

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Frederik Stangs gate 1H , 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 422, bnr. 274, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 11849-1170

Referansenummer: SU4484

Autorisert foretak: Hedlund Takst og byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kristian Hedlund

Vår ref:



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



Rapportansvarlig



Knut Kristian Hedlund

knut@hedlundtakst-byggkontroll.no

915 53 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2008 ligger i byggets 2 etasjeplan i kombinert forretningsbygg og leilighetsbygg sentralt i Stokke sentrum. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og nymalte vegger i de fleste av oppholdsrommene i leiligheten. Tilhørende leiligheten er det parkeringsplass i byggets felles parkeringskjeller og nettingbod på 7 m2 i felles bodrom.

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig alubekledning. Bygningen har malt balkongdør med glassfelt i tre med utvendig alubekledning. Brann- og lydklassifisert entré/ytterdør fra svalgang og inn til leiligheten. Det er adkomst fra kjøkken/stue i hovedetasjen ut til balkonger mot sør på 9 m2. Balkongdekke er tildekket med plast heller. Rekkverk i tre med håndrekk i galvanisert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med innfelte spotter i stue og gang. Etasjeskiller er av betongdekke mellom etasjene. Innvendige dører med profilert og malt utførelse. Normal slitasje. Innvendige overflater generelt: Innvendig er alle veggoverflater nylig malt og fremstår med moderne og tidsriktige farger. Gulvoverflater av parkett er fra byggeåret 2008.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malt strie. Taket er malt. Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsonen. Hele gulvet har jevnt fall til sluket. Våtrommets tettesjikt utført med smøremembran under flissjiktet. Mansjett rundt sluk klemt under slukring. Rommet har benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. VV-bereder er plassert under benkeplaten. Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør. Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt med innfelte spotter. Det er målt 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel

til topp slukrist i dusjsonen. Hele gulvet har jevnt fall mot sluket. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse under flissjiktet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrommet. Det er installert vannmåler ved i leiligheten ved hoved vanninntaket.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen oppvarmes i hovedsak av vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Elektriske varmekabler på toalett, bad og vaskerom. Det er opplyst installert felles jordvarmeanlegg som tilfører varme inn til hver og en leilighet i boligblokken. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på vaskerom.

Oppvarming av boligen med vannbåren varme nedstøpt i betongdekke under i alle rom, for uten om bad og vaskerom.

Gulvvarme reguleres av trådløse termostater i de enkelte rommene. Varmeanlegget er felles for hele bygget og derfor ikke vurdert av takstmann.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett innvendig og utvendig. På vegger og himlinger mot brannskille er det utenpåliggende kabler. Sikringsskapet er plassert i bod Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaringen. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

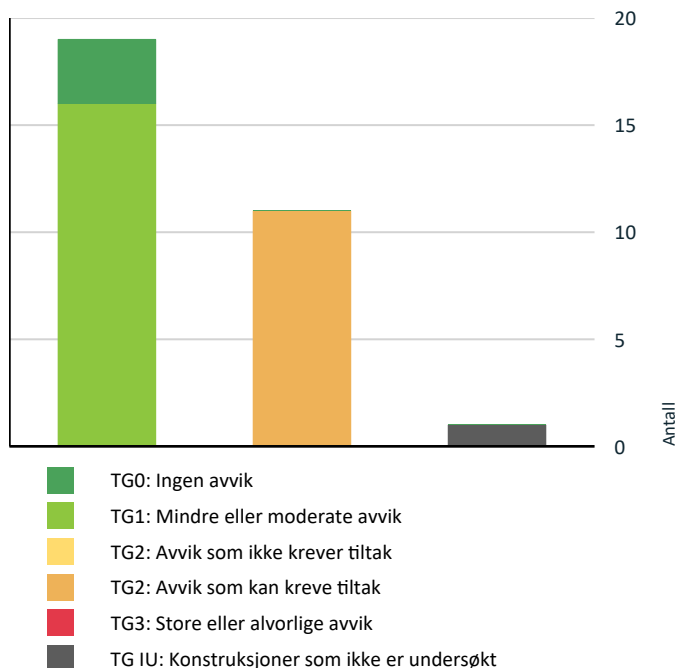
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygningens tilstand anses som normalt god med referanse til byggeåret, det må likevel påregnes kostnader relatert til oppgradering/utbedring ift. normal slitasje og elde på bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig alu-bekledning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør med glassfelt i tre med utvendig alu-bekledning. Brann- og lydklassifisert entré/ytterdør fra svalgang og inn til leiligheten.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er adgang fra kjøkken/stue i hovedetasjen ut til balkonger mot sør på 9 m2. Balkongdekke er tildekket med plastteller. Rekkverk i tre med håndrekk i galvanisert stål.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med innfelte spotter i stue og gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom etasjene.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

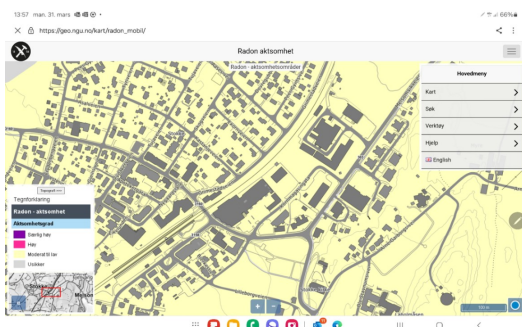
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

På byggetidspunktet var det ikke krav om tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilert og malt utførelse. Normal slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendige overflater generelt: Innvendig er alle veggoverflater nylig malt og fremstår med moderne og tidsriktige farger. Gulvoverflater av parkett er fra byggeåret 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er registrert noe skjolder og små skader i gulvoverflaten stedvis i boligen, noe som er normalt tatt alder og at boligen er bebodd i 17 år i betraktning. Ny eier må selv vurdere behov for sliping og overflatebehandling av innvendige gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsonen. Hele gulvet har jevnt fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig. Rommet fungerer med registrert avvik, da det er begrenset med vannsøl på et rom benyttet til vaskerom.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets tettesjikt utført med smøremembran under flissjiktet. Mansjett rundt sluk klemte under slukring.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er over 15 år - Alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. VV-bereder er plassert under benkeplaten.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med innfelte spotter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsonen. Hele gulvet har jevnt fall mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er over 15 år - Alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å installere dusjkabinett med hensyn til alder og utførelse av membran/tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bak toalettet må kontrolleres nærmere.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrommet. Det er installert vannmåler ved i leiligheten ved hoved vanninntaket.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 satt grunnet alder og normal slitasje på ventilasjonsanlegg.

Det er registrert en del støvansamling i avtrekksventil på bad, vaskerom og toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget er plassert på vegg i innvendig bod og fungerer som normalt på befaringsdagen.

Påregnelig behov for utskifting av enkeltkomponenter i ventilasjonsaggregatet grunnet alder kan ikke utelukkes.

Rens av ventilasjonskanaler anbefales for å bedre forholdene i kanalsystemet.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen oppvarmes i hovedsak av vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Elektriske varmekabler på toalett, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Eldre varmekabler vil ha en begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmekablene fungerte på befaringstidspunktet, men svikt kan plutselig oppstå på eldre varmekabler.

TG IU Varmesentral

Det er opplyst installert felles jordvarmeanlegg som tilfører varme inn til hver og en leilighet. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder (med effekt på 1500 W eller mer) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt slik som i dette tilfelle. Årsaken er brannfare pga. varmeutvikling i støpsel og stikkontakt.

Ved utskifting av bereder må det påregnes å etablere fast tilkobling av berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dersom varmtvannstanken skal byttes, bør denne tilkobles direkte i koblingsboks og ikke via stikkontakt. Kravet om tilkobling kom etter at denne tanken var montert.



TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming av boligen med vannbåren varme nedstøpt i betongdekke under i alle rom, for uten om bad og vaskerom. Gulvvarme reguleres av trådløse

Tilstandsrapport

termostater i de enkelte rommene. Varmeanlegget er felles for hele bygget og derfor ikke vurdert av takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett innvendig og utvendig. På vegger og himlinger mot brannskille er det utenpåliggende kabler. Sikringsskapet er plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Der er i April 2025 skiftet regulatorer for elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom, samt oppgradert dimmer til styring av spotter i himlingen i stuen og i gangen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja Jeg har ikke tilstrekkelig kompetanse for en fullgod faglig vurdering av eldre el-anlegg. Det er eldre 12 wolts takspotter i boligen, noe som iht forskrift ikke tilfredstiller dagens krav. Flere avvik kan bli avdekket av en el-sakskyndig person med tilstrekkelig kompetanse på el-anlegg og el-sikkerhet. Registrerte avvik bør kontrolleres nærmere.

Generell kommentar

På grunnlag anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand, dette da det ikke foreligger samsvarserklæring/rapport etter tilsyn siste 5 år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaringen. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

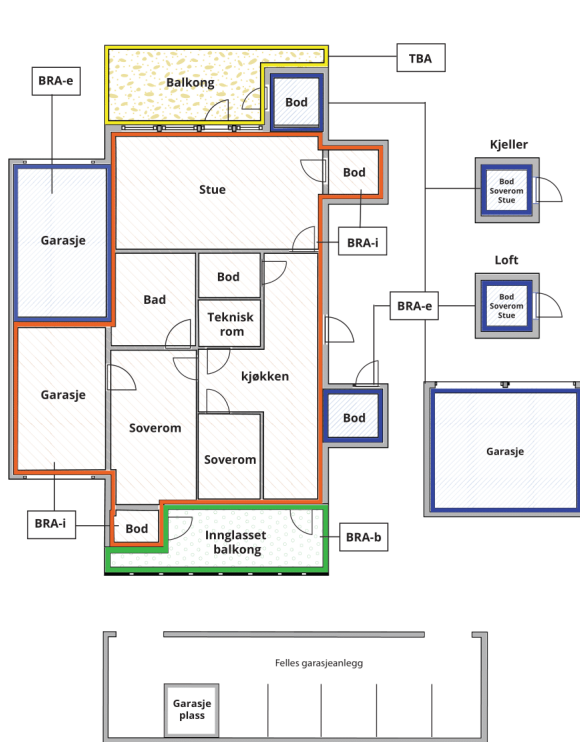
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	99			99	9
Kjeller		7		7	
SUM	99	7			9
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Vaskerom, Trapperom, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod	

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.

Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning, for en mer nøyaktig arealmåling, da det er skråvegg i stue og på soverommet bak kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Knut Kristian Hedlund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	422	274		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Frederik Stangs gate 1H							
Hjemmelshaver Kiserud Per-Børre Melvin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Stokke sentrum. Det er gangavstand til blant annet butikker og jernbanestasjon fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt med felles uteområder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	27.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Egenerklæring

Frederik Stangs gate 1 H, 3160 STOKKE

18 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Frederik Stangs gate 1 H

Postadresse

Frederik Stangs gate 1 H

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1.1 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kiserud, Per-Børre Melvin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2025
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte varmtvannstank
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Christensen cc Rørservice
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95342184

Egenerklæringsskjema

Name

Kiserud, Per-Børre Melvin

Date

2025-09-18

Identification

 **bankID** Kiserud, Per-Børre Melvin



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kiserud, Per-Børre Melvin

18/09-2025
16:02:54

BANKID



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
 - **Full pakke**, ref. Infoland
 - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
 - **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:
 - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Fra: morten andreassen andreassenmorten@yahoo.com 

Emne: Årsmøte i Sameiet Lilletorget

Dato: 11. april 2025 kl. 10:28

Til: Falchoner pt@falchoner.no fredrik@falchoner.no Solfrid Hammersmark sirdal@msn.com Aase Haugan Larsen aasehauganlarsen@live.no Øyvind Sortland osortlan@gmail.com per-bk@online.no Per N. Svartefoss pnsvarfefoss@gmail.com



Innkalling til årsmøte i Sameiet Lilletorget.

Tidspunkt: Onsdag 30. april 2025, klokken 17.00

Sted: Frederik Stangs gate 1, 3160 Stokke - hos Solfrid i 3. etasje

Vedlagt er den foreløpige sakslisten for møtet.

Saker man ønsker tatt opp sendes til andreassenmorten@yahoo.com (eller legges i min postkasse) senest 20 april.

Regnskap og oppdatert saksliste sendes ut 21. april.

Med vennlig hilsen

Morten Andreassen

Årsmøte i Sameiet Lilletorget
30. april 2025

Årsmøte i Sameiet Lilletorget

30. april 2025

Sak 1 Godkjenning av innkalling

Sak 2 Valg av referent

Sak 3 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen

Sak 4 Styrets årsberetning

Sak 5 Sameiets regnskap for 2023 og 2024

Sak 6 Forslag om å engasjere USBL som sameiets forretningsfører

Sak 7 Forsikring på bygget

I dag står Frederik Stangs gate 1-3 AS som forsikringstaker på sameiets huseierforsikring. Forslag om å endre dette til at sameiet er forsikringstaker.

Sak 8 Valg av styre

Sameiet har stått uten styreleder siden Asgeir solgte seg ut. Det betyr at hele styret er på valg i år.

Sak 9 Sameiets vedtekter

Forslag om at styret tar initiativ til å redigere og oppdatere sameiets vedtekter.

Sak 10 Eventuelt

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET LILLETORGET

30. april 2025 kl. 17.00-18.00

Sted: Leilighet 5, Frederik Stangs gate 1, Stokke

Tilstede: Alle beboerne var representert, for eieren av næringsdelen møtte Pål Thygesen

Sak 1 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent.

Sak 2 Valg av referent

Solfrid Hammersmark velges som referent.

Sak 3 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen

Aase H Larsen velges til å underskrive protokollen

Sak 4 Styrets årsberetning

2024 var uten et formelt styre, da tidligere eier Asgeir solgte seg ut. Han var leder av styret. Det har ikke vært avholdt noen formelle møter. Det har vært gjennomført noen uformelle møter mellom ny eier og styremedlemmene Morten Andreassen og Øyvind Sortland.

Sak 5 Sameiets regnskap for 2023 og 2024

Sameiet mangler forretningsfører. Regnskap som legges fram på årsmøtet for 2023 og 2024 har Morten Andreassen satt opp ut fra at han har hatt tilgang til fakturaene i regnskapet for Lilletorget AS. I regnskapet for 2023 er det noe usikkerhet grunnet at Asgeir solgte seg ut. Det samme for 2024 siden målerne til varmeanlegget ikke har virket.

Resultatet av regnskapene (2023 og 2024) viser at boligseksjonene samlet har innbetalt totalt kr. 93.160 for mye til fellesutgiftene.

Regnskap for 2023 og 2024 enstemmig vedtatt.

Sak 6 Forslag om å engasjere USBL som sameiets forretningsfører

Styret inngår en avtale med USBL som engasjeres som regnskapsfører for sameiet. Dette bør skje så snart som mulig. Målet er at innkreving for fellesutgifter fra 1. juni skjer fra dem, og at de betaler sameiets fakturaer fra 1. juli. **Enstemmig vedtatt.**

ahl

Sak 7 Forsikring på bygget

Sameiet Lilletorget skal stå som forretningstaker. Nåværende avtale forsøkes transportert over til Sameiet. Representant for eier av næringsdelen sjekker muligheten for dette. Han setter som forutsetning at forsikringen ikke øker vesentlig. Hvis dette ikke går, må styret sjekke konsekvensene ved fortsatt å ha nåværende ordning hvis det skjer et ulykkestilfelle. **Enstemmig vedtatt.**

Sak 8 Valg av styre

Sameiet har stått uten styreleder siden Asgeir solgte seg ut. Det betyr at hele styret er på valg i år.

Følgende ble enstemmig valgt:

Styreleder: Morten Andreassen

Medlemmer: Pål Thygesen og Øyvind Sortland

Øyvind S ordner det formelle med Brønnøysundregisteret

Sak 9 Sameiets vedtekter

Forslag om at styret tar initiativ til å redigere og oppdatere sameiets vedtekter.

Styret utarbeider forslag til et nytt sett med vedtekter. Dette skal opp til godkjenning senest til neste årsmøte. **Enstemmig vedtatt.**

Sak 10 Eventuelt

Garasjeporter, oppdatering og fremdrift

Det ble gitt en orientering om hendelsesforløp knyttet til evt reoperasjon av garasjeporten innerst i kjelleren. Følgende ble besluttet:

Porten er ikke så viktig per nå. Men hvis den fjernes, blir det kostbart å erstatte den. Porten bindes helt opp og det gjøres ikke noe mer inntil videre. Morten og Per tar ansvar for å gjøre dette.

Skilter i gangen

Disse bør oppgraderes og sjekkes. Styret ser på dette.

Takutspring utenfor inngangsdør leilighet 5

Dette var avklart med Asgeir og vaktmester, men pga eierskifte har det ikke vært gjort noe mer i saken. Eier av leilighet 5 sjekker pristilbud på takutspring tilsvarende det som er montert ved utgangsdør øg leilighet 7. Forslag legges frem for styret før noe arbeid igangsettes.

abu

Neste styremøte tas det en befaring av bygget mtp maling og annet nødvendig vedlikehold.

Generell regel: Hvis det er ønske om å gjøre noe utvendig, må dette fremmes for styret først.

Stokke 30. april 2025

Aase Høyen Larsen

Aase H Larsen

Solfrid Hammersmark, referent

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Lilletorget

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet)

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 5 nærings-seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den ddmmaa

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 22 bnr. 274 i Stokke kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Felles torv kan benyttes av eier(e) av næringsseksjonene og deres leietakere til ordinære salgsaktiviteter i tilknytting til den virksomhet som drives samt til markedsdager og lignende.

Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Bruk av skilt og merking av f.eks firmanavn skal gjennomføres iht avtale med eier(e) og leietaker(e) av næringsseksjonen(e), slik at dette gjennomføres på en ensartet og estetisk måte.

Utendørs belysning skal ikke være til betydeligg sjenanse for øvrigg beboere/eiere. Belysning ute skal kun settes opp i overensstemmelse med sameiets styre.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendigg ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldigg vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttigg gjennomført.

Leietakere i næringsseksjonene er selv ansvarlig for de kostnader leietakerens drift/virksomhet medfører. Dette skal ivaretas via leiekontrakt mellom seksjonen(es) eier(e) og leietakeren(e).

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA (Bruksareal).

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendigg vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

POLISE FORSKRIFT 1256517 if
PETER M. MATTHESEN

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13

OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Næringsseksjonen/e har rett til uten godkjenning og sette opp skilt og annen profilering de måtte ha behov for.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 17.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Lilletorget	Vår ref.:	2399/8	Fødselsdato eier:	06.12.1960
Frederik Stangs gate 1 H	Type:	Boligsameie		
3160 STOKKE	Eiere:	Per Børre Kiserud		
Organisasjonsnr: 993 572 659	Seksjonsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 895

Felleskostnader: Felleskostnader

2 895

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025

Tot. utg. i kr.:

2 050

Felleskostnader: Felleskostnader

2 050

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån:

Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Andreassen

Adresse: Frederik Stangs gate 1 G

Postnr/-sted: 3160 STOKKE

Telefon: Mob.: 98843899

E-post: andreassenmorten@yahoo.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:

Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 8

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 422/274 - seksjon:8

Bygningstype: Lavblokk på kjøpesenter

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 2907.1

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring

Polisenr: 3757791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Første innflytting: 13.01.2012
Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Lavblokk

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Lilletorget

Vår ref.: 2399/8

Fødselsdato eier: 06.12.1960

Frederik Stangs gate 1 H

Type: Boligsameie

3160 STOKKE

Eiere: Per Børre Kiserud

Organisasjonsnr: 993 572 659

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for. Ta kontakt med eier eller styret v/leder Morten Andreassen, andreassenmorten@yahoo.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Sameiet Lilletorget

Regnskap 2024

	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	2024
Inntekt													
3005 strømsalg	62.845												62.845
Kostnader													
4000 råvarer													
4001 heis	6.648	6.275			5.442					4.791			23.156
4002 vent/kjøl											23.560		23.560
4003 snøsmelt	17.080												17.080
4004 strøm	46.776	36.923	26.587	13.094	20.329	17.161	19.327	13.801	20.439	12.924	13.452	18.716	259.529
4006 Vann/kloak													
4007 renovasjon													
4008 avfallscon.													
4012 vask felles	7.243	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	7.590	90.733
4013 vaktmester	35.028	10.705	10.705	10.705	10.705	10.705	**	10.705	10.705	18.750		18.750	147.463
4014 matter	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	16.680
4017 serv. brann											1.290		1.290

Inntekter	62.845
Kostnader	<u>901.320</u>

Resultat	- 838.475
----------	-----------

Boligenes andel, 20%	167.695
Innbetalt	<u>220.000</u>

Tilgode	52.305
---------	--------