vært møll i boligen.

Sidebygning (5A): Oppført dels i laftet tømmer og dels bindingsverk av tre. Oppført i en etasje, loft og messaninetasje samt kjeller under deler av bygningen. Trolig oppført ca 1750 og tilbygd ca 2003. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er trolig fra ca 2003 (usikkert årstall). Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Selger opplyser om følgende: har vært lekkasje fra vinduer i 2. etasje i 2026. Utbedret ved skifte av et par vinduer og deler av utvendig kledning samt råteskade. har vært pipebrann - ukjent årstall. er mus i kjeller. er maur i kjøkken og soverom. mellomgang er ikke isolert. Bygningen har dels skjulte konstruksjoner som ikke er mulig å inspisere - f.eks. deler av gulv i 1. etasje. Konstruksjonen(e) betraktes som risikonstruksjon med erfaringsmessig høy risiko for skader og som ofte bare kan avdekkes ved åpning av konstruksjonen(e). Det er påvist spor etter borebille i deler av trekonstruksjonene. For assessment om angrepet eventuelt er aktivt eller dette bare er gamle spor bør det utføres ytterligere undersøkelser. Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats på alle bygningene. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Enebolig (hovedbolig 5B) - Byggeår: 1750

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Vinduer i tre. De fleste fra 2003. Vinduer også fra 1994/2012/-13. Ytterdører i tre bla.a. fra 2013. Steinsatt terrasse. For sidebygning (5A): Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål trolig fra ca 2003/-10. Veggene har tømmerkonstruksjon. Stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Vinduer i tre fra bla.a. 2003/-09/-15/-26. Vinduer med to lag enkelt glass i koplet utførelse (ukjent årstall). Ytterdører i tre bla. a. fra 2003/-10/-13. Balkong i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG

Gulvoverflater for det meste med tregulv, parkett og fliser. Betong. Veggoverflater for det meste med trepanel, platet/malt, laftede tømmervegger, malt strie. Dels panelte og dels platede tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Vedovn. Kakkelovn. Sot-/feieluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre. For sidebygning (5A): Gulvoverflater for det meste med fliser, tregulv, parkett, laminat og belegg. Veggoverflater med panel og plater i malt utførelse. Dels platede og dels panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Dels støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2010), vedovn. Det henvises for øvrig i sin helhet til rapport etter tilsyn datert 29.05.2024 - utført av Sandefjord kommune. Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming dels med vannbåren gulvvarme (fra 2012) og dels med varmekabler (fra 2012). Panelovner (i tillegg til varmepumper og eventuelt ved). Varmepumpe (luft til luft). Varmtvannsbereder på 190 l. Hovedsikring 80/63 A. Teknisk 40/32 A. Øvrige kurser 16 A. Stiger til låve 63 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Ukjent byggegrunn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom 1. etg (Hovedhus 5B): Fliser på gulv. Dels malt panel og dels malt tømmer i/på veggene. Panelt/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte og ventil i vegg. Selger opplyser at arbeidene i forbindelse med renovering ble utført av firma men at det ikke foreligger dokumentasjon for utførelse av badet. Bad/wc 2. etasje (Hovedhus 5B): Fliser på gulv og deler av vegger. Panelt/malt tak og deler av vegg. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk. Ventilering via vifte i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Bad/wc/vaskerom 5A (lite hus): Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

KJØKKEN

Kjøkken (Hovedhus 5B): Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Komfyr. Kokebluss på gass. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkken (Sidebygning 5A): Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske installasjoner (Hovedhus 5B): Innvendige vannledninger i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming dels med vannbåren gulvvarme (fra 2012) og dels med varmekabler (fra 2012). Panelovner (i tillegg til varmepumper og eventuelt ved). Varmepumpe (luft til luft). Varmtvannsbereder på 190 l. Hovedsikring 80/63 A. Teknisk 40/32 A. Øvrige kurser 16 A. Stiger til låve 63 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Tekniske installasjoner (Sidebygning 5A): Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer. Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad og gang. Varmtvannsbereder på 198 l. Hovedsikring 35 A. El-billader 20 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Enebolig (hovedbolig 5B):
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Varmesentral
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2. Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 2. Etasje - Bad/wc - Ventilasjon

Sidebygning (5A):
Utvendig - Taktekking - 1
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Veggkonstruksjon - 1
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Våtrom - 1. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn (Hovedbolig 5B)
Beskrivelse: Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Er dels gliper/åpninger mellom gulv og gulvlister. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 80 mm i hele rommet i stue (nord) i 1. etasje. Tilsvarende for hall m. trapp er henholdsvis ca. 15 mm og ca. 15 mm. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 50 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 70 mm i hele rommet i gang i 2. etasje. Tilsvarende for soverom 2. etasje (nordvest) er henholdsvis ca. 30 mm og ca. 50 mm. Høydeforskjell

mellom flere rom. Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i hver etasje (unntatt kjeller). Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det recommends å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning. Tilstandsgrad 3 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad O eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering. Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Konsekvensen av skjevheter kan også påvirke møblering og innredning. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukskomfort, økt risiko for snublefare og mulig forverring av konstruksjonen over tid. NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom - 2. Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt (Hovedbolig 5B)
Beskrivelse: Plastsluk. Ukjent membran/utførelse. Årstall: 2008 Kilde: Andre opplysninger: Antatt ca årstall i filg. eier.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet at det er membran i gulv og/eller vegg. Manglende dokumentasjon og synlig bekreftelse medfører usikkerhet om konstruksjonens tetthet og fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utført membran i gulv og/eller vegg. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og/eller manglende membran/tettesjikt er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og fuktsikring, noe som kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 30.06.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Innbo og løsøre**
Følger med: Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr følger med i begge enheter. Det opplyses om at komfyren i hovedhuset er 16 år gammel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Da det er to boliger, vedligger det to energiattester.
Hovedhuset (5B) har fått energimerke E.
Sidehuset (5A) har fått energimerke G.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen og sidebygningen har følgende oppvarmingskilder:

Enebolig (hovedhus 5B):
- Vannbåren gulvvarme (fra 2012)
- Elektriske varmekabler (som reserve på bad i 1. etasje)
- Varmepumpe (luft til luft fra 2014)
- Varmepumpe (luft til vann fra 2019, utedel fra 2025)
- Panelovner
- Vedfyring (peisovn, vedovn og kakkelovn via tegl-/mursteinspipe)

Sidebygning (5A):
- Panelovner
- Elektriske varmekabler i bad og gang
- Vedovn (via mursteinspipe med nytt røykrør fra 2010)

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 352 kWh på hovedhuset. Bryggerhuset har hatt ett årlig forbruk på ca. 13 518kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 13 463,-pr. 2025

Det er kr 13 463 per hus.

De kommunale avgifteme inkluderer:
Gebyr | Grunnlag | Fakturert beløp
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L | 240 L | 3 009,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr | 2 stk | 564,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig | 1 stk | 1 757,20 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm 160m3 | 1 stk | 2 686,40 kr
Avløp, fast gebyr - bolig | 1 stk | 2 024,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm 160m3 | 1 stk | 3 422,40 kr
sum | 13 463,00 kr

Fra kommunen:
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Bygningsforsikring: 9 488 kr per år (If Skadeforsikring).
Internett/TV: Ca. 900 kr per måned (GlobalConnect).
Ved: Omtrent 9 000 kr årlig (det har gått med ca. 6 paller ved i året). I tillegg har det gått 2-3 paller til bryggerhuset.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 659 770,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 639 079,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
If
Polisenr: 7130768

**TV/Internett/Bredbånd**
Leverandør: GlobalConnect.
Kostnad: Omtrent 900 kr i måneden.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 5 015 kvm (Eiertomt)
Eiendommen strekker seg over en meget stor, idyllisk og solrik tomt på hele 5 mål. Tomtearealet er vakkert opparbeidet med store gressplener som innbyr til lek og utendørsaktiviteter, omkranset av naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og åpne jorder. Gårdsplassen er romslig og gruslagt, noe som sikrer rikelig med parkeringsplass for både beboere og gjester.

Eiendommen kan skilte med flere lune og flotte uteplasser som er strategisk plassert for å fange opp de beste solforholdene gjennom dagen. Utenfor det hvite hovedhuset finner man et stort, sørvestvendt gårdsrom belagt med herlig belegningsstein. Dette området ligger godt skjermet bak levegger og gir god plass til både loungesett, spisebordsgruppe og grill. En perfekt arena for varme sommerdager og hyggelige kvelder.

Det røde huset har også en egen, flott uteplass med belegningsstein, hvor det er god plass til sittegruppe og grill rett utenfor stuen. I tillegg er det etablert flere sjarmerende sitteplasser rundt om på den store tomten. Inntil den koselige låveveggen er det dessuten oppført et fantastisk, overbygget selskapsområde med tak. Her er det lagt grus og stein, og det er rikelig med plass til langbord og større sammenkomster i en lun og helt unik atmosfære.

Matrikkelbrev fra Sandefjord kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

**Radonmåling**
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 08.04.2012. Målingen viser at det er registrert 324 becquerel per kubikkmeter. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Småbruket har en svært attraktiv, landlig og barnevennlig beliggenhet på Hvålsåsen i Stokke. Her bor du skjermet og fredelig til i et etablert boligfelt, med grenser mot jorder. Nærområdet byr på en unik kombinasjon av trygge oppvekstvilkår med lekeplass og hyggelige naboer, samtidig som man har umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Selv om beliggenheten oppleves landlig, er det kort vei til hverdagens nødvendigheter. Stokke sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av servicetilbud, koselige kafeer, spisesteder og jernbanestasjon. For et enda bredere urbant utvalg er veien kort til både Tønsberg og Sandefjord sentrum, som begge byr på pulserende byliv, kjøpesentre og et rikt kulturtilbud.

Området er ideelt for pendlere, med enkel og rask adkomst til E18 som effektivt kobler deg til resten av Vestfold-byene og retning Oslo. I tillegg ligger Torp Sandefjord lufthavn innenfor praktisk rekkevidde, noe som gjør internasjonale reiser svært lettvinte. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker småbruksidyll, romslighet og nærhet til naturen, uten å gi avkall på sentrale fasiliteter.

**Offentlig kommunikasjon**
Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon i området. Fra Stokke stasjon er det hyppige togavganger på Vestfoldbanen, noe som gir utmerkede pendlermuligheter både nordover mot Tønsberg, Drammen og Oslo, og sørover mot Sandefjord og Larvik. Det er også bussholdeplass i nærheten med lokale forbindelser. Med bil kjører du raskt ut på E18, og det tar kun en kort kjøretur til Torp Sandefjord lufthavn, som tilbyr et stort utvalg av både innlands- og utlandsruter.

**Skoler og barnehager**
Eiendommen ligger i et trygt og etablert boligområde med gode oppvekstvilkår. Det er kort vei til både barnehager og skoler i Stokke-området, samt lokale idrettsanlegg og fritidstilbud som legger til rette for en aktiv hverdag for barna. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Stokke skolekrets.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og LNRF.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
1 642 kvm | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende | LL
4 kvm | Boligbebyggelse, Nåværende | B
3 370 kvm | Spredt boligbebyggelse, Framtidig | LSB

Gjeldende regulering:
3 kvm | Boliger
425 kvm | Jord- og skogbruk
40 kvm | Kjørevei

Informasjon om LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål) (#20):
Det er som hovedregel kun er tillatt med tiltak som er i samsvar med LNF. Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann, men i strandsonen skal alternativ plassering vurderes. For dagens bruk av

boligen har dette ingen praktisk betydning.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen med gnr. 423, bnr. 125 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:

Det er ingen registrerte heftelser pr. 23.06.26, med unntak av evt. panteheftelser som ikke medfølger eiendommen.

Eiendommens grunndata:

2003/9000721-1/200 25.08.2003 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3907 GNR: 423 BNR: 2
Opprinnelig dok nr 11173/2003 fra TØNSBERG TINGRETT

2020/536597-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0710 GNR: 423 BNR: 125

2024/544611-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3804 GNR: 423 BNR: 125

Eiendommens rettigheter:

Det er ingen registrerte rettigheter pr. 23.06.26.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 3907/426/2 («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere forklaring av tinglysningene.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

**Andre forsikringer**
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-
Nordvik Ekstra Large - (valgfritt, både lokalt og inn til Oslo markedet) kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 550,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle

spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 6. juli 2026

**Ansvarlig megler**
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

**Meglerforetaket**
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Hvålsveien 5B

Nabolaget Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bokemoa skole (1-7 kl.)**<br>372 elever, 17 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| **Melsom skole (1-7 kl.)**<br>198 elever, 11 klasser | 7 min<br>4.3 km |
| **Stokke ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>356 elever, 28 klasser | 7 min<br>2.9 km |
| **Gjennestad videregående skole**<br>240 elever, 10 klasser | 7 min<br>4 km |
| **Melsom videregående skole**<br>180 elever, 10 klasser | 8 min<br>4.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Hvålsåsen**<br>Linje 130, N130, 138 | 6 min<br>0.5 km |
| **Stokke stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 16 min<br>1.4 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 13 min |

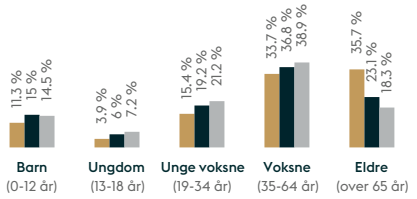
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Velle Olaløkka barnehage (1-5 ...**<br>53 barn | 9 min<br>0.7 km |
| **Tuften barnehage (1-5 år)**<br>67 barn | 15 min<br>1.3 km |
| **Frydenberg barnehage (0-6 år)**<br>82 barn | 4 min<br>2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Stokke** | 16 min |
| **Meny Stokke** | 17 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frydenberg/Stokke prestegi | 1 660 | 912 |
| Stokke | 4 472 | 2 114 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene

Bra 73/100

### Naboskapet

Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Hvålsåsen | 3 min |
| Jevnakerveien | 20 min |
| Sporty24 Stokke | 15 min |
| Sporty24 Stokke Express | 5 min |

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

### Gateparkering

Lett 90/100

### Trafikk

Lite trafikk 84/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Olav Kvernberg | 9578-5999-4-2552292 | 2026-07-06 10:59:04 |
| Christine F S P Kvernberg | 9578-5999-4-3202960 | 2026-07-06 10:51:47 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. juli 2026

Oppdragsnummer
25-0052/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hvålsveien 5A og B , 3160 STOKKE

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Christine Fredrikke Sommerfeldt Preus Kvernberg, Olav Kvernberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 2010

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7130768
Forsikret i: if

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B -Hovedhus - Bad oppe - flyttet dør for å få satt inn dusjkabinett. Det var flislagt fra før. Vasken var der og koblet på. Toalett og varmekabler i gulv var der, men ikke koblet på. Vi har heller aldri koblet på varmekabler, da vi ikke kjenner kvaliteten på arbeidet. Vi har lagt nytt tak. Bad Nede - Her har vi revet ut alt - gulv, vegg og tak og bygget på nytt. Støpt gulv med vannbårenvarme og elektrisk varme. Det er smøremembran i gulv. Gammel tømmervegg er malt. Tak og vegger ellers har fått nytt panel. Yttervegg er etterisolert innvendig. Alt dette er gjort av Firmaet Per Almenning. Elektroarbeid er gjort av Ødeskaug elektro. Dette ble gjort i 2012. Det er også lagt opp rørirør med vannfordelingsskap på badet. Stokke rørhandel AS har utført rørarbeid. XX - 5A -Bryggerhus - det er byttet baderomsinnredning og satt inn dusjkabinett i ca 2015

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B - Hovedhus -Stokke Rørhandel AS XX - 5A -Bryggerhus - Tidligere eiere opplyste om utført oppgradering. Badet var flislagt og det var badekar der da vi overtok.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

**Eventuell kommentar:** 5B -Hovedhus -Kvitteringer er blitt kastet, men vi har bilder av deler prosessen - legges ved

---

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B - Hovedhus -Per Almenning AS har i 2012 bygget på nytt inngangsparti, dette er byggemeldt. Overbygg til kjellerinngang ble gjort av eier selv i 2014 - dette er ikke byggemeldt. Varmefag Sandefjord har i 2010 montert Kleberstensovnen Merethe i spisestue. Murermester Morten P. Håkonsen AS har i 2013 flyttet kleberstensovnen til mellomgang og monterte brukt Nord peis i spisestue. PTM Fasade AS utførte i 2019 heldekking av piper med ku og krans. Deler av kledning på sydvegg har blitt byttet pga fukt og råte. både fra oss og tidligere eiere. Nye takstein på kjøkkentilbygg og kjeller inngang i 2026 pga malingssøl. Bytte av deler av vindskier i 2026 Byttet vannbrett og lister rundt to vinduer 1. etasje syd i 2026. Forrige eier opplyste i egenerklæring at tak på hovedhus ble lagt om i 2004/2005 Samtidig opplyst om at vinduer ble byttet av forrige eier i 2004. XX - 5A - Bryggerhus - TL Mygg AS - total rehablilitert taket på gammel del i 2010. Da ble det også lagt inn rør i pipa og montert pipehatt. Eier har i 2026, selv skiftet 4 stk vinduer mot syd i 2. etasje på tilbygg pga fuktskade i opprinnelig konstruksjon. Her er veggen åpnet, dårlig reisverk byttet ut, tørket og gjennoppbygget. XX - Låven - Tidligere eiere har opplyst at de har lagt om taket på låven og utført noen forsterkninger i ca 2005. Dette er etter vår erfaring ikke tett og det kommer vann inn når det regner og blåser. Vi har selv byttet deler av ytterkledning og gjort ytterligere noen forsterkninger i konstruksjonen på øst og syd side. Og det er satt inn flere vinduer på øst gavl som ikke er byggemeldt. Det er i tillegg innredet ett rom med inngang nordøst, som ikke er byggemeldt. Dette er ikke tett og det kan komme vann inn. Det er heller ikke musetett. Til låven er det trukket inn strøm til eget skap av elektriker, men samsvarserklæring på dette finnes ikke. Vi oppfordrer til å ta en full gjennomgang av det elektriske i hele låven og i garasje.

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vi har drenert gårdsplass og rundt 5B - Hovedhus da det tidligere kom vann inn i kjeller ved store nedbørsmengder. Vi har rådført oss med fagfolk for å ikke grave for nær eksisterende gammel gråsteinsmur pga naturlig fuktinnhold i mur. Dette er gjort i perioden 2011-2013. Det kommer i dag ikke inn vann i huset, men vi ser noe fuktighet på yttersiden av kjellerinngang på syd.

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B - Hovedhus - Bjørgo og Skogheim El. Installasjon AS - har lagt om all strøm og utstedt Samsvarserklæring datert 09.10.2010. Det har vært Tilsyn utført av Skagerak Energi datert 12.3.2013 og det ble ikke funnet feil eller mangler. XX - 5A- Bryggerhus - inntaket byttet og luftheng er fjernet, gravd ned og inntaksbokser nytt i begge hus. Tidligere leietaker har fått fagfolk til å utføre jobben, men vi har ikke papirer på dette. for uten det som står i sikringsskap. XX - Låve - Det er lagt opp ny strøm med eget sikringsskap, utført av faglært - dette har vi ikke papirer på.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Både 5A og 5B - 2013 - se over

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B - Hovedhus - Borgeskogen Elektro AS i 2019 XX - 5A - Bryggerhus - Ødeskaug Elektro AS i 2021

---

### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B -Hovedhus - Stokke rør AS - 2010-2012 ifbm bad og kjøkken og oppkobling oppe. Nøtterøy Rørservice AS monterte ny varmtvannsbereder i 12/2023

---

### 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 5B Hovedhus - Nytt inngangsparti, arbeidet er utført av Per Almenning EPF i 2012 Kjellerinngang - eier har utført selv i 2014 XX - 5A Bryggerhus- Tidligere eier har opplyst om at tilbygg ble oppført i 2004 og opplyst å ha oppgradert gammel del i tiden 2003-2009

---

### 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

### 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke aktuelt

---

### 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Revet gammel silo og bygget støttemurer i granitt på gårdsplass og utenfor Bryggerhus mot vest. Dette er utført av Haakonsen og Sukke AS XX - 5B - Hovedhus - i 2012. Alle rom mot vest i 1. etasje har gulv blitt fjernet, det er fylt opp med pukk, isolert, støpt og lagt rør til vannbåren, av Per Almenning EPF og PEC rørlegger på SEM. Ett Daikin luft til vann anlegg, ble montert og tilkoblet 10/2019 av Nøtterøy Rørservice AS. Da ble da også montert luft til luft varmepumpe i TV stue. Anlegg ble kjøpt av Varme- og Kjølesystemer AS Daikin varmepumpe. XX - Låve - det er restaurert og enkelt isolert ett rom helt øst i låven som i dag brukes som selskapslokale. Dette rommet er ikke tett og det kan forekomme mus i hele låven. Det er montert en eldre varmepumpe fra hovedhus i låve, hvor AC funksjon ikke kan benyttes. Bak låven er det bygget ett leskur/tak - dette er ikke byggmeldt. Utført av eier.

---

### 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** 5B - Hovedhus -Radonlab foretok målinger i 01/2012 rapport foreligger. Det er ikke foretatt nye målinger etter støp av gulv i deler av 1. etasje.

---

## Feil og mangler

### 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

**Beskriv:** 5B - Hovedhus - Vi har ikke hatt noe av dette etter at vi bygget om badet nede i 1. etasje. Da det var fuktskade der da vi kjøpte. Ved mye vannsøl på gulvet i 2. etasje så kan det bli fuktig i taket nede. Det har aldri vært dusjet direkte på gulv her. Alltid hatt dusjkabinett.

---

### 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

**Beskriv:** 5B- Hovedhus - Ved feiing har vi fått beskjed om at fleksrør fra kjøkkenvifte bør støpes fast, da denne går gjennom bunnen av pipa. Vi har også fått beskjed om å mure igjen piperør i tak på sov nede, men ikke gjort da vi hadde planlagt å sette inn ovn/peis igjen. Kakkelovn - småsprekker i fliser XX - 5A - Bryggerhus - satt inn rør i pipe i 2010.

---

### 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

**Beskriv:** 5B - Hovedhus - Det har vært fuktig i kjeller og vest i 1.etasje. Dette har blitt borte etter at vi har drenert og ledet vann vekk fra hus. Det kan fremdeles bli litt fuktig foran kjellerdør i påbygget ned til kjeller. Men vi har ikke opplevd vann inne i kjeller på gulvet i ettertid.

---

### 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

**Beskriv:** Garasje og låvetak er utett. Uthus bak låve er bevisst ikke revet men beholdt til tross for kondemnabel tilstand i tilfelle ønske om å bygge opp igjen. XX - 5B - Hovedhus - Forrige eier har opplyst om at de byttet tak, da dette var utett og hadde skapt en del skader også på gulvet i 2. etasje. Gulvet er ikke utbedret, men alt er nå tørt. I Garasje er det en sprekk mellom ny og gammel del, etter hva vi har observert har denne vært uforandret i vår eierperiode.

---

### 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

**Beskriv:** 5B - Hovedhus - alle utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere, samt sikringsskap har blitt byttet. Det er montert nytt automat sikringsskap med stigeledning fra 5B til Låve. Strømledning er gravd ned i bakken, usikker på om denne ligger dypt nok. Det anbefales å gå gjennom all strøm i låve og garasje.

---

### 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

**Beskriv:** All bygningsmasse er gammelt og skjevt. Dette har etter hva vi har observert ikke endret seg de siste 16 årene i vår eietid. Noen fuger på gråsteinsmur både på Hovedhus og Bryggerhus har ramlet ut. XX - 5B - Hovedhus - På vinter ved mye frost merker vi at kjøkkeninngangen/ tilbygget endres og døren kan være tyngre å få igjen.

---

### 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

### 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

**Beskriv:** 5B - Hovedhus - Vi har hatt klesmøll, dette har vi hatt bistand fra Anticimex i 2023. Se rapport. Det har forekommet sukkermaur på kjøkken om sommeren. Det kommer inn mus på høsten på kryploft, men ved tidlig utsett av feller på loft og utskifting av disse daglig i ett par uker, er resten av vinteren rolig. Har opplevd ett par ganger de siste 10 årene mus i søppel skuff - dette blir borte ved utsett av gift tidlig i sesongen. XX - 5A- Bryggerhus - har mus i kjeller. Feller og gift følges opp jevnlig. Det kan også komme sukkermaur inne om sommeren. XX- Låve - Her har vi musefeller som følges opp tett senhøst og tidlig vinter. Det kan forekomme rotter og om vår/sommer fugler som kan legge rede i låve.

---

### 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

**Beskriv:** 5B - Hovedhus - Vi har hatt problemer med luft til vann pumpe. Utedel ble skiftet på garanti i 2025 og har ikke hatt problemer siden. Varmepumpe i låve/dagens selskapslokale- fungerer ikke med AC - da renner vann inn.

---

### 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

**Beskriv:** Gasskomfyren på kjøkkenet i hovedhuset 5B er 16 år gammel. Øvrige hvitevarer er av eldre dato. Elektroniske kodelåser på dørene begynner å bli slitne.

---

## Offentlige og private forhold

### 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Har egen adresse og kommunale avgifter - eget hus.

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** 5A - Skaderapport fra If - i fbm vannlekasje under vinduer i 2. etasje nybygg. Denne skaden er utbedret i 2026 av oss.

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere eiere har opplyst om at låve og Hovedhus siden bebyggelse i ca 1750 har seget noe mot øst. Det skal være løsere masse på nederste del av tomten. Vi har ikke merket noe sig i vår eietid.

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke aktuelt

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Vi mener at låven og garasjen er å anse som kondemnable. Mye av det er brukbart, men ikke tett og krever store oppgraderinger. Uthuset bak låven er også kondemnabel og anes som et så utrygt bygg av vi mener man ikke bør gå inn der slik det fremstår nå. Vi har fylt på masser bak låven ved kjøkkenhagen og planert ut tomten. Dette er ikke byggemeldt.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 25-0052/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Christine F S P Kvernberg** | **2026-07-06** | **Olav Kvernberg** | **2026-07-06** |

Identifikasjon

Christine F S P Kvernberg

Identifikasjon

Olav Kvernberg

Signicat

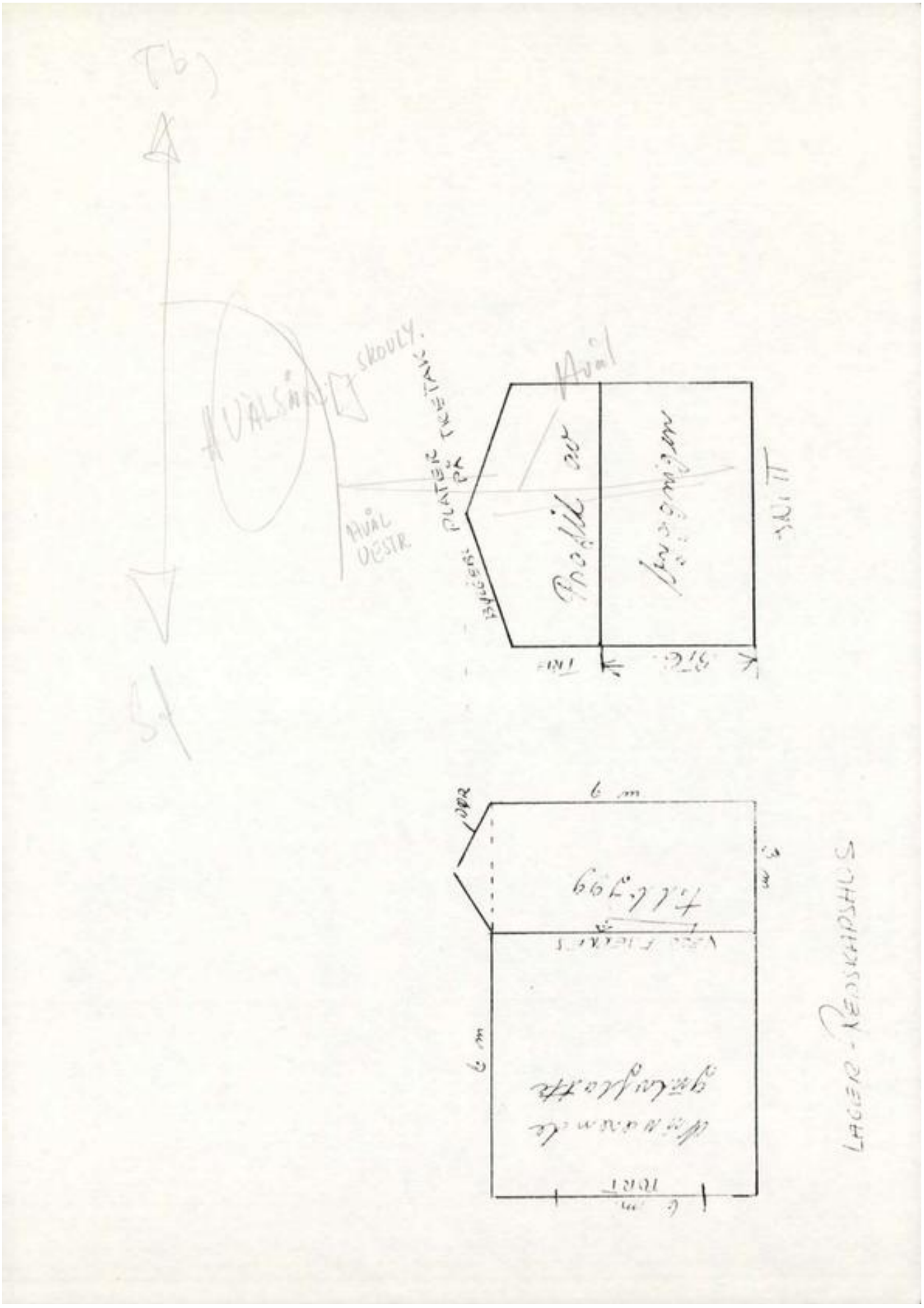
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

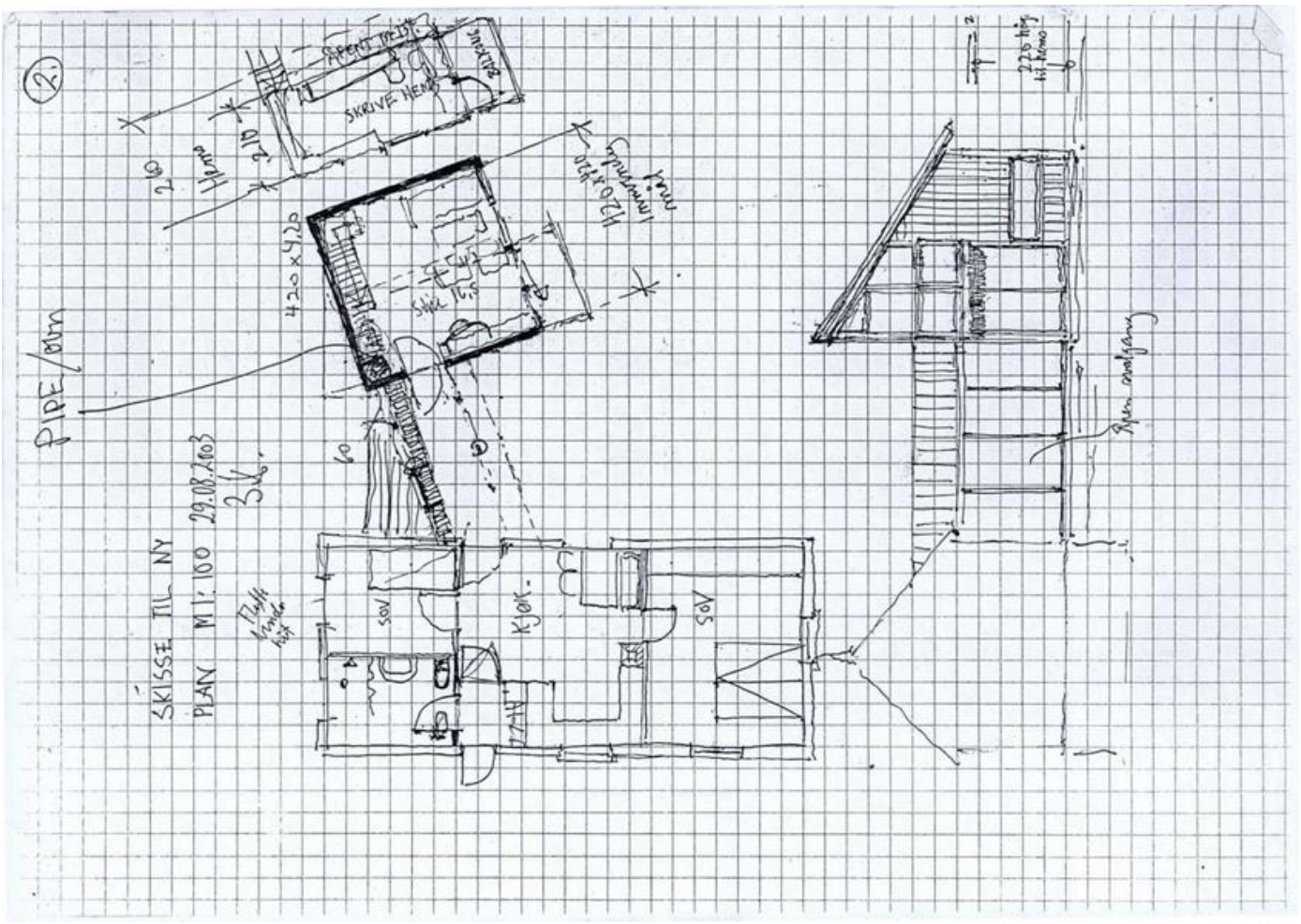
SANDEFJORD KOMMUNE

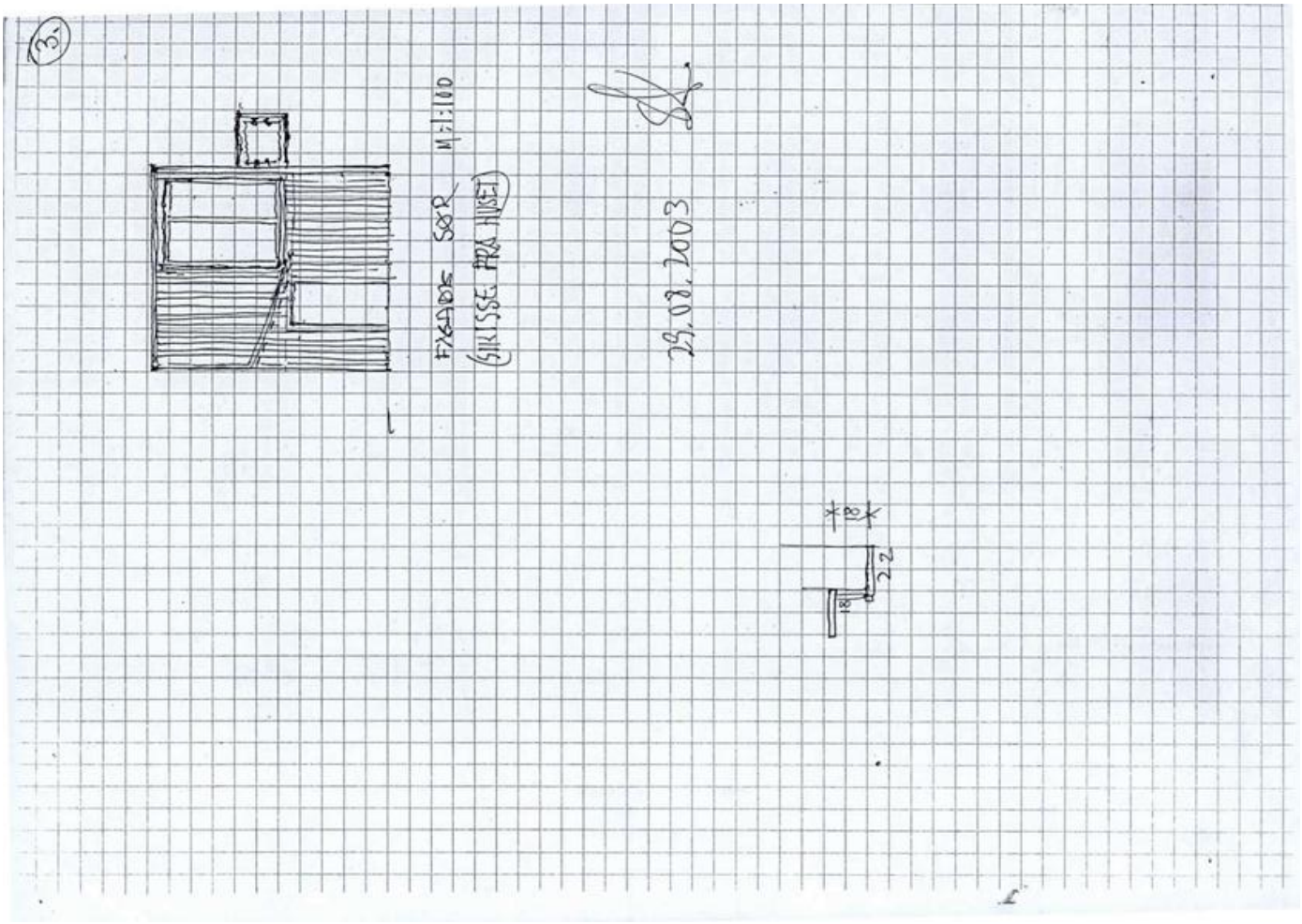
**KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 423/125 – Hvalåsveien 5A og B**

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

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


SKOULY.
PLATEAU PUECHTAYS
AVAL OUEST
AVAL
LAGERE - RENSKAMPSHUS


2.
SKISSE TIL NY
PLAN M1:100 29.08.2003
SOV.
SOV
KJØK-
SOV
PIPE/ØRN
SKRUVE HENG
4200 x 4200
2.25 høy
Hi-Kvalitet


3.
FASADE SØR M1:100
(SKISSE FRA HUSET)
29.08.2003
18
22
18

SANDEFJORD KOMMUNE

**KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 423/125 – Hvalåsveien 5 A og B**

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

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


N
BKOVLYVEIEN
VEI 2
VEI 1
HVÅLSVEIEN
jordbruk
FELLES LEK
FELLES TUN
FELLES FRIOMRÅDE
TRAFO
GANG- OG SYKKELVEI
TEGNFORKLARING
BOLIGER
ALLMENNYTTIG FORM. (trafo)
JORDBRUK
BILVEI
GANGVEI
FRIOMRÅDE (FELLESAREAL)
FARESOMRÅDE
TOMTEGRENSE
PLANENS BEGR.
REGULERINGSPLAN FOR HVÅLSÅSEN
1031
MÅL 1:1000
DATO 3-8-77
EKVIDISTANSE 1.0m
REVISJONER
dato
sign.
DRIFTSVEI MOT HVÅLSGÅRDENE
26/11-77
E.J.
JUST HUS NR 1 TIL 8
28-3-78
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTL. TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROM.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
DATO
SAK NR.
TEGN.NR
SAKSBEH.
PLANLEGGER:
TEGN. NR. 1
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
ARK. T. N. GULBRANDSEN
ING. E. JENSEN
NANSETGT. 11 POSTBOKS 260 3251 LARVIK TLF. (034) 88110


TEGNFORKLARING
BOLIGER
ALLMENNYTTIG FORM.
(skole)
IDRETTSLAG
BILVEI
GANGVEI
FRIOMRÅDE (FRILUFTSMUSEUM)
PARKOMRÅDE
TOMTEGRENSE
PLANENS BEGR.
REGULERINGSPLAN FOR HVÅLSÅSEN
1031
MÅL 1:1000
DATO 3-8-77
EKVIDISTANSE 1.0m
REVISJONER
dato
sign
DRIFTSVEI MOT HVÅLSGÅRDENE
26/11-77
JUST HUS NR 1 TIL 8
28-3-78
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTL. TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
DATO
SAK NR.
TEGN NR.
SAKSBEH.
PLANLEGGER:
TEGN. NR. 1
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING

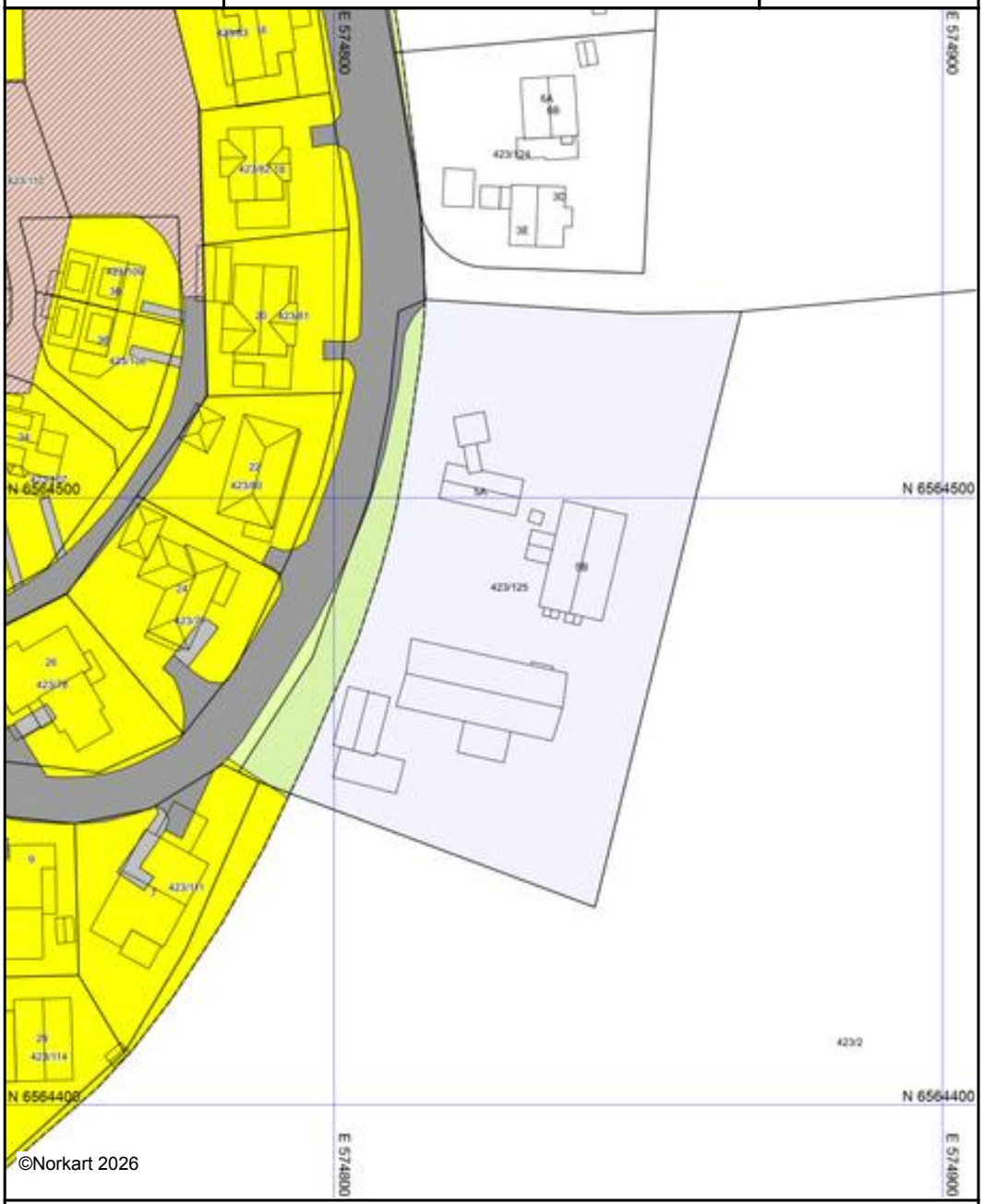
Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 423/125
Adresse: Hvålsveien 5A
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

SANDEFJORD KOMMUNE

# PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

### Hensynssoner

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

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

### LINJESYMBOLER

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

## GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

## LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 4 691 m$^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H310 |
| | **KPFare** | Ras- og skredfare |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19780008 |
| **Navn** | Hvålsåsen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.05.1975 |
| **Bestemmelser** | - https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1031%20Tegnforklaring.pdf<br>- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1031%20Bestemmelser.pdf<br>- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1031%20Kart.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 3 m$^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 425 m$^2$<br>**Formål** Jord- og skogbruk |
| | **Delareal** 40 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei |



Utskriftsdato: 08.06.2026


# Sandefjord kommune

**Adresse:** Postboks 2025, 3202 Sandefjord

**Telefon:** 33 41 60 00


## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3907 | **Gårdsnr.** | 423 | **Bruksnr.** | 125 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hvålsveien 5A, 3160 STOKKE | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 20220010 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.09.2023 |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 642 m$^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende<br>**Områdenavn** LL |
| | **Delareal** 4 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |
| | **Delareal** 3 370 m$^2$<br>**Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** LSB |

Garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

For hver boligenhet skal det i tillegg til garasje/carport være 1 biloppstillingsplass innenfor tomtas grenser.

§ 4

Innhegning, gjerder etc.

Innhegning av tomt tillates med hekk eller egnete busker, i en høyde av inntil 150 cm såfremt de ikke hindrer oversikt i vegkryss, avkjøringer o.l.
Driftsveg skal skilles fra boliggata med gjerde.

Gjerde og hekk skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjerm for avfallsdunker søkes innpasses i bygningskroppen, fortrinnsvis i forbindelse med garasje/carport eller bod.

Tørkestativ skal plasses slik at det etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for de omkringboende.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende behandling.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§ 5

Friområder.

I de felles friområdene kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til de felles friområdene f.eks. leke-/barnestue, lekeplasser, skilakke, E-trafo o.l., når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som felles friområde.

§ 6

Trafikkområder.

Nødvendig snuplass, parkeringsplasser og oppkjøringsplasser for garasjer opparbeides i takt med utbyggingen av området.

Etter hvert som anleggsutbyggingen skjer, skal også gang- og turvegene utbygges.
Snu- og møteplassene kan ikke brukes som parkeringsplasser.

§ 7

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stokke kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 2.5.1978

Etter fullmakt
Bjørn Torvestad

1037.

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HVALSASEN I STOKKE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Når spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate endringer.

§ 2

Området er regulert til:

1. Byggeområder for boliger.
2. Landbruksområder (jordbruk).
3. Felles leke- og friområder.
4. Trafikkområder.

§ 3

Byggeområder for boliger.

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres helårs frittliggende eneboliger, sammenkjedete eneboliger og rekkehus i 1½ etasje.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje for å unngå stor sokkelhøyde. Eventuell innredet underetasje må være i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Sammenkjedete hus skal avtrappes på en slik måte at sjenerende høy sokkel unngås.

Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takvinkler mellom 22° og 27°.
Bygningsrådet kan gruppevis tillate andre takformer.
Møneretningen fremgår av plankartet.
Pulltak/flatt tak tillates ikke.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Sammenkjedete hus må oppføres av samme typer materialer.
Fasadebehandling, materialer og utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende bebyggelse innen det regulerte området inngår i planen.

Garasjer etc.

Garasjer, carport o.a. uthus/boder skal som hovedprinsipp sammenbygges med bolighuset eller oppføres i umiddelbar tilknytning til dette.
Materialer, form og farge tilpasses hovedhuset.
Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje hvor forholdet tilsier det. Frittliggende garasje kan plasseres i nabogrense.

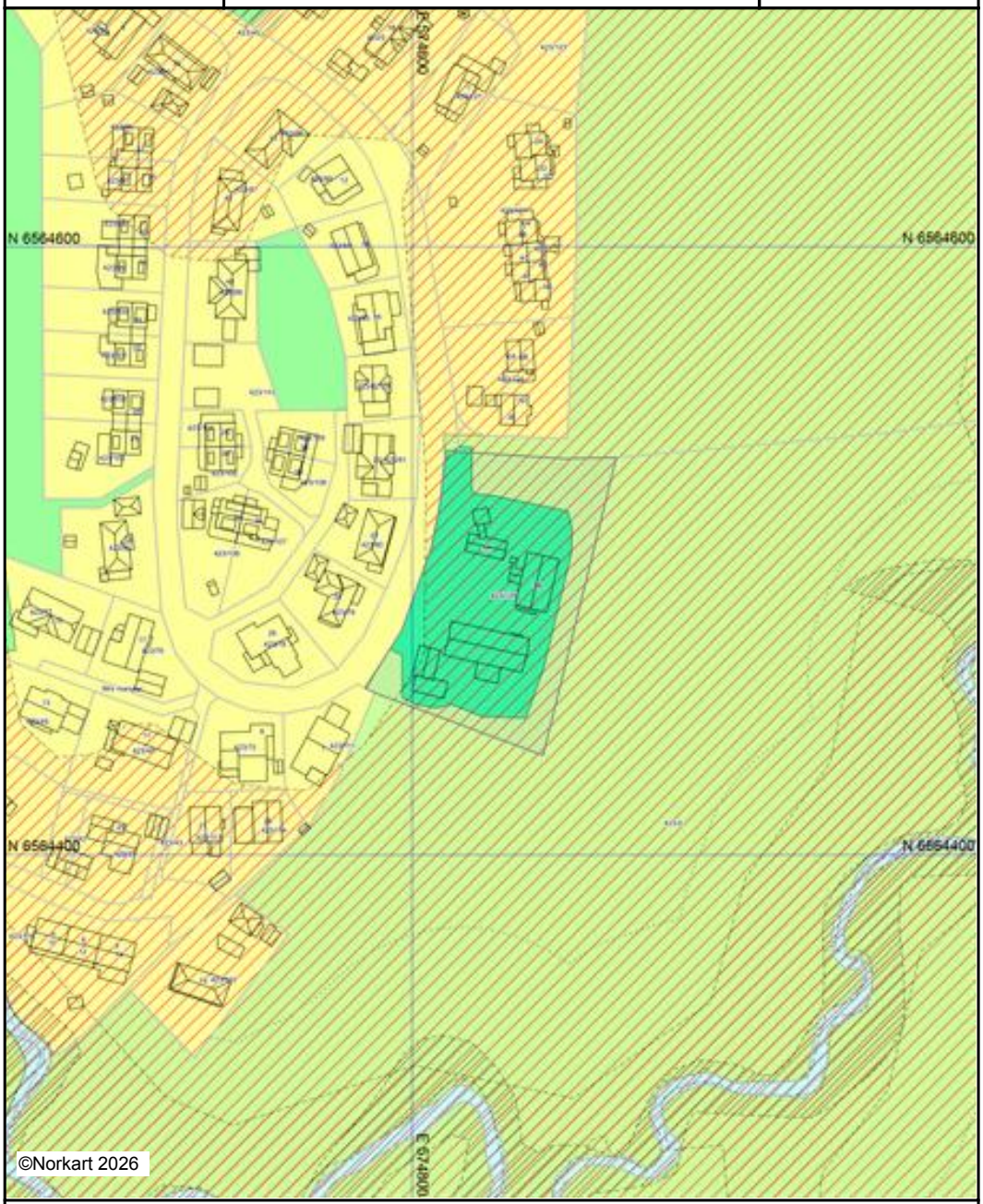
Sandefjord kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 423/125
Adresse: Hvålsveien 5A
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

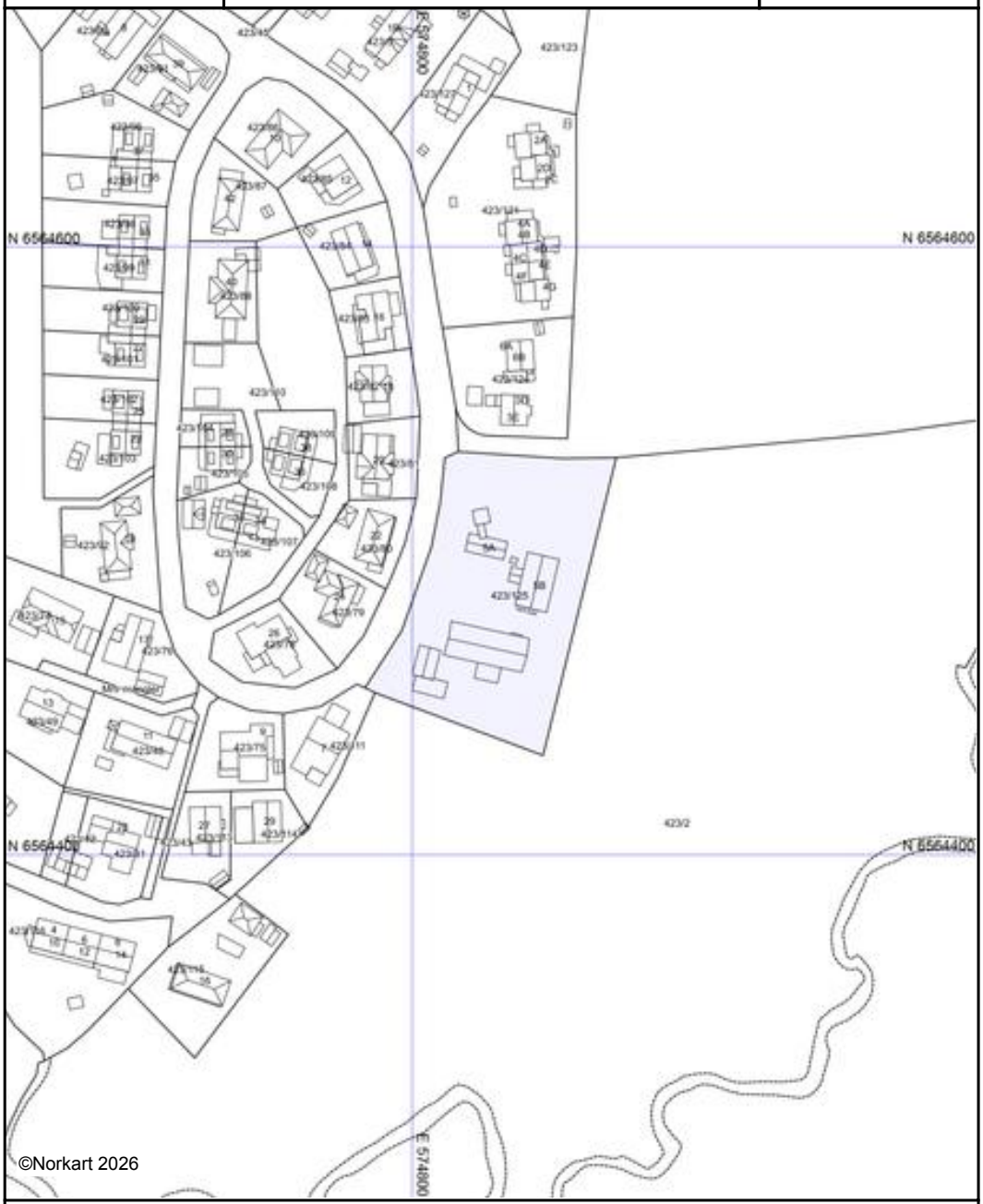
Sandefjord kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 423/125
Adresse: Hvålsveien 5A
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Sandefjord kommune**
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: faktura@sandefjord.kommune.no

Dato: 08.06.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 2000 Restanser og legalpant

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **423** | Bnr: | **125** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Hvålsveien 5A, 3160 STOKKE** | | | | | | |

### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

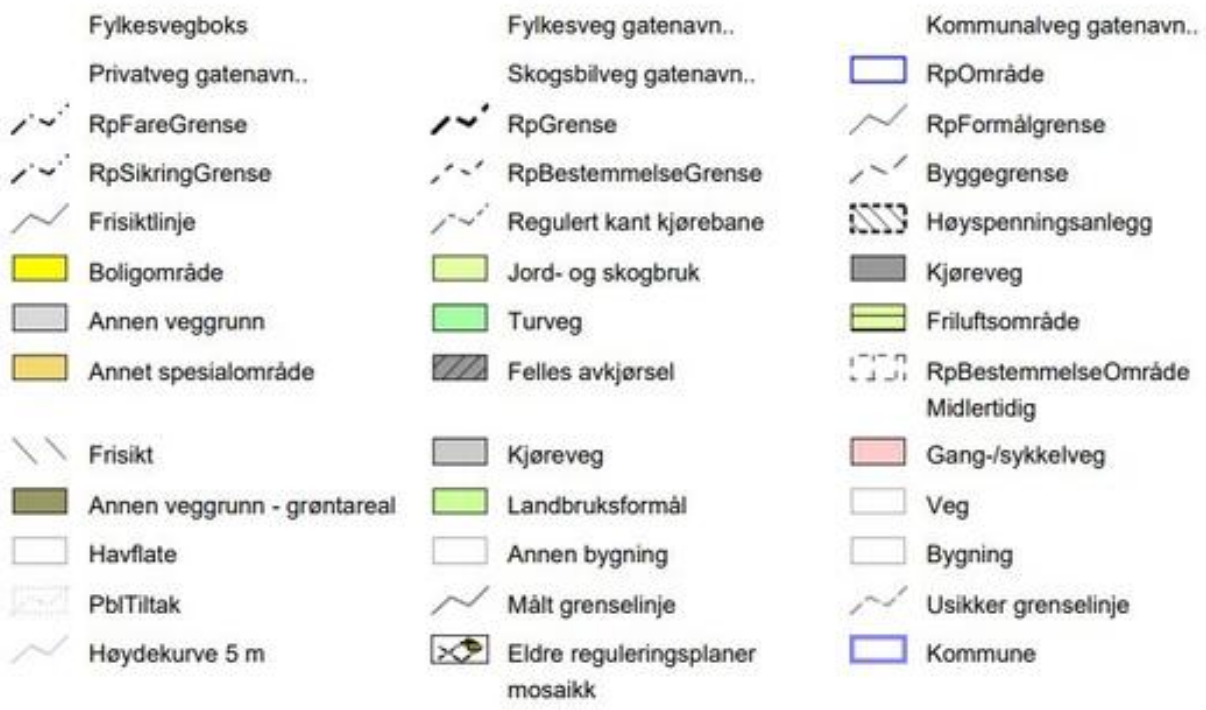
☐ **Restanser:**

| | |
|---|---|
| Restanse | 0,- |
| Alt ajour pr. | 31.05.26 |
| Neste forfall | 20.06.26 |

Vi tar forbehold om eventuelle endringer/etterfaktureringer.
Faktura sendes i 12 terminer.

# Reguleringsplan Sandefjord

## Tegnforklaring



# Sandefjord kommune kommune

**Adresse:** Postboks 2025, 3202 Sandefjord

**Telefon:** 33 41 60 00

**E-post**: Faktura@sandefjord.kommune.no


Utskriftsdato: 08.06.2026

## Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3907 | **Gårdsnr.** | 423 | **Bruksnr.** | 125 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Hvålsveien 5A, 3160 STOKKE | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Grunnlag | Fakturert beløp |
|---|---|---|
| Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L | 240 L | 3 009,00 kr |
| Feiing og tilsyn, årsgebyr | 2 stk | 564,00 kr |
| Vann, fast gebyr - bolig | 1 stk | 1 757,20 kr |
| Vannforbruk, bolig over 70kvm 160m3 | 1 stk | 2 686,40 kr |
| Avløp, fast gebyr - bolig | 1 stk | 2 024,00 kr |
| Avløp forbruk, bolig over 70kvm 160m3 | 1 stk | 3 422,40 kr |
| | **sum** | **13 463,00 kr** |

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

| Merknad |
|---|
| Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%. |


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Hvålsveien 5B, 3160 STOKKE |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 6 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Vedovn | Ukjent produsent | Kleber |
| 1 etasje | Vedovn | Nordpeis A/S | Nordpeis |
| 1 etasje | Vedovn | Ulefoss | Ulefoss Etasjeovn |
| 1 etasje | Vedovn | Ukjent produsent | Kakkelovn |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 29.05.2024 | Tilsyn | 29.05.2024 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 189356615*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 189384717 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 163657368 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 189384717.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 189384716 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 163657341 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |





Sandefjord kommune
**Adresse:** Postboks 2025, 3202 Sandefjord
**Telefon:** 33 41 60 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

| **Kommunenr.** | 3907 | **Gårdsnr.** | 423 | **Bruksnr.** | 125 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 189356616 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 140479705 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Hvålsveien 5A, 3160 STOKKE |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Vedovn | Jøtul A/S | Jøtul |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 29.05.2024 | Tilsyn | 29.05.2024 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 189356616*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 189356615 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 140479683 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 189384716.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 189356703 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 140479691 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 189356703.

**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.

Sandefjord kommune

# Ledningskart

Eiendom: 423/125
Adresse: Hvålsveien 5A
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

**Privat utslipp/avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Er det etablert privat utslipp? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Har eiendommen godkjent utslipp? | Ja ☐ | Nei ☐ |
| Merknad: | | |
| Foreligger det pålegg på eiendommen? | Ja ☐ | Nei ☐ |
| Merknad: | | |

**Heftelser vann og avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen? | Ja ☒ | Nei ☐ |

**Atkomst til eiendommen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☐ | Privat veg ☒ | Ingen vegadkomst ☐ |

**Sandefjord kommune**
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 08.06.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **423** | Bnr: | **125** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Hvålsveien 5A, 3160 STOKKE** | | | | | | |

**Tilkobling til vann og avløp**

**Offentlig vann og avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Merknad: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Merknad: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Har eiendommen septiktank? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Merknad: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Merknad: | | |

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 27.05.2024 | Berørt | 3907/423/2 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 05.06.2024 | Berørt | 3907/423/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/75 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/111 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/125 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3907/423/125 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3907/423/125 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Feilretting | Forretning: | 14.08.2017 | Berørt | 3907/423/2 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.08.2017 | Berørt | 3907/423/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/111 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/125 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/425/1 | 0,0 |
| Feilretting | Forretning: | 14.08.2017 | Berørt | 3907/423/2 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.08.2017 | Berørt | 3907/423/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/75 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/111 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/113 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/114 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/115 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/125 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2017 | Mottaker | 3907/423/125 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2017 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 22.12.2011 | Berørt | 3907/423/45 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 22.12.2011 | Berørt | 3907/423/124 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/423/125 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3907/425/1 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.06.2003 | Avgiver | 3907/423/2 | -5 015,3 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3907/423/125 | 5 015,3 |





ambita

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 423, Bruksnr 125 — **Kommune:** 3907 Sandefjord

**Adresse:**
Veiadresse: Hvålsveien 5 A, gatenr 51040, 3160 Stokke
Oppdatert: 01.01.2024

**Grunnkrets:** 1608 Sole
**Valgkrets:** 2 Nord øst
**Kirkesogn:** 4090501 Stokke
**Tettsted:** 2623 Stokke

Veiadresse: Hvålsveien 5 B, gatenr 51040, 3160 Stokke
Oppdatert: 01.01.2024

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Ja |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 30.06.2003 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 5 015,5 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bygningsnr: 140479691 Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 720 208 6 | Uthus/Driftsbygning, Hvaal Vestre, Stokke | 1850-1874 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | Uthus modernisert og utvendig gjødselkjeller bygget i 1940- årene | |

**Bygning 4 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 163657341 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 163657368 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Bygning 1 av 5: Våningshus (Kilde: Sefrak)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hvålsveien 5 B | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 140479683 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 720 208 5 | Våningshus, Hvaal Vestre, Stokke | 1850-1874 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | | |

**Bygning 2 av 5: Våningshus (Kilde: Sefrak)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hvålsveien 5 A | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 140479705 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 720 208 7 | Bestyrerbolig/Bryggerhus, Hvaal Vestre, Stokke | 1850-1874 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | Huset er brukt til bestyrerbolig, men hadde også gammel bryggerpanne | |
| Tilbygg/ombygging: | | Tak lagt om og nye vinduer satt inn 1981. Ny terrasse mot syd | |

**Bygning 3 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**

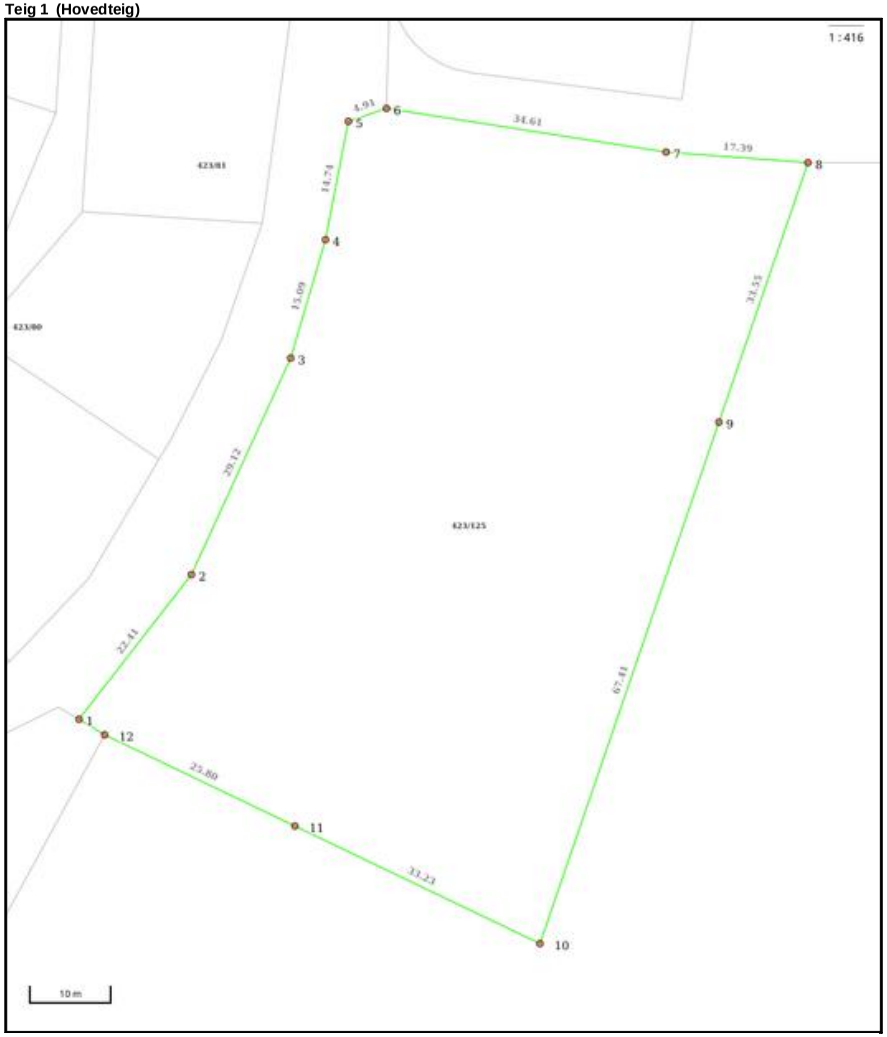
**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

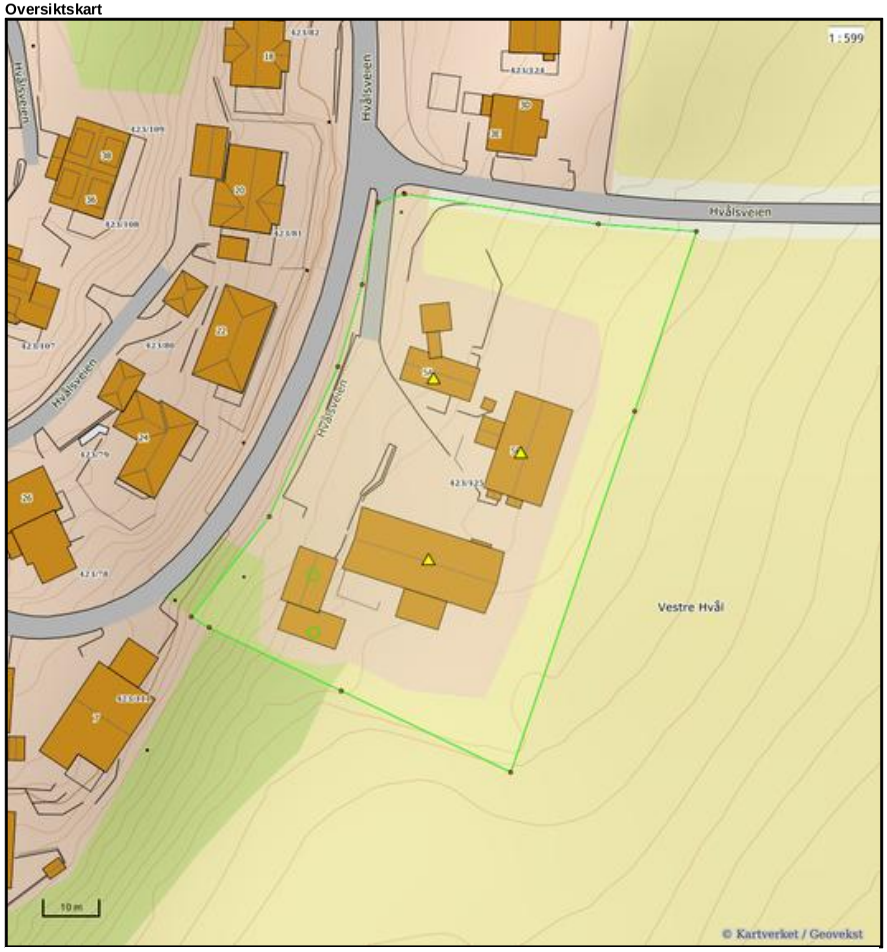
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring





**Oversiktskart**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 5 015,50m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

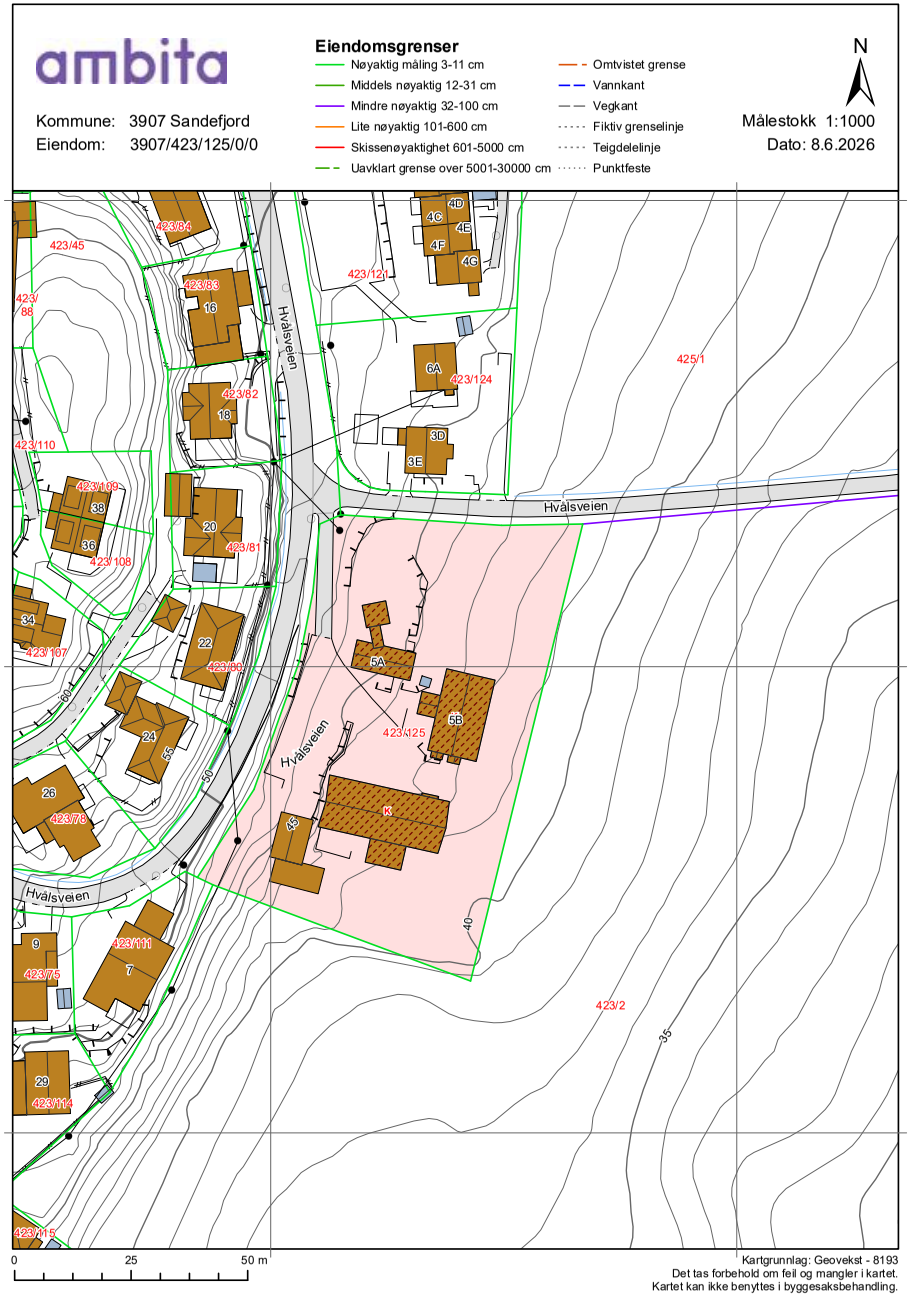
### Ytre avgrensing

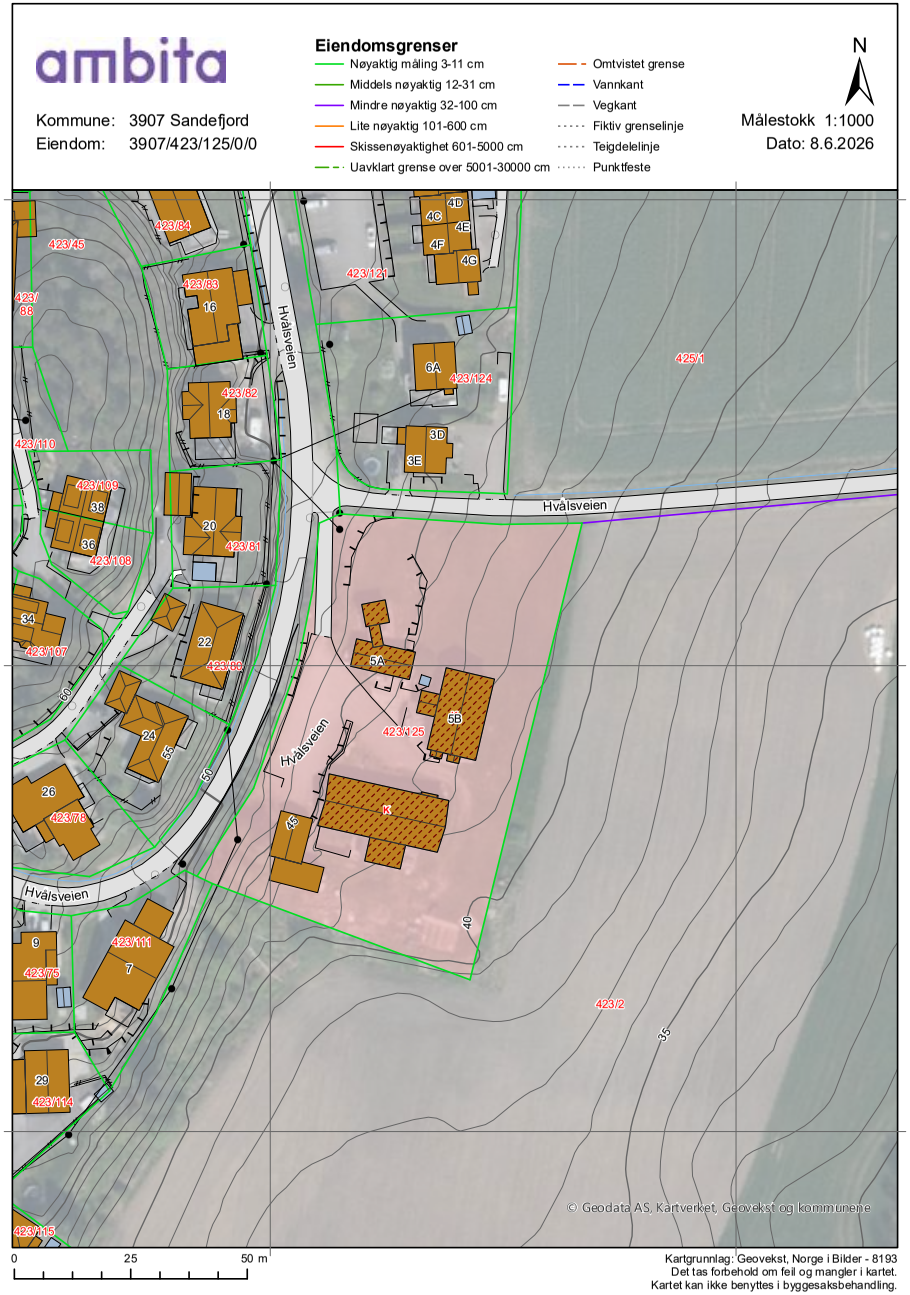
| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 564 454,81 | 574 784,30 | 22,41m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 564 473,67 | 574 796,41 | 29,12m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 564 501,12 | 574 806,12 | 15,09m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 564 515,92 | 574 809,06 | 14,74m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 564 530,59 | 574 810,54 | 4,91m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 564 532,58 | 574 815,03 | 34,61m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 7 | 6 564 530,33 | 574 849,57 | 17,39m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 564 530,61 | 574 866,96 | 33,55m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 564 498,03 | 574 858,97 | 67,41m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 564 432,56 | 574 842,90 | 33,23m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 564 444,19 | 574 811,77 | 25,80m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 564 453,21 | 574 787,60 | 3,67m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


ambita
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/423/125/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026
Hvalsveien
423/125
425/1
423/2
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

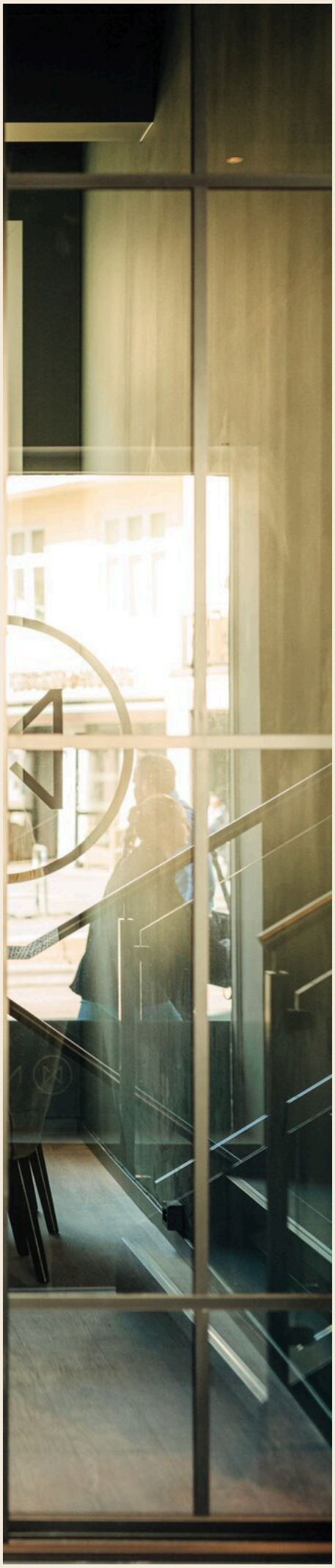

ambita
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/423/125/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026
Hvalsveien
423/125
425/1
423/2
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

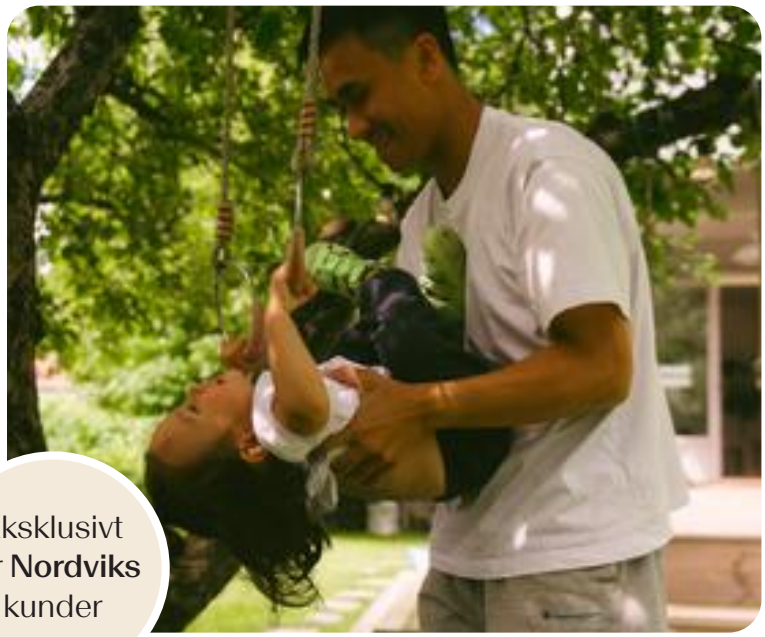


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
**33 31 31 32**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0052/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hvålsveien 5A og B 3160 STOKKE
Matrikkel: Gnr 423, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Caroline Wivestad**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331