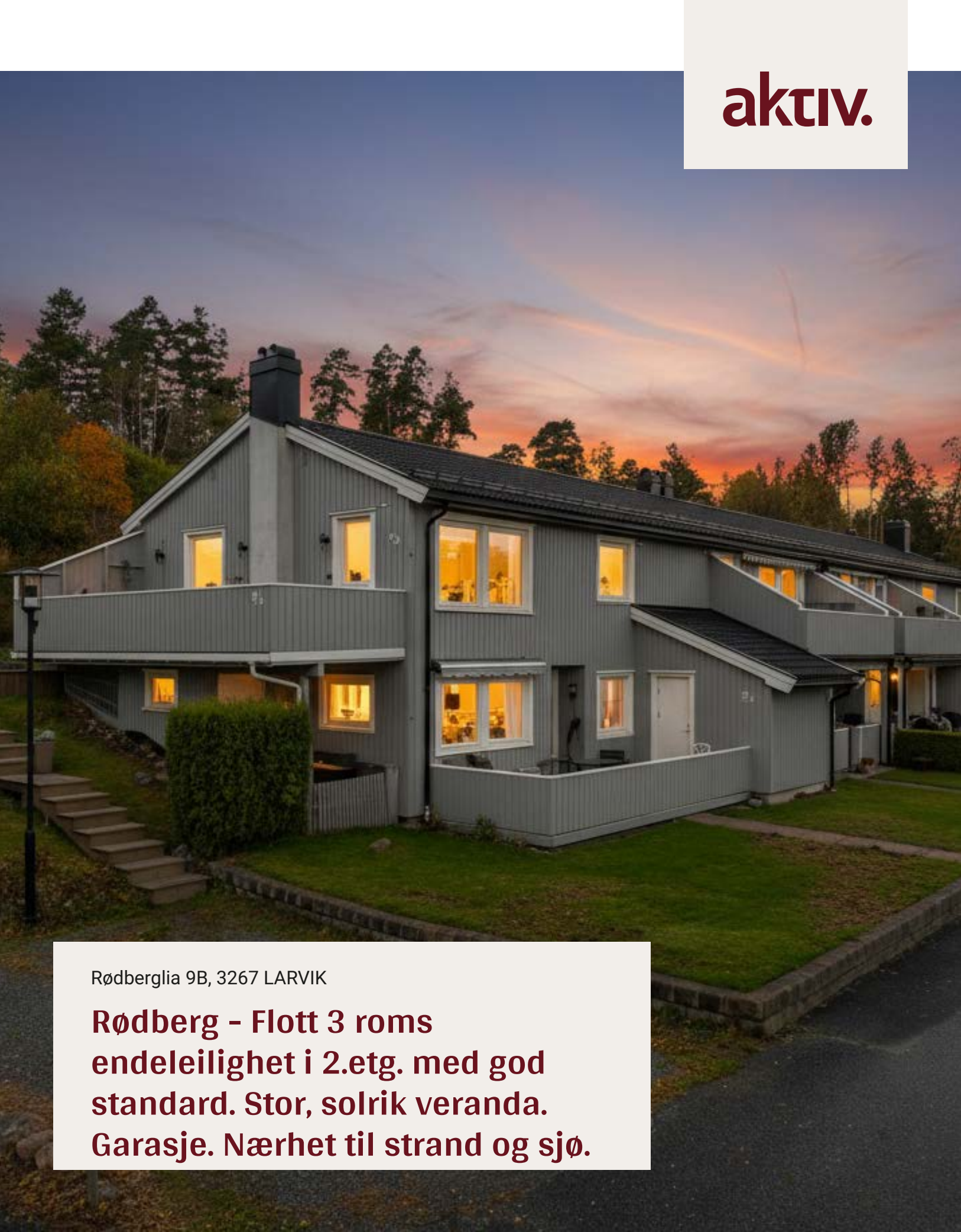




aktiv.

Rødberglia 9B, 3267 LARVIK

**Rødberg - Flott 3 roms
endeleilighet i 2.etg. med god
standard. Stor, solrik veranda.
Garasje. Nærhet til strand og sjø.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 470 854,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 562 204,-
Felleskostn.: Kr 7 028,-
Selger: Sander Tallaksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 65/88 kvm
Tomtstr.: 2500 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4050, bnr. 77
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1303250143

Rødberg - Flott 3 roms endeleilighet i 2.etg. med god standard. Stor, solrik veranda. Garasje.

Fin og romslig 3 roms leilighet i 2.etasje. Boligen og har følgende innhold: Gang/hall, stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom. På gulvene er det benyttet laminat, mens det på veggene er malte overflater og malt panel. Badet ble pusset opp i 2015/2023 og har belegge på gulv og fibertrespplater på vegger. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap til lagring og innredning m/vask. Fra stuen er det utgang til stor solrik veranda med fint utsyn og glimt av sjøen. Leiligheten har god intern beliggenhet, og ligger i et rolig og barnevennlig område på Rødberg mellom Larvik og Stavern. Det er kort avstand til bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage, golfbane, strender og fine naturområder. Garasjeplass i garasjerekke. Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom

BRA-e: 18 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Veranda

Ikke målbare arealer

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hver andelseier disponerer sin egen hage som naturlig hører til boligen, og må selv sørge for å holde den i orden.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m².

1 ETG:

Entre: 2,4

Bod: 2,0 (s-rom)

Stue/kjøkken: 33,4

Bad/vaskerom: 5,0

Soverom 1: 10,1

Soverom 2: 7.8

UNDERETASJE:

Utvendig bod: 4,5 (s-rom og BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2500 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal, og opparbeidet med garasjer, adkomstveier og lekeplass. Hver andelseier disponerer sin egen hage som naturlig hører til boligen, og må selv sørge for å holde den i orden.

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i 2. etg. Boligen ligger i "rekkehus" fra 1985. Leiligheten har god intern beliggenhet. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Rødberg mellom Larvik og Stavern. Det er kort avstand til bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage, golfbane, strender og fine naturområder. Det er ca. 1-4 km til Indre havn m/ kulturhus, skoler, dagligvare, restauranter, Larvik sentrum, Stavern sentrum og butikker. Det er gode solforhold på uteområder og veranda.

Adkomst

Eiendommen har innkjøring bl.a. fra Stavernsveien og inn til Gamle Stavernsveien, deretter inn til Rødberglia. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde og i garasje i felles anlegg. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gøy på Landet barnehage (0-5 år) - 31 barn - 0.7 km

Lysheim barnehage (0-5 år) - 75 barn - 1.8 km

Leikvang barnehage (0-5 år) - 28 barn - 2.9 km

Skolekrets

Jordet skole (1-7 kl.) - 305 elever, 14 klasser - 2 km

Langestrand skole (1-7 kl.) - 93 elever, 6 klasser - 2.5 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 507 elever, 37 klasser - 3.9 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) - 213 elever, 10 klasser - 5 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.) - 323 elever, 26 klasser - 4.4 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 4.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Rødberg - Linje 01, 04, 206 - 0.2 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 3.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Bygningssakkyndig

Contax AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er trolig grunnmur av lettklinker blokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon m/kaldt loft, det er takstein som tekking.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja

Beskrivelse Lekkasje fra sluket på badet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet sluk og rørtilførseler.

Arbeid utført av ABC rør og Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse Sluket ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt det elektriske er byttet. Alle kurser er nye. Noe ble byttet i forbindelse med vannlekkasje.

Arbeid utført av Sandefjord Elektro og Fjorden Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet tak

Arbeid utført av Utført igjennom Labo

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja

Beskrivelse Bod gjort om til soverom med godkjent rømningsvei

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskrivelse Innmeldt i Larvik kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei

21 Er det foretatt radonmåling? Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei

Innhold

Leiligheten har følgende innhold: Gang/hall, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til stor solrik veranda. 1 utvendig bod. 1 garasjeplass med loftslagring i garasjerekke.

Standard

Lekker leilighet med sjønær beliggenhet. Boligen er betydelig modernisert siden kjøp. Her er det bare å flytte rett inn. Det er benyttet gjennomgående lyse og tidsriktige farger.

TING SOM ER GJORT I RØDBERGLIA 9B FRA JUNI 2021 TIL OKTOBER 2025

- Flislagt gulv i yttergang (vindfang), og bod (Oktober 2021)
- Nye «sprutplater» på kjøkken (Januar 2022)
- Bygget på ekstra skap oppå eksisterende overskap på kjøkken (Januar 2022)
- Malt vegger og tak i stue, kjøkken, hoved-soverom og gang/entre (Juli 2021)
- Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, soverom og gang/entre (August 2023)
- Nye benkeplater, samt skapfronter på kjøkken (Januar 2022)
- Nytt blandebatteri, og oppvaskkum på kjøkken (Januar 2022)
- Ny kjøkkenventilator (Januar 2022)
- Ny varmtvannstank ((Juli 2023)
- Åpnet vegg mellom kjøkken og stue (Januar 2022)
- Bygget på ekstra skap oppå eksisterende overskap på kjøkken (Januar 2022)
- Nytt elektrisk anlegg i (omtrent) hele leiligheten. Alle kurser har jordfeilbryter.

Gjort av

fagmann. (Februar 2022)

- Bygget om bod, til soverom, samt byttet vindu. (September 2025)
- Utbedret vannskade på bad (Se vedlegg) (Mai/juni 2023)
- Nytt sluk, og røropplegg på bad. Utført av fagfolk (ABC-rør) (Juli 2023)
- Nytt våtromsbelegg på bad. Utført av fagfolk (August 2023)
- Nye fotlister, taklister i yttergang, indre gang, kjøkken, begge soverom og stue (Desember 2021)
- Nye gerikter i yttergang, indre gang, kjøkken og stue (Januar 2022)
- Nye panelovner i stue, hovedsoverom, og kjøkken (Februar 2022)
- Gipset tak i stue, kjøkken, og begge soverom (September 2022)
- Gipset flere av veggene i indre gang og stue (November 2021)
- Helseparklet en del vegger i alle rom, bortsett fra i gang/entre (November 2021)
- Nytt dekke på verandagulv (Sommeren 2023)
- Ny utvendig trapp ny i 2024.
- Nytt tak med renner, beslag og nedløp i 2022.
- Beiset utvendig i 2022.

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

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg med lagringsloft.

Solforhold

Leiligheten har svært gode solforhold på uteplasser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562095

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Panelovner (stue,kjøkken og hovedsoverom)
- Mulighet for innsetting av vedovn.
- Varmekabler i gang og baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 560 283

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 241 130

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 028

Andel Fellesgjeld

Kr 470 854

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Andel fellesformue

Kr 20 064

Andel fellesformue dato

29.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rødberg Borettslag

Organisasjonsnummer

953362376

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 20 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953362376.

Borettslaget har ingen vaktmester eller renholder ansatt.

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Ommaling
- b) Stavernfestivalen
- c) Anticimex, skadedyr
- d) Generelt vedlikehold av borettslaget

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)
Ingen store saker under arbeid/ planlegging. Normalt vedlikehold av borettslaget

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11523788 5, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 29.01.2025: 6 640 921

Andel av saldo: 279 542

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 25102284456, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 29.01.2025: 4 755 524

Andel av saldo: 200 178

Første termin: 30.12.2021 Første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se rdensregler pkt.6 "Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold."

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4050, bruksnummer 77 i Larvik kommune.Andelsnr. 9 i Rødberg
Borettslag med orgnr. 953362376

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4050/77:

03.10.1983 - Dokumentnr: 7343 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4050 Bnr:52

01.01.2018 - Dokumentnr: 187953 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4050 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 1585104 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4050 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 286309 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4050 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest.

Lovlighetsmangler

Rekkehus

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

- * Det er i dag tilbygget entre med inngang til leilighet. Det er ikke på tegninger.

- * Det er tegnet sportsbod. Det er i dag deler av bod og deler av soverom.

- * Det er tegnet V.F. Det er i dag åpen stue løsning.

- * Det er tegnet entre. Det er i dag åpen stue løsning.

- * Det er tegnet 2 stk. bod. Det er i dag godkjent soverom.

Underetasje:

- * Utvendig bod er ikke tegnet inn på tegninger.

Garasje i felles anlegg

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 9 246 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 3 867 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

OmrådenavnB24-L

Delareal 7 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 696 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Delareal 7 891 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 138.01

Navn Rødberg - Tenvik

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.09.1981

Delarealer Delareal 378 m

Formål Jord- og skogbruk

Delareal 483 m

Formål Kjørevei

Delareal 9 778 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn C

Delareal 398 m

Formål Felles parkeringsplass

Delareal 157 m

Formål Turvei

Delareal 93 m
Formål Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid
Id 201614
Navn Tenvik. Områdeplan
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 201614
Navn Tenvik. Områdeplan
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

470 854 (Andel av fellesgjeld)

2 560 854 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 562 204 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 570 104 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 572 904 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen
- Ordensregler / Vedtekter
- Årsregnskap

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- markedspakke kr 15.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- og visninger kr 2.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.417,-. Utleggene omfatter fotografering, tilstandsrapport, innhenting av boliginformasjon, eierskiftegebyr, oppgjørshonorar og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Oppdragstaker

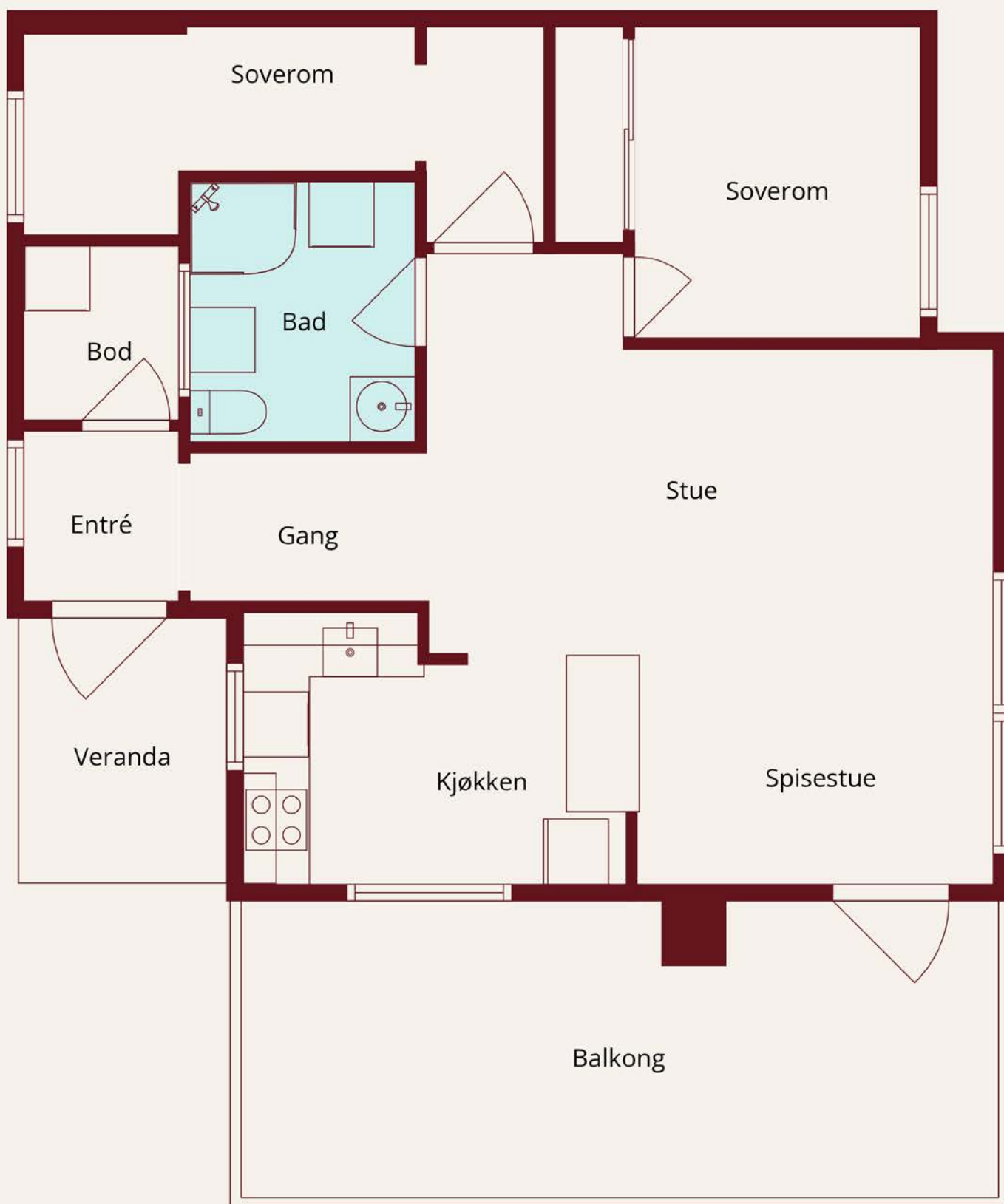
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

20.10.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rødberglia 9 B, 3267 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 4050, bnr. 77

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 19959-2363

Referansenummer: WS8349

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2025 - Nytt vindu på ett soverom
2023 - Nytt sluk på bad/vaskerom
2023 - Ny vv-tank
2015 - Pusset opp bad/vaskerom
2012 - Nye vinduer og ytterdører

- * Nyere dekke på terrasse v/boligen
- * Bygget utvendig trapp
- * Pusset opp en del innvendige overflater
- * Pusset opp fronter og deler av kjøkken
- * En del nytt el-opplegg og nyere sikringer i el-skap

BYGGEMETODE:

Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i stue. Nyere undertak. God lufting. Sprøytet isolasjon.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Vinduer er fra 2012 og 2025 (ett soverom vest). Normal slitasje.

Det ble observert dører fra 2012. Normal slitasje.

Terrasse på ca. 20 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Selger opplyser at det er nyere terrasse dekke. Normal slitasje.

Platting på ca. 6,5 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Trapp til leilighet er oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Pusset opp det meste i nyere tid.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i bod utvendig. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det må sies at pipevange i leilighet er platet og ikke synlig.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue. Det er pusset opp i 2015 i følge forrige rapport.

Vegger: Våtromsplater

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Nytt sluk i 2023 ihht. faktura. Av installasjoner finnes speilskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Ukjent alder.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Selger opplyser at fronter og deler av kjøkken er pusset opp i nyere tid. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert på kjøkken.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

OSO VV-tank på fra 2023. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

El-skap:

Beskrivelse av eiendommen

Plassering: Soverom
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom og entre/bod

Downlights:
Stue/kjøkken

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
- 1 etg:
- * Det er i dag tilbygget entre med inngang til leilighet. Det er ikke på tegninger.
 - * Det er tegnet sportsbod. Det er i dag deler av bod og deler av soverom.
 - * Det er tegnet V.F. Det er i dag åpen stue løsning.
 - * Det er tegnet entre. Det er i dag åpen stue løsning.
 - * Det er tegnet 2 stk. bod. Det er i dag godkjent soverom.

Underetasje:

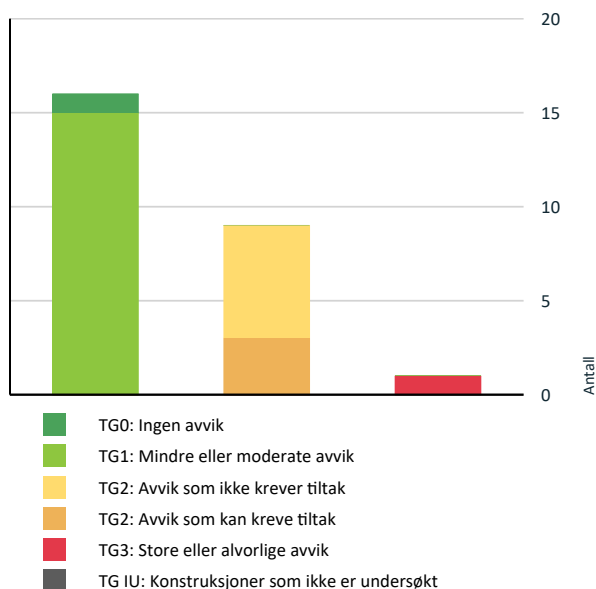
- * Utvendig bod er ikke tegnet inn på tegninger.

Garasje i felles anlegg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

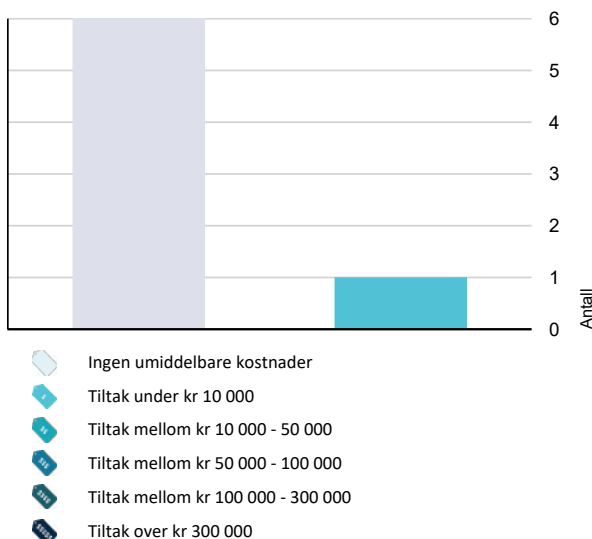
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1985

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet i rekkehus

Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med generelt greit vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i stue. Nyere undertak. God lufting. Sprøytet isolasjon.

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Vinduer er fra 2012 og 2025 (ett soverom vest). Normal slitasje.

TG 1 Dører

Det ble observert dører fra 2012. Normal slitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 20 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Selger opplyser at det er nyere terrasse dekke. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting på ca. 6,5 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp til leilighet er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Pusset opp det meste i nyere tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feiluke ble observert i bod utvendig. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det må sies at pipevange i leilighet er platet og ikke synlig.

1 TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue. Det er pusset opp i 2015 i følge forrige rapport.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Nytt sluk i 2023 ihht. faktura.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

❗ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes speilskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

❗ TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

❗ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

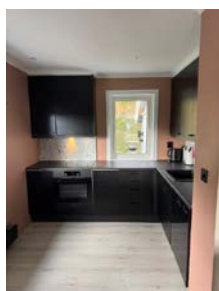
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Ukjent alder.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Selger opplyser at fronter og deler av kjøkken er pusset opp i nyere tid. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

OSO VV-tank på fra 2023. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TE 1 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 forenklete 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-skap:
Plassering: Soverom
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom og entre/bod

Downlights:
Stue/kjøkken

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Tilstandsrapport

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?
Nei



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 forenklede 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.

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles anlegg

**Anvendelse**

Garasje i felles anlegg

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det medfølger en garasje på ca. 18 m² i felles garasje anlegg rett v/leiligheten. Det er støpt dekke. Oppført i trekonstruksjoner og det er papp som takteking. Leddport og elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	65			65	27
Underetasje		5		5	
SUM	65	5			27
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:
Entre: 2,4
Bod: 2,0 (s-rom)
Stue/kjøkken: 33,4
Bad/vaskerom: 5,0
Soverom 1: 10,1
Soverom 2: 7.8

UNDERETASJE:
Utvendig bod: 4,5 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
1 etg:
* Det er i dag tilbygget entre med inngang til leilighet. Det er ikke på tegninger.
* Det er tegnet sportsbod. Det er i dag deler av bod og deler av soverom.
* Det er tegnet V.F. Det er i dag åpen stue løsning.
* Det er tegnet entre. Det er i dag åpen stue løsning.
* Det er tegnet 2 stk. bod. Det er i dag godkjent soverom.

Underetasje:
* Utvendig bod er ikke tegnet inn på tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i felles anlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Rekkehus	63	7
Garasje i felles anlegg	0	18

Kommentar

Rekkehus

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 2,0 (s-rom)

UNDERETASJE:
Utvendig bod: 4,5 (s-rom og BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Petter Christiansen Rune Støen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4050	77		0	11766 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødberglia 9 B

Hjemmelshaver

Rødberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØDBERG BORETTSLAG	953362376			Tallaksen Sander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 1 etg. i rekkehus. Den ligger i et rolig område på Rødberg mellom Larvik og Stavern. Den ligger i et barnevennlig område med kort avstand til bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage, golfbane, strender og fine naturområder. Det er 1-4 km til indre havn, kulturhus, skoler, dagligvare, restauranter, Larvik sentrum, Stavern sentrum og butikker. Det er gode solforhold på morgen/formiddag på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Tilkomst fra Rødberglia. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde og i garasje i felles anlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Vedtak-bruksendring	20.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	01.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	01.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WS8349>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250143	

Selger 1 navn
Sander Tallaksen

Gateadresse	
Rødberglia 9B	

Poststed	Postnr
LARVIK	3267

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250143

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra sluket på badet.

Initialer selger: ST

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sluk og rørtilførseler.

Arbeid utført av

ABC rør og Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluket ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt det elektriske er byttet. Alle kurser er nye. Noe ble byttet i forbindelse med vannlekkasje.

Arbeid utført av

Sandefjord Elektro og Fjorden Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak
Arbeid utført av	Utført igjennom Labo

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bod gjort om til soverom med godkjent rømningsvei
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Innmeldt i Larvik kommune
-------------	---------------------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg har dokumenter på samsvarserklæringen i forbindelse med det elektriske anlegget, men jeg fikk ikke til å laste opp dokumentene her.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Tallaksen	829a8db63c66eb958f90 8d898d395e6b293e7325	24.09.2025 18:12:43 UTC	Signer authenticated by One time code

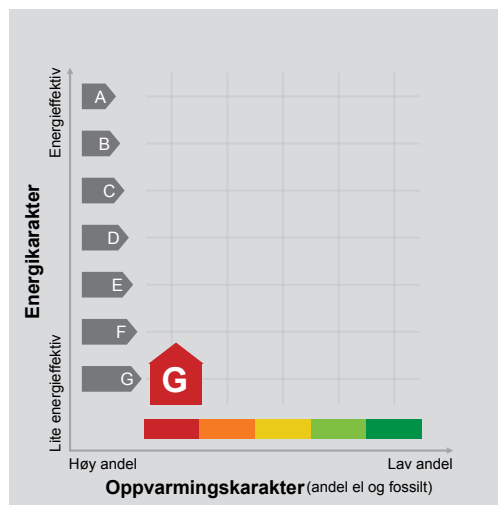
Document reference: 1303250143

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Rødberglia 9B
Postnummer	3267
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4050
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300862917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182579
Dato	21.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

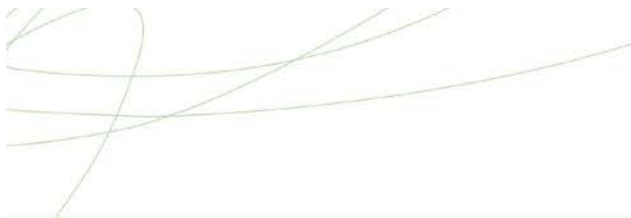
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Rødberglia 9B - Nabolaget Tenvik/Rødberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rødberg Linje 01, 04, 206	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	3 min 2 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	4 min 2.5 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	8 min 3.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	7 min 5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	8 min 4.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 18.6 km

«Nærhet til sjø og by, samt sosialt samhold»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

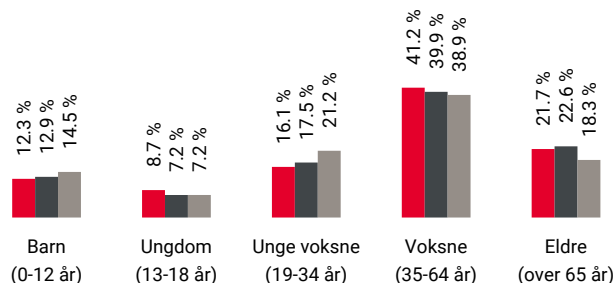
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tenvik/Rødberg	530	231
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gøy på Landet barnehage (0-5 år) 31 barn	9 min 0.7 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	20 min 1.8 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Holmejordet PostNord	3 min 2 km
Rema 1000 Stavern Post i butikk	4 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

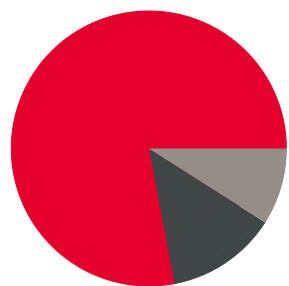
⚽ Jordet skole 3 min 🚗
Ballspill 2 km

⚽ Langestrand skole - Balløkke kunstgr... 4 min 🚗
Ballspill 2.5 km

🏹 Mudo Stavern 4 min 🚗

🏹 Family Sports Club Langestrand 4 min 🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 9% annet

«Sentralt, kort gangavstand til sentrum, nærhet til sjøen - og fantastisk hyggelig nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

3 min 🚗



Vitusapotek Fritzøe Brygge

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

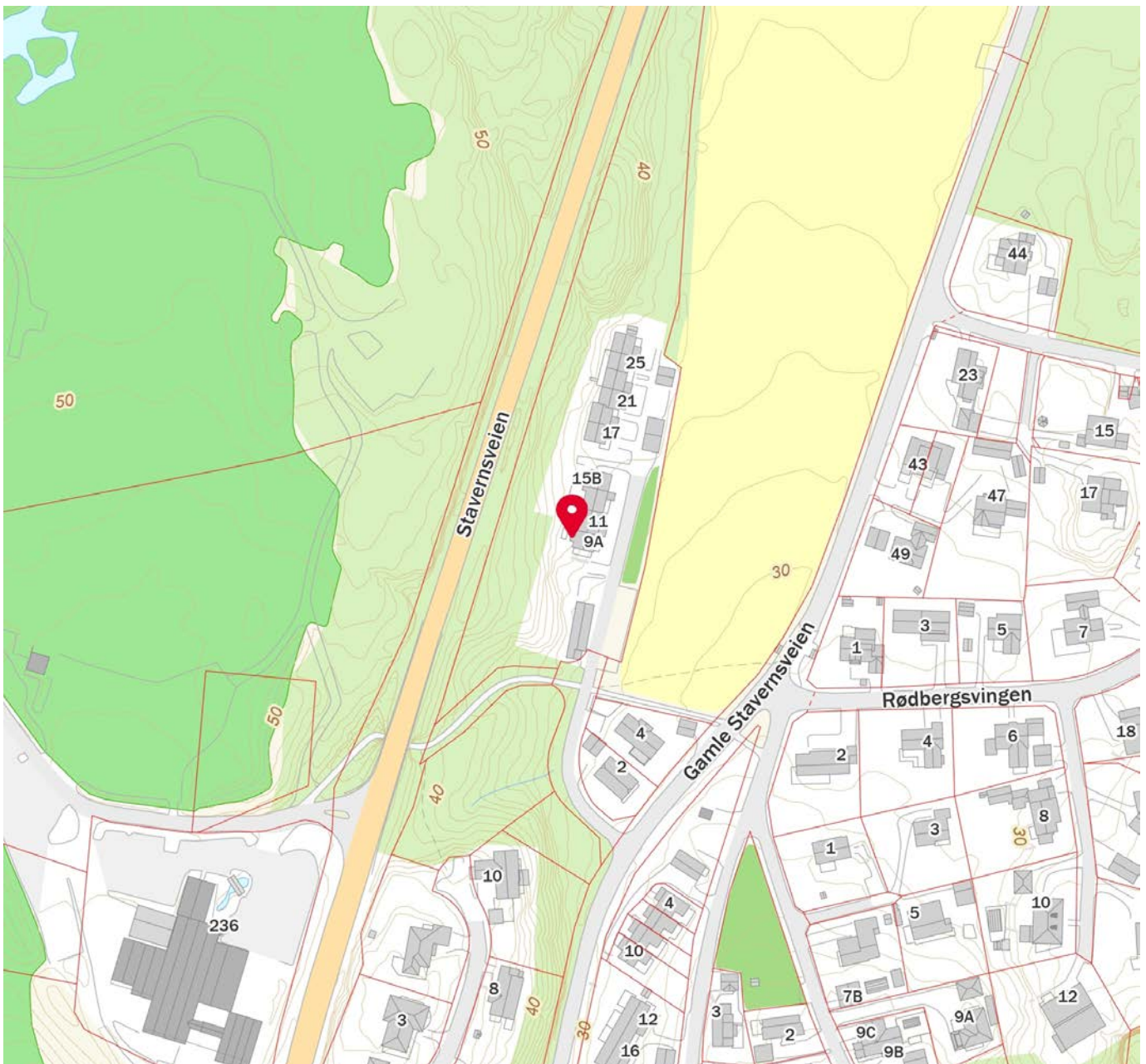
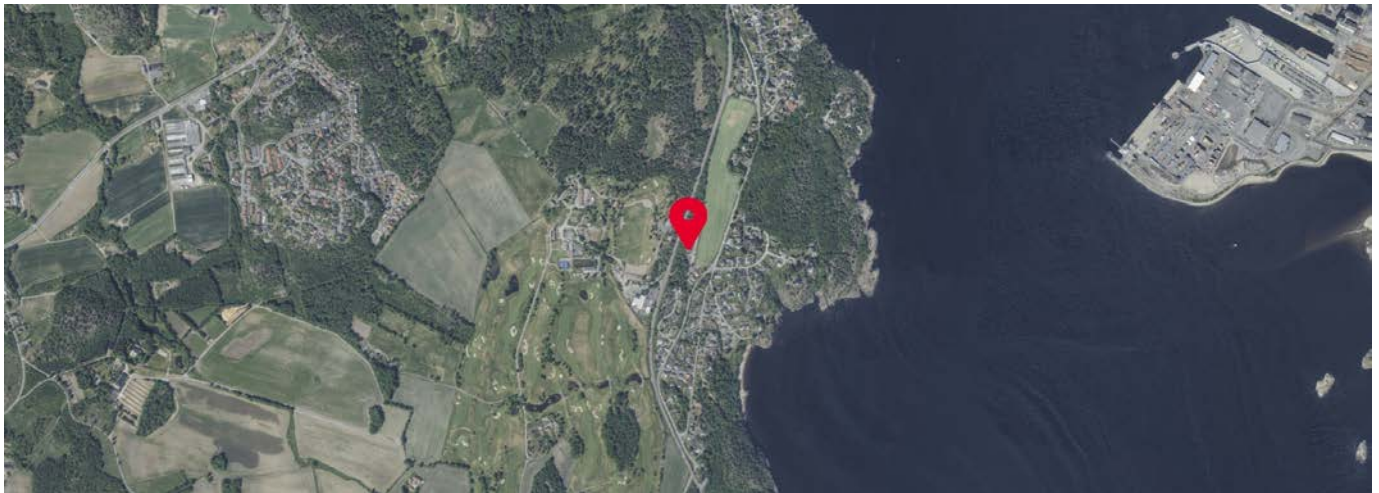
■ Tenvik/Rødberg

■ Larvik

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

ORDENSREGLER

FOR

RØDBERG BORETTSLAG

1. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
2. Det er ikke lov å riste og lufte tepper der det er nabovinduer over hverandre.
3. Det er strengt forbudt å innta i bodene ved eller materialer som er rå eller kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
4. Det er ikke lov til å mate fugler i Rødberg borettslag.
5. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Benyttelse av wc må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
6. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.
7. Staking av vasker og badesluk besørjes av beboer. Rørledning er unntatt.
8. Det er strengt forbudt å legge snarveier over plenene. Vær oppmerksom på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig.
9. Beboere plikter å holde orden i egen inngang og eget område.
10. Lyset i garasjene skal ikke stå på unødvendig, og unødig strømbruk på fellesanlegget skal unngås. Beboere som har El-Artikler, som for eksempel fryseboks, i garasjen skal melde i fra om dette til styret. Beboer vil bli belastet med en årlig sum for strømforbruk beregnet ut fra gjennomsnittlig forbruk for tilsvarende El.artikkel/hvitevare.
11. Det er anledning til å etablere ladepunkt (en ladeboks) for El-bil eller Ladbar hybrid i garasjene så langt den elektriske kapasiteten tillater det. Av den grunn skal det søkes og gis godkjenning fra styret.
Godkjenning skal foreligge før montering iverksettes
Lade punkt skal monteres etter forskrift av godkjent Instalatør og det skal etableres en egen kurs for lade punktet. Alle utgifter til montering, vedlikehold eller utskifting bekostes av den enkelte beboer..
12. Campingvogner og båter skal ikke lagres på lagets område uten styrets godkjenning.
13. Beboere som har barn som bruker lekeplassen bør påse at den blir ryddet, og at sykler og leker ikke ligger på veien.

14. Stovvask må ikke henge ute på søndager- og helligdager eller 1. eller 17. mai.
15. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet. Parkering må ikke hindre fri ferdsel fra garasje eller innganger.
16. Borettslaget vil gjerne fremstå som en velordnet enhet, og ber beboerne om å ta hensyn til våre fargevalg. Hvis man vil male, montere nye markiser eller skifte markiseduk etc., ta da kontakt med styreleder for råd. På denne måte vil vi også for ettertiden holde en mest mulig ensartet fasade.

Styret 2008

Vedtekter

for Rødberg borettslag org. nr. 953 362 376

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.12.1984, sist endret 04.04.2006
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rødberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Rødberg Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag:

mandag 31.03.2025 09:00 på Min side (labo.no)

Møtet vil ligge ute, for avstemming, på Min Side (labo.no) fra mandag 31.03.2025 09.00 til 06.04.2025. Du kan når som helst i løpet av denne perioden logge deg inn og delta på møtet. (skriftlig møte)

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møtereferent

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møterefereent

LABO skriver møterefereat i etterkant av møtet.

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

LABO velger to som har deltatt på møtet til å signere protokollen i etterkant.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Torill Throndsen og Chistopher Tønnesland er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til honorar kr. 63.000,- med følgende fordeling:

Styreleder: kr 45500,-
Styremedlem Torill og Christopher: kr. 5000,-
Styremedlem Hege kr. 3000,-
Varamedlem Kari Elisabeth kr. 2500,-
Varamedlem Eine kr. 2000,-

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - Min side (labo.no).

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall andeler som har avgitt stemme: 11

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møtereferent

LABO skriver møtereferat i etterkant av møtet.

Vedtak:

Janne Andersen skriver møtereferat i etterkant av møtet.

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

LABO velger to som har deltatt på møtet til å signere protokollen i etterkant.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Lisbeth Thoresen og Kjell Vidar Dalen.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt. Totalt antall stemmer: 10. Blankt: 1 stemme. For: 9 stemmer.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret tatt til orientering. Totalt antall stemmer: 10

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent. Totalt antall stemmer: 10. Blankt: 1 stemme. For: 9 stemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Torill Throndsen og Christopher Tønnesland er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt: Christopher Tønnesland (9 stemmer) og Sissel Bakke (7 stemmer) Begge ble valgt for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg.

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt: Kari Elisabeth Martinsen (8 stemmer) og Eine Dahl (8 stemmer). Begge ble valgt for et år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder, Henriette Gran, ble valgt som delegert til LABO's generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til honorar kr. 63.000,- med følgende fordeling:

Styreleder: kr 45500,-

Styremedlem Torill og Christopher: kr. 5000,-

Styremedlem Hege kr. 3000,-

Varamedlem Kari Elisabeth kr. 2500,-

Varamedlem Eine kr. 2000,-

Vedtak:

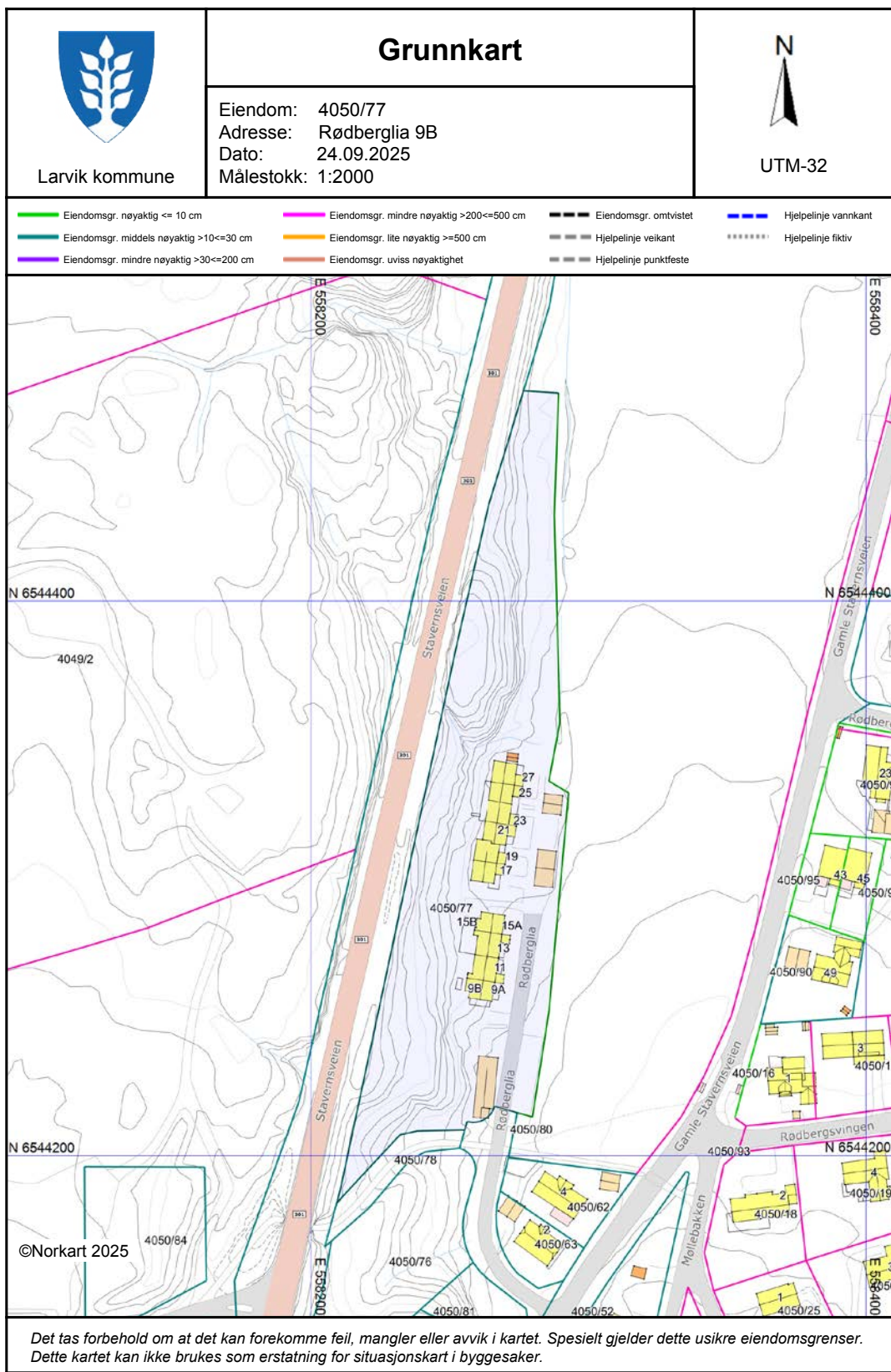
Generalforsamlingen vedtok forslaget til honorar, og styret får kr.63.000,- i honorar.

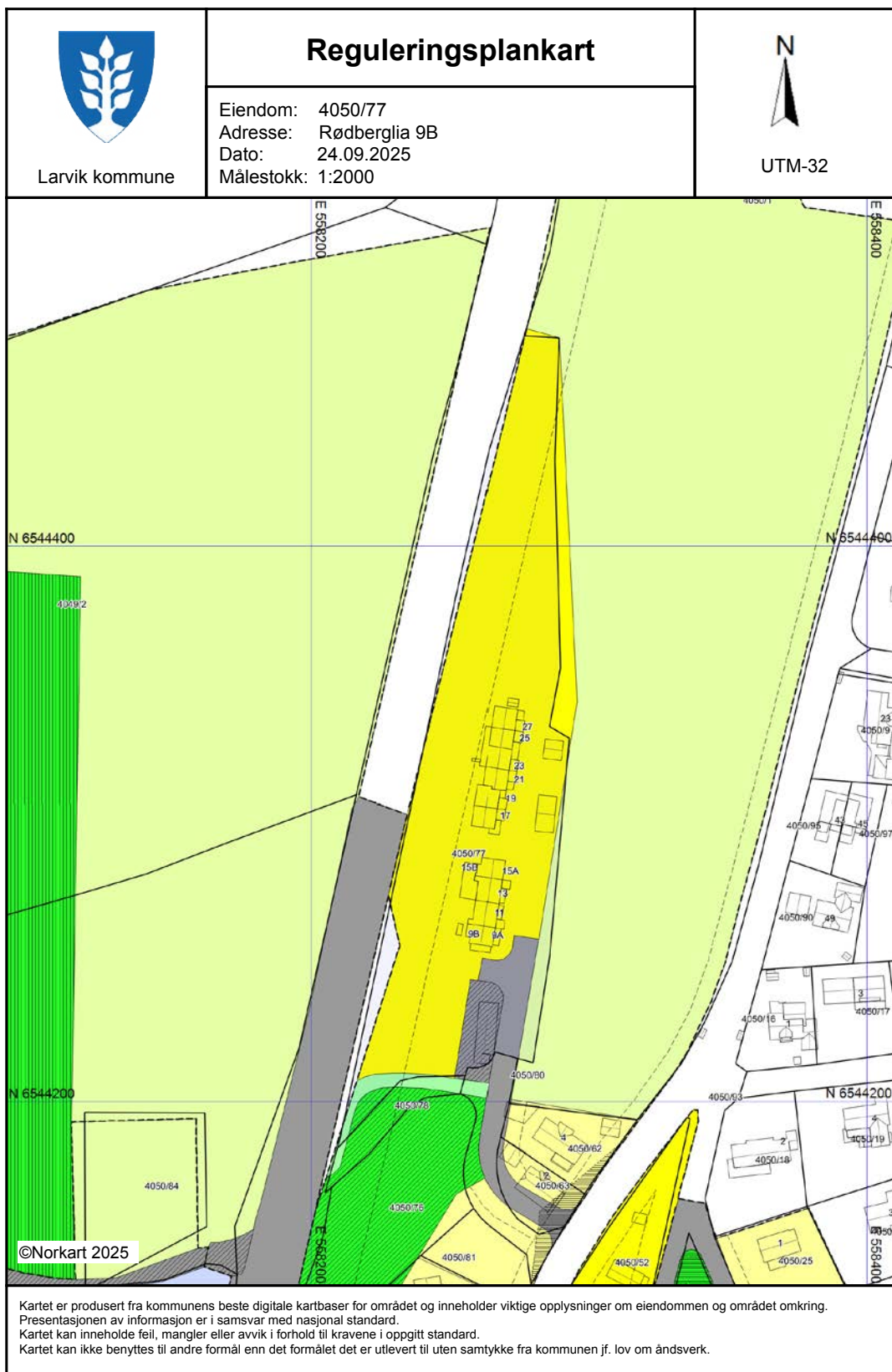
Totalt antall stemmer: 10. Blankt:1 stemme. For: 7 stemmer. Mot: 2 stemmer.

Protokoll for Rødberg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Janne Andersen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Lisbeth Thoresen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Kjell Vidar Dalen (sign.)	09.04.2025





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Golfbane
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

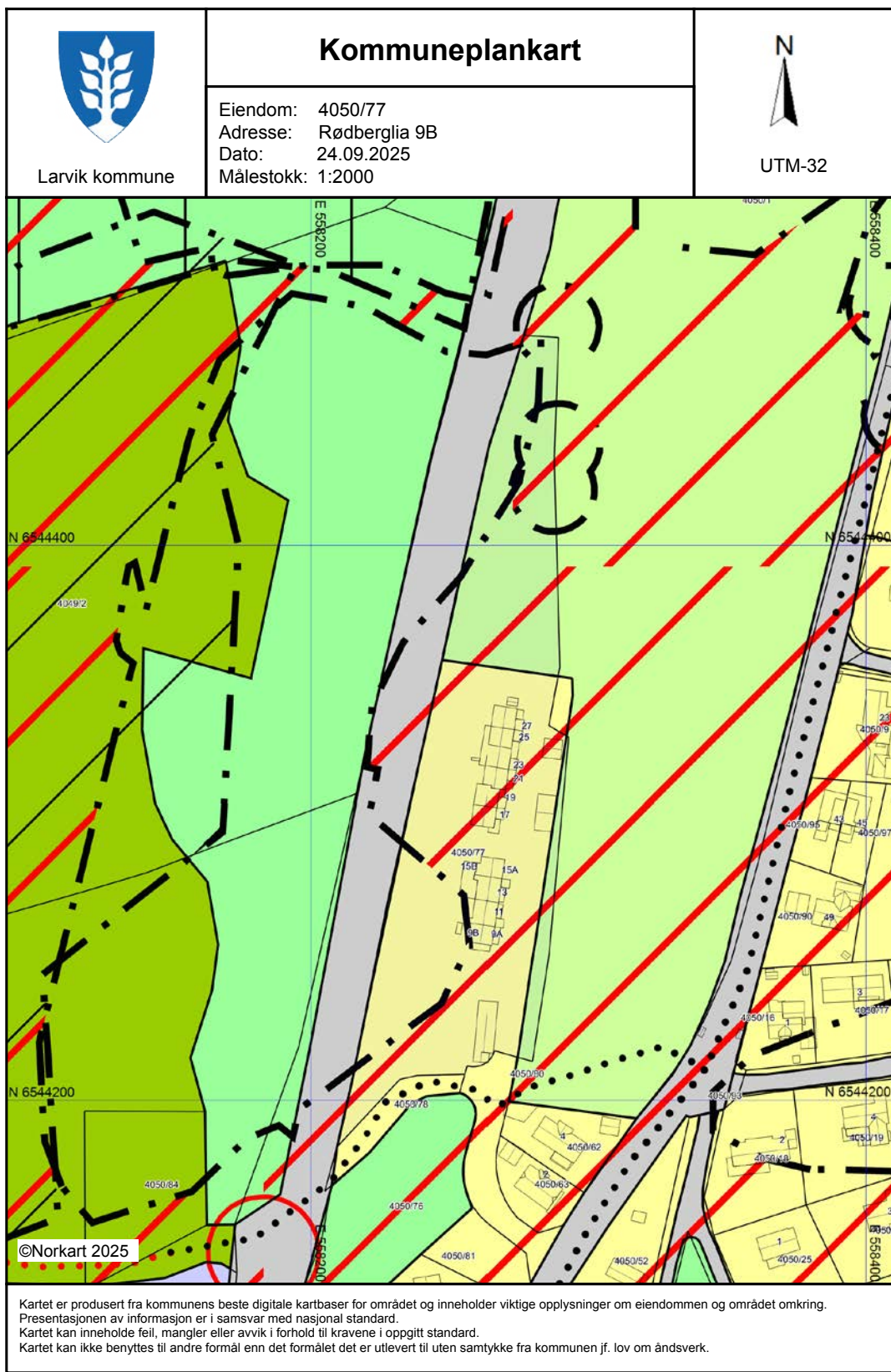
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje
-  Bygningsbru



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc

-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4050	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødberglia 9B, 3267 LARVIK								

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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	9 246 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delarealer	Delareal	3 867 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	B24-L	
Delarealer	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	

Delareal	696 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	7 891 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	138.01
Navn	Rødberg - Tenvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/625/138.01_Bestemmelser_179.pdf
Delarealer	Delareal 378 m ²
	Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 483 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 9 778 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn C
	Delareal 398 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 157 m ²
	Formål Turvei
	Delareal 93 m ²
	Formål Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid

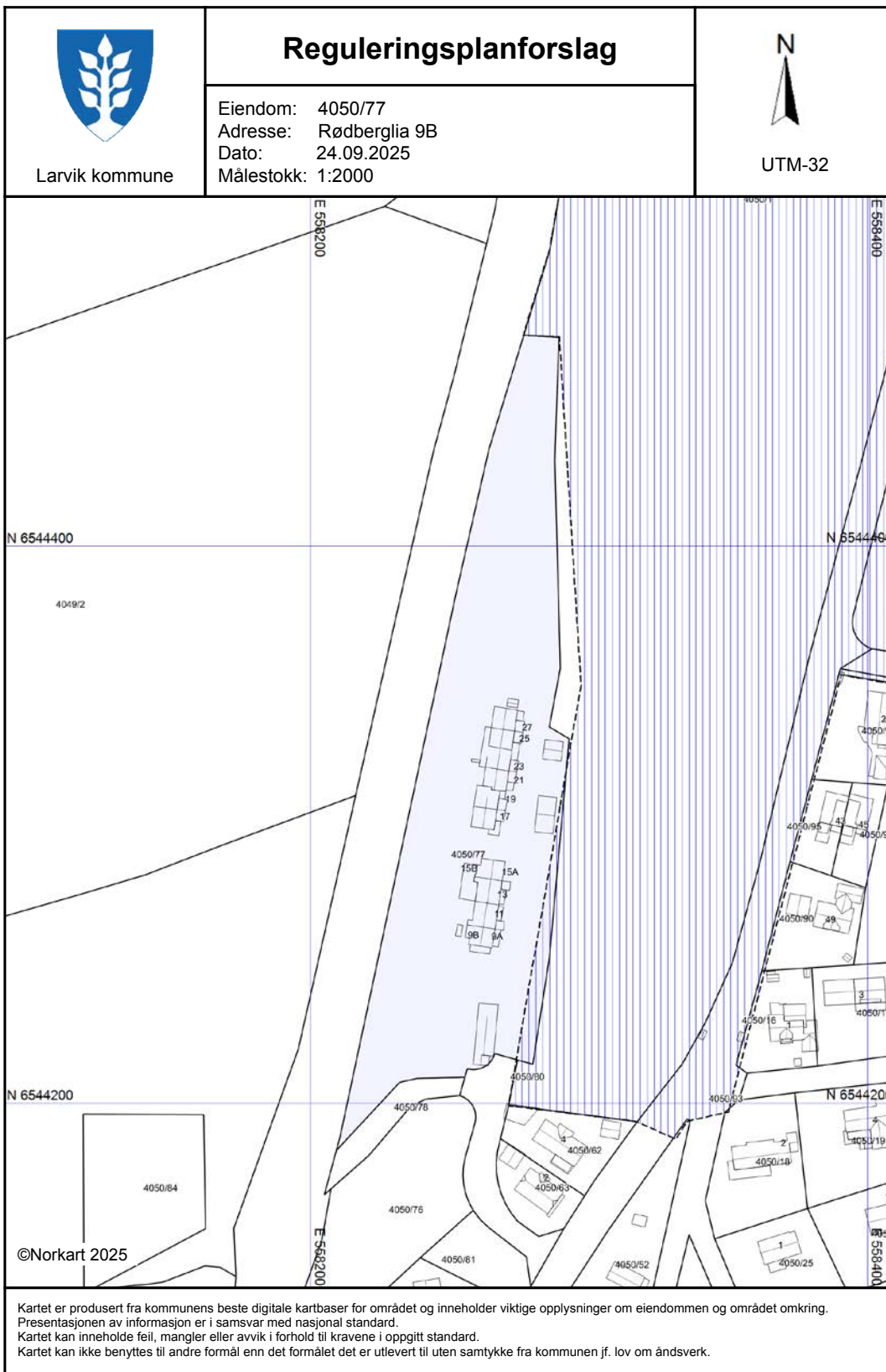
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201614
Navn	Tenvik. Områdeplan
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201614
Navn	Tenvik. Områdeplan
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensnng

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

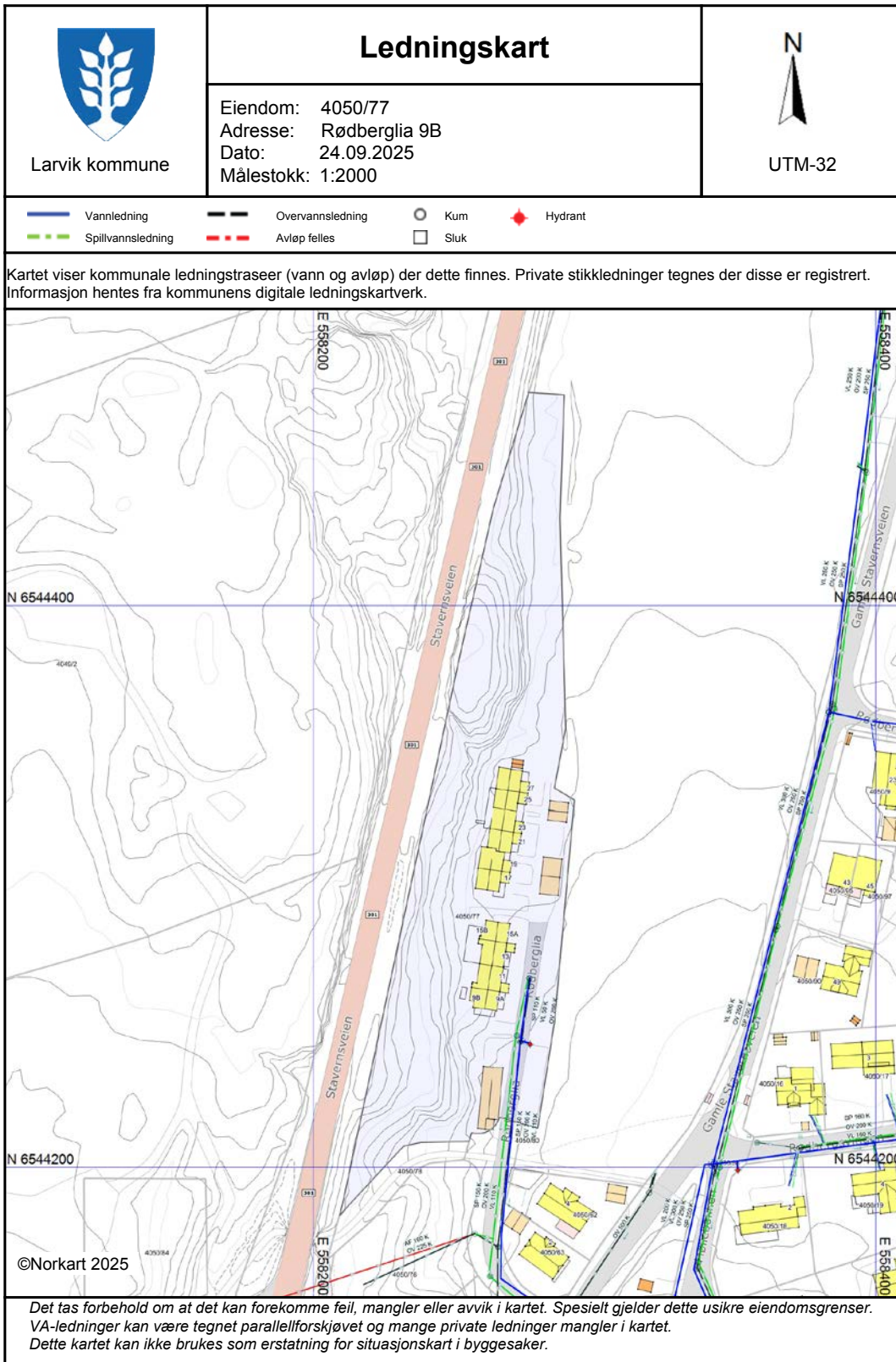
 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

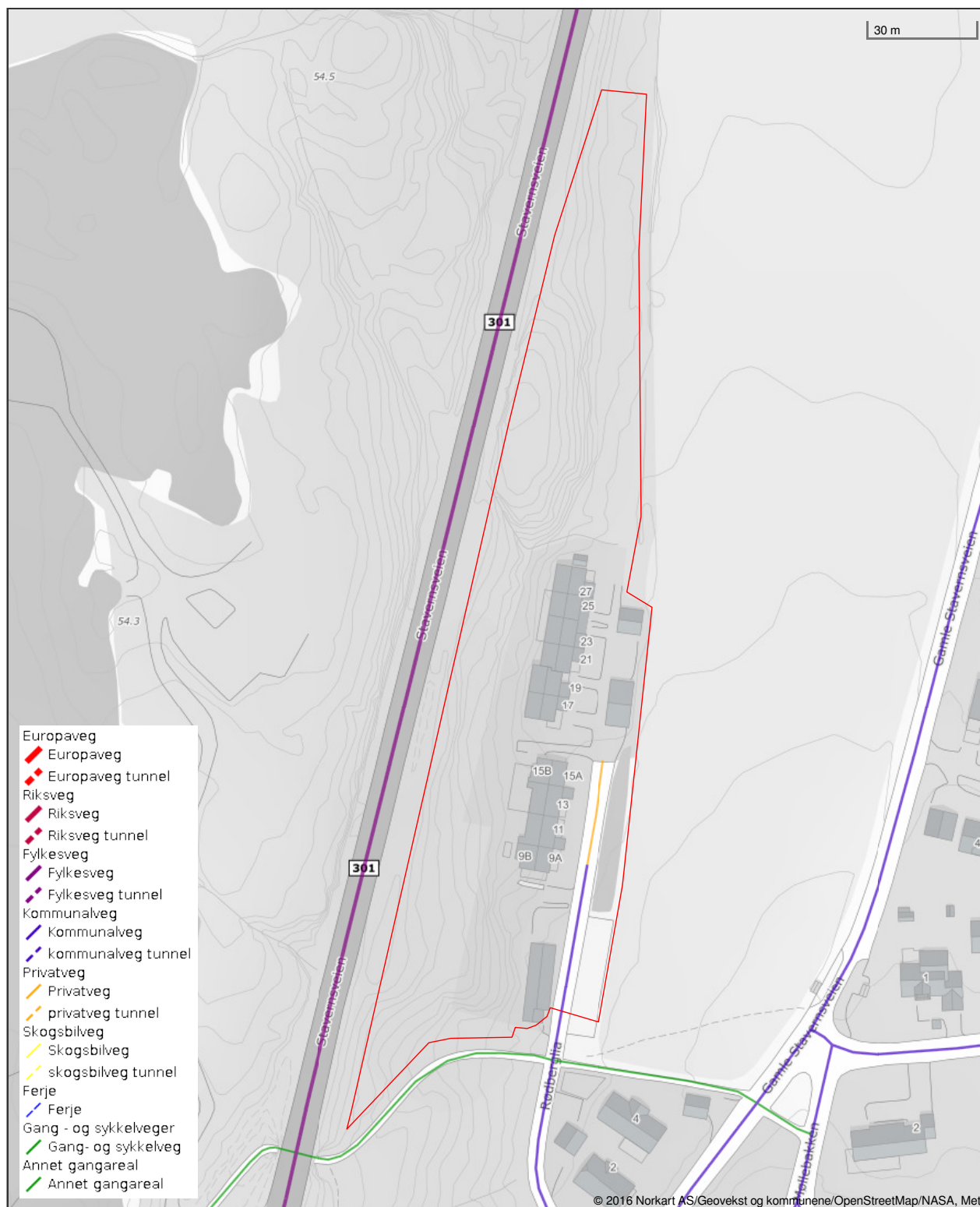
 Mønelinje

 Bygningsbru





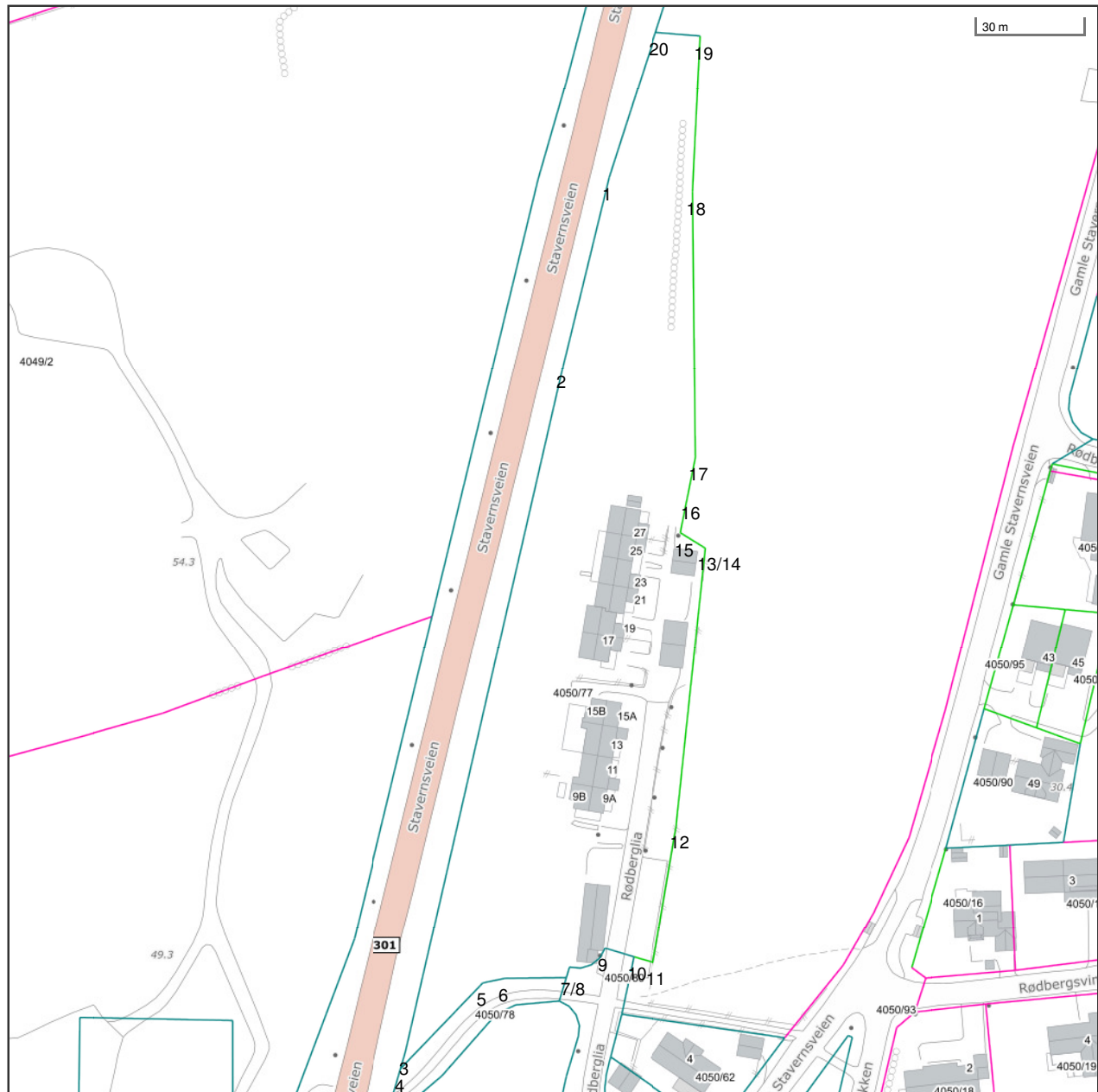
Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4050/77//



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.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4050/77//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 766,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544290,67	Øst	558251,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544434,74	558264,12	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	42,98	
2	6544381,73	558252,03	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	54,37	
3	6544187,82	558210,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	198,28	
4	6544183	558209,32	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
5	6544207,45	558232,06	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,39	
6	6544208,86	558238,28	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,38	
7	6544209,3	558255,5	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,23	
8	6544212,3	558256,36	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,12	
9	6544217,79	558266,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,56	8,02
10	6544215,46	558274,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,50	
11	6544213,95	558279,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,69	
12	6544252,48	558285,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,99	
13	6544330,84	558292,96	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	78,68	
14	6544331,35	558292,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
15	6544335,09	558285,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,29	
16	6544345,44	558287,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,53	
17	6544356,26	558289,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,01	
18	6544431,06	558287,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,83	
19	6544475,03	558289,31	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,00	
20	6544475,84	558276,68	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,66	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Rødberglia 9		50/52		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	2 rekkehusleiligh.	9.4.84	8.5.84	174/84
Byggherre		Adresse		Tif.
Olav Klyve A/S		Pb. 318, 3254 Larvik		
Anmelder		Adresse		Tif.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Helge Klyve		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik		BYGNINGSSJEFEN I DRUNLANES Etter fullm. <i>Kare Willy Bergan</i> K.W. Bergan ing.	
30.10.85			

Sendes til				Feieregister	
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐	1 pipeløp

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Rødberglia 11		50/52		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehusleilighet	9.4.84	8.5.84	174/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Olav Klyve A/S,		Pb. 318, 3251 Larvik		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"	"		"	
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Helge Klyve		"		"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN I BRUNLANES

Sted og dato		Stempel	
Larvik	30.10.85	Etter fullm. <i>K. Bergan</i> ing. Underskrift	

Sendes til				Feieregister	
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐ 1 pipeløp	

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Rødberglia 13		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 50/52		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Rekkehusleilighet	Dato for søknad 9.4.84	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 8.5.84	Sak nr 174/84
Byggherre Olav Klyve A/S,		Adresse Pb. 318, 3251 Larvik		Tlf.
Anmelder "		Adresse "		Tlf. "
Ansvarshavende Helge Klyve		Adresse "		Tlf. "

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring kriver særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN I DRUNLANES

Sted og dato Larvik	Stempel 30.10.85	Etter fullm. K. W. Bergan ing.
------------------------	---------------------	--------------------------------------

Sendes til					Feieregister
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐ 1 pipeløp	

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Rødberglia 15		50/52		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	2 rekkehusleiligh.	9.4.84	8.5.84	174/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Olav Klyve A/S	Pb. 318, 3251 Larvik			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"	"		"	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Helge Klyve	"		"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Sted og dato		Stempel	
Larvik	30.10.85	BYGNINGSSJEFEN I BRUNLANES Etter fullm. K. W. Bergan Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvernmyndighet	☐ Feieregister
				1 pipeløp

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:

Tonje Lønnebakke Tennebø
Telefon: 33 17 18 88

Deres ref.:

SØK

Vår ref.:

13/78994

Arkiv:

GBR-4050/77

Vår dato:

28.11.2013



**Larvik
kommune**

IT-Tek AS
Havnegata 12

3263 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1617/13	Planutvalget delegerte saker	28.11.2013



Vedtak - ferdigattest riving og gjenoppføring av garasjeanlegg - Rødberglia - Gbnr. 4050/77

Tiltakshaver	Rødberg borettslag	PB. 263	3251	LARVIK
Søker	IT-Tek AS	Havnegata 12	3263	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 13/248		JournalpostID 13/74825	
Eiendom/byggested Rødberglia			
Bygningsnummer 300362597, 300362599, 300362600			
Gnr 4050	Bnr 77	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 01.02.13	Delegert saksnr. 106/13
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tonje Lønnebakke Tennebø
byggesaksbehandler



FASADE MOT VEIST



FASADE MOT ØST

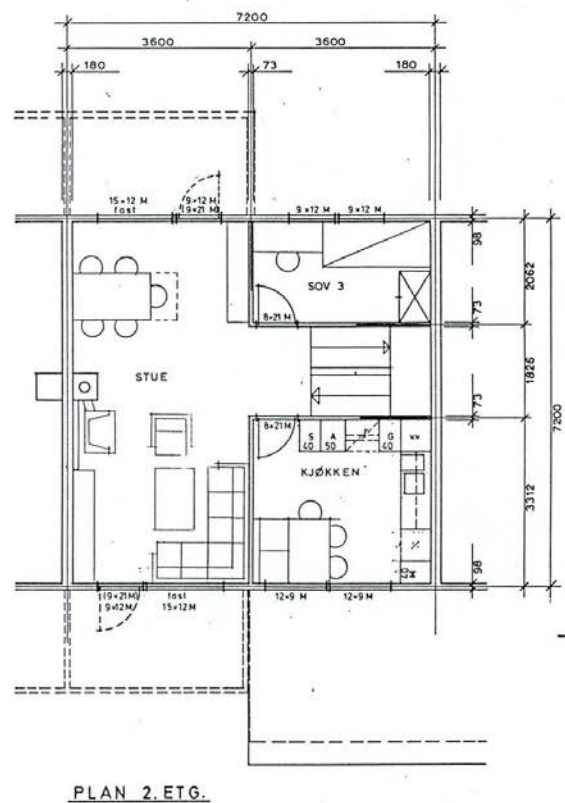
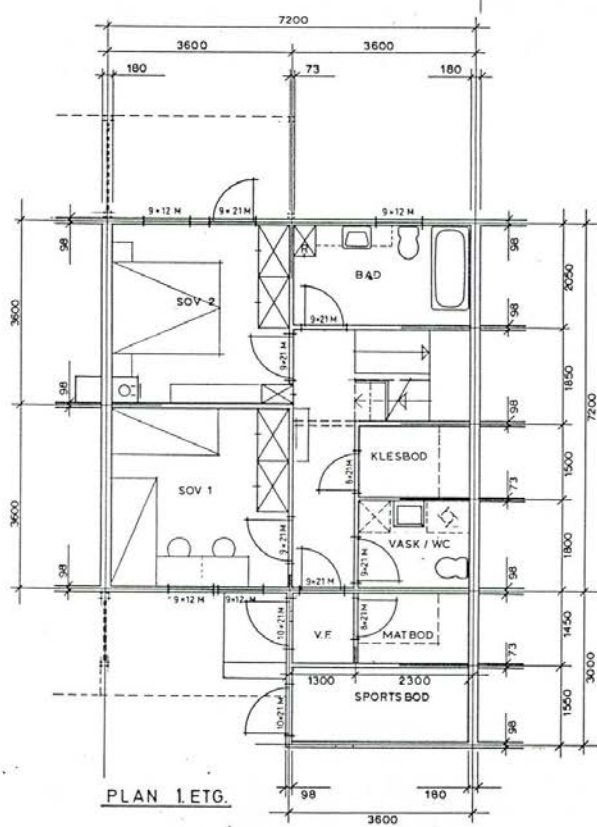
R I O G R II.
TYPE A, 4 ROMS.



A	VINDUER INTEGNET	12.10.84	B.T.
rev.	endringer består i	dato	sign.
	LARVIK BOLIGBYGGELAG RØDBERG BOLIGFELT	prosjekt	8 4 3 6
	REKKEHUS I 2 ETASJER FASADER	tegning	02
dato	11.10. 84	sign.	D.T.
		skala	1:50
		rev.	A

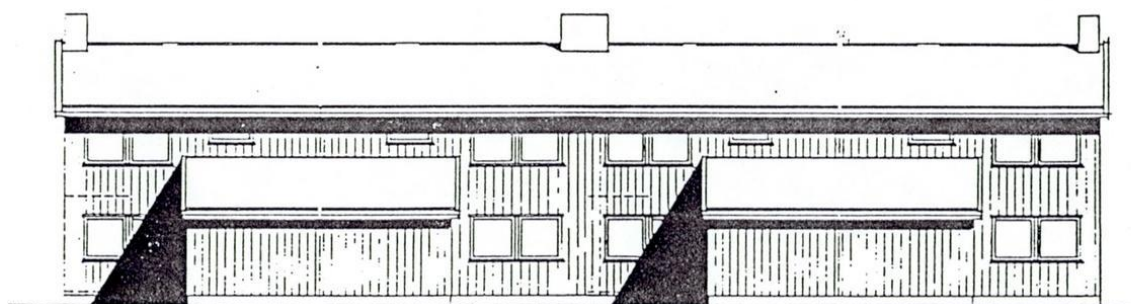
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

TYPE A, 4 ROMS.

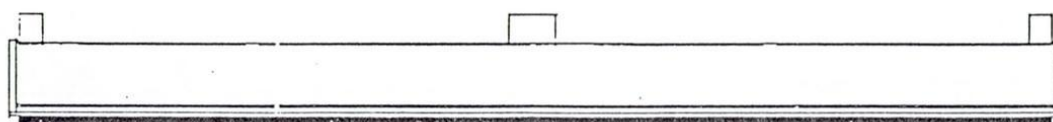


R IV

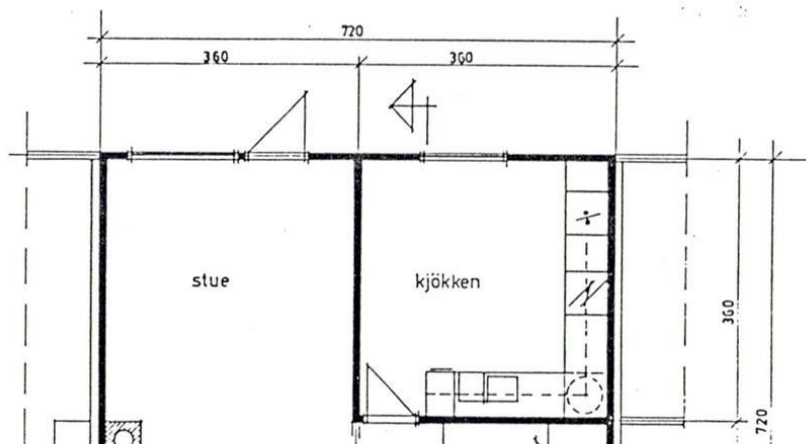
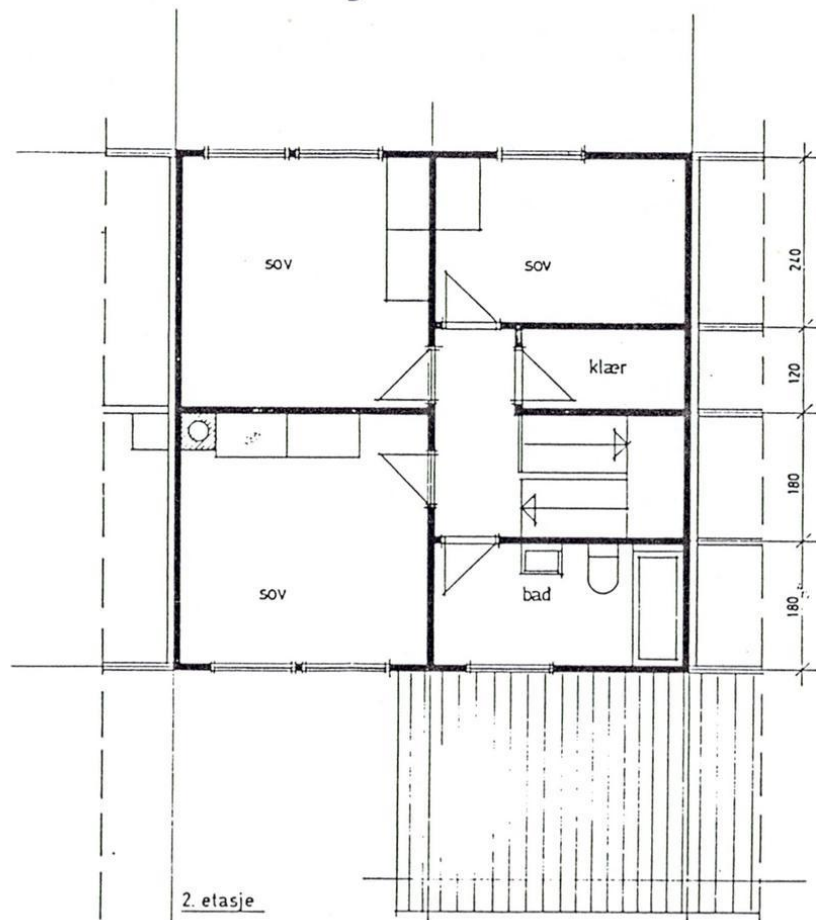
TYPE C, 4 ROMS.



TYPE A 4 ROMS
RI OG R II.



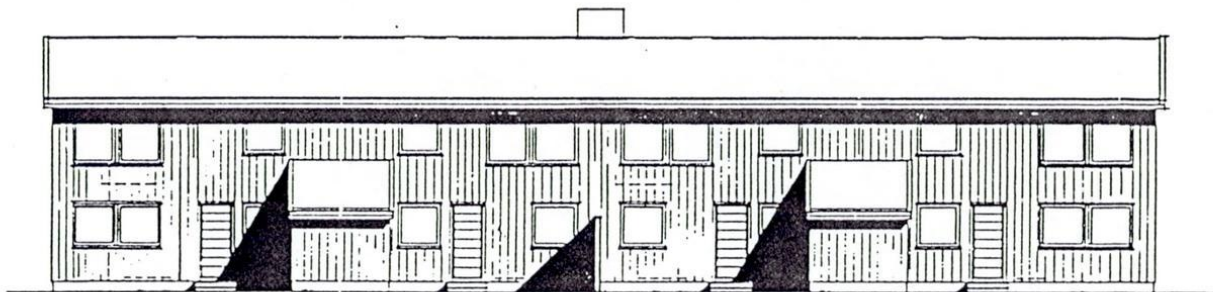
TYPE C , 4 ROMS.



R III.

TYPE B.

2 ROMS OG 4 ROMS.



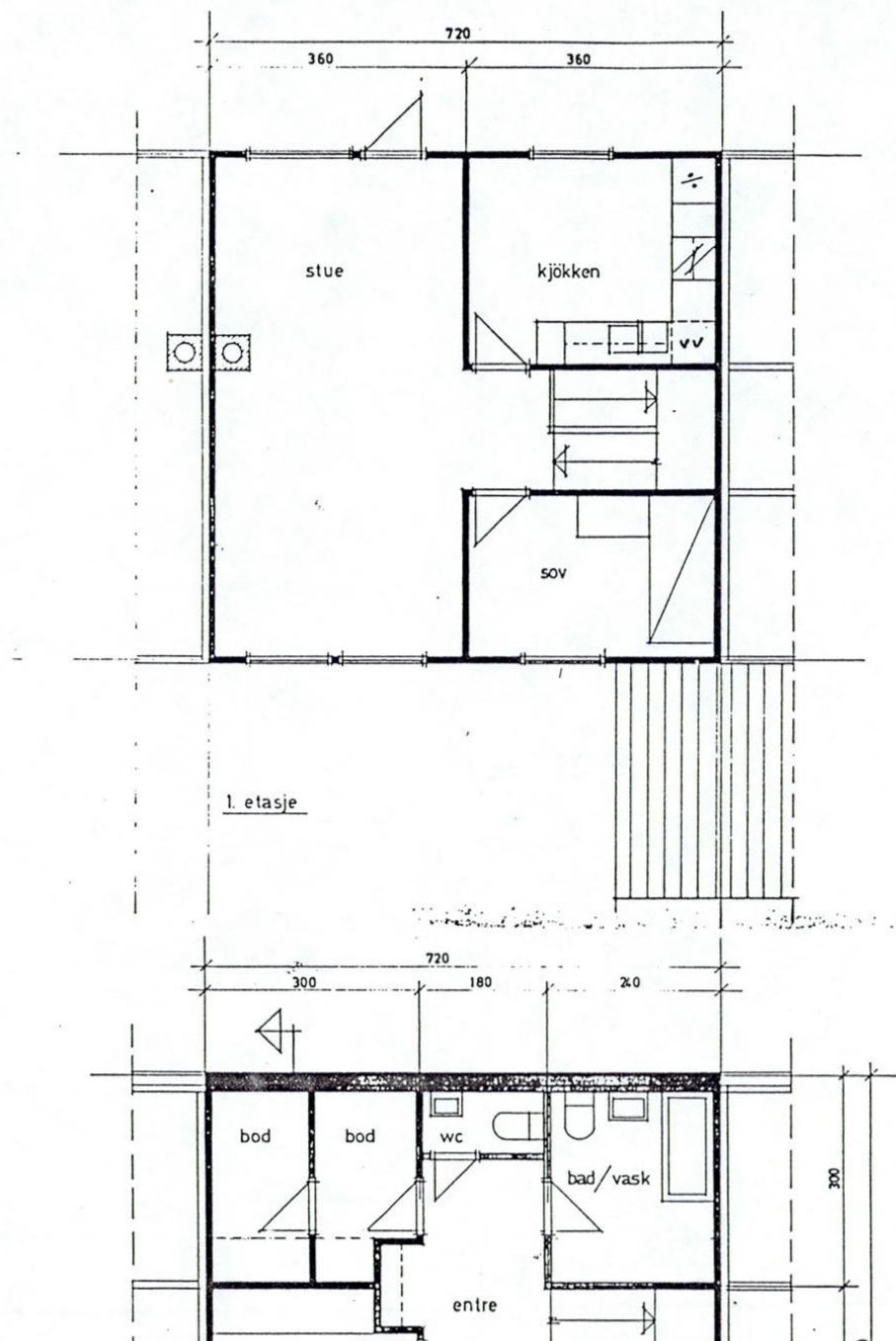
TYPE B 2 ROMS

4 ROMS

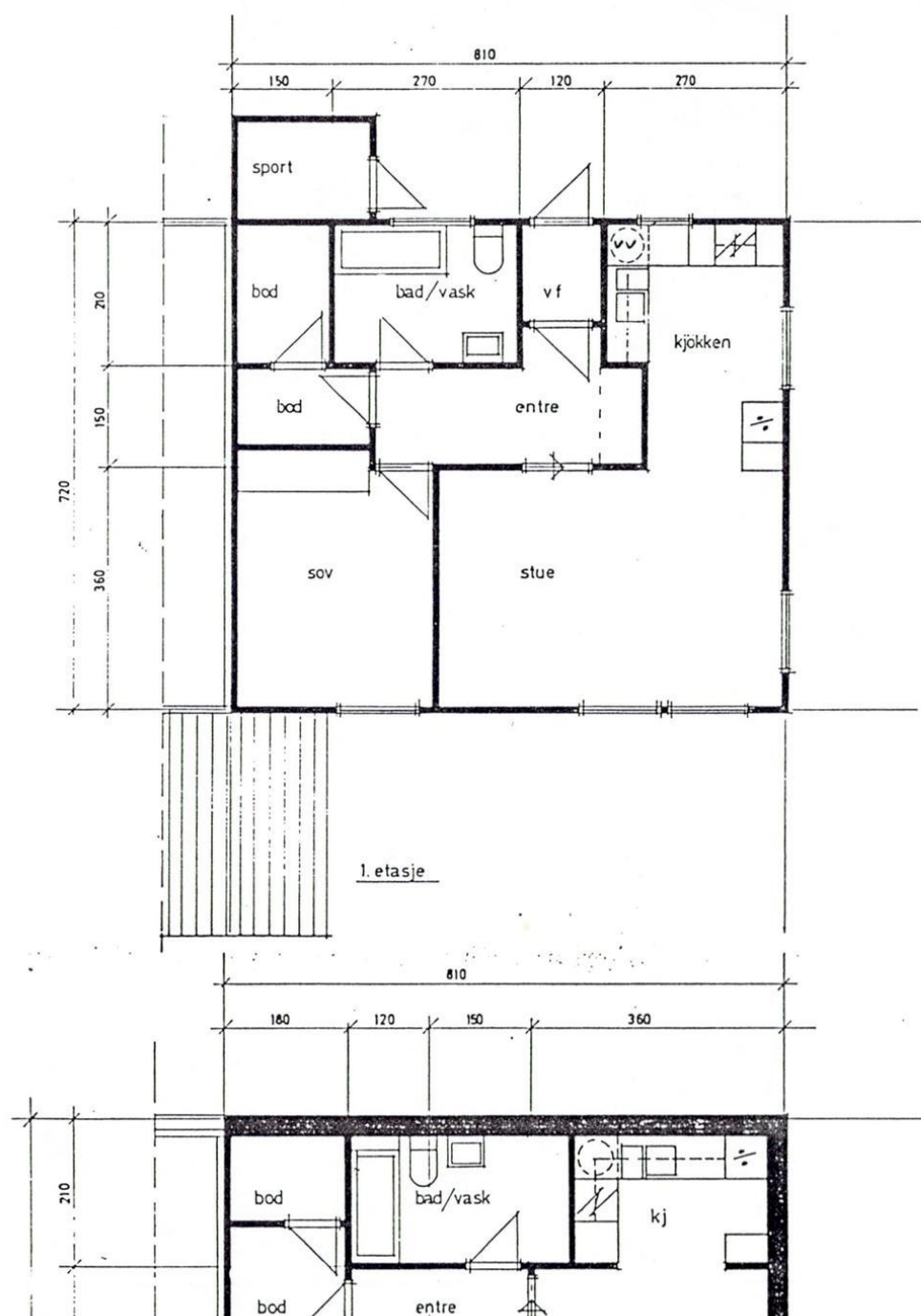
4 ROMS

TYPE B 2 ROMS
R III.

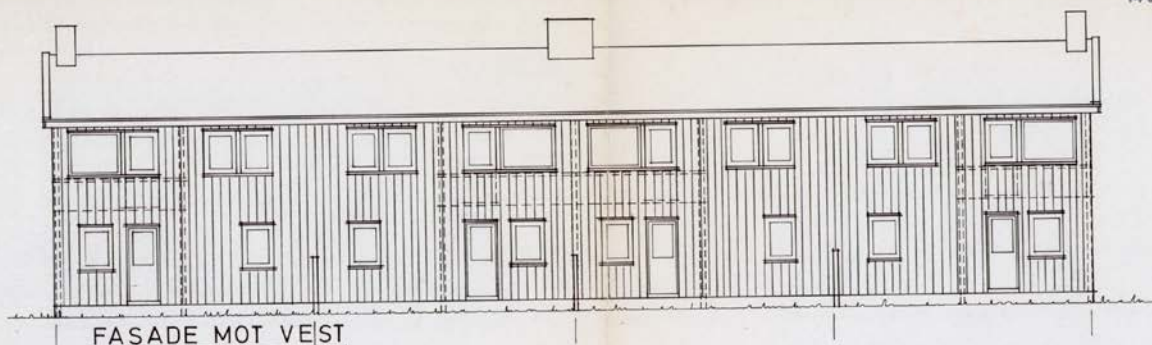
TYPE B, 4 ROMS.



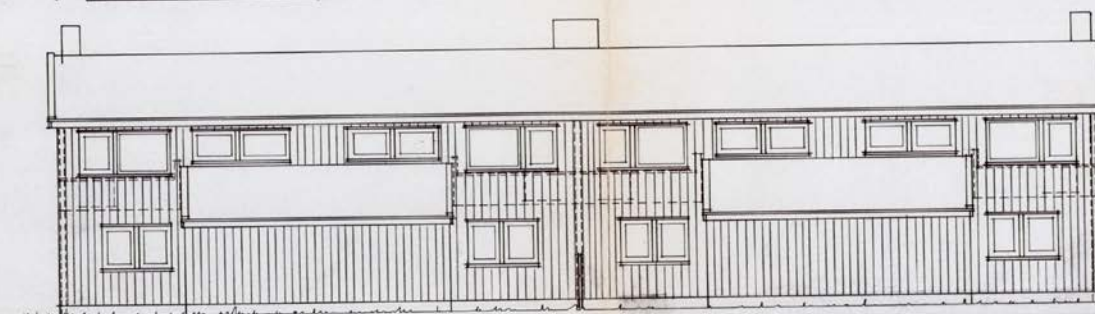
TYPE B, 2 ROMS.



Mottatt 19. okt. 1984



FASADE MOT VEI

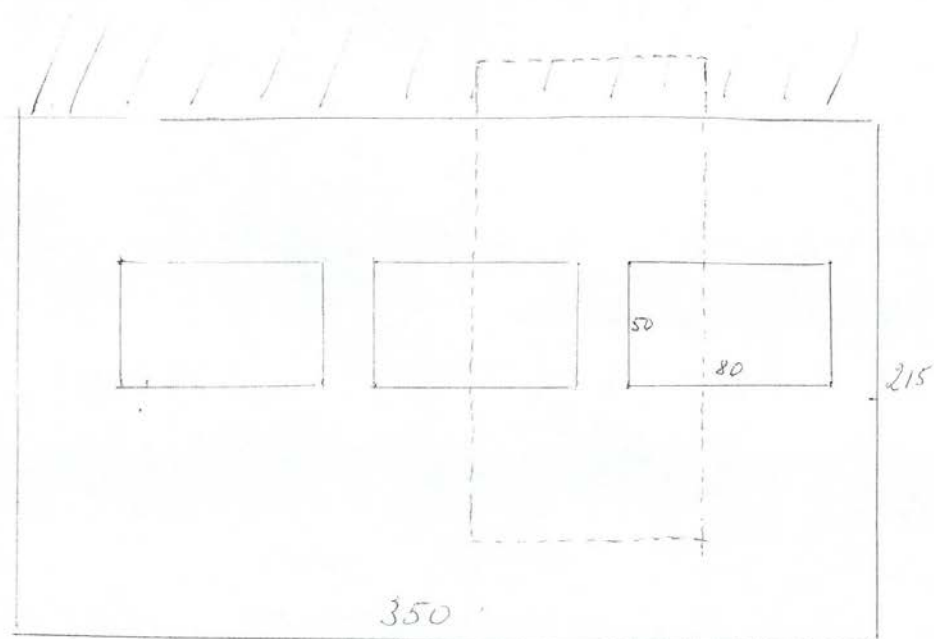


FASADE MOT ØST



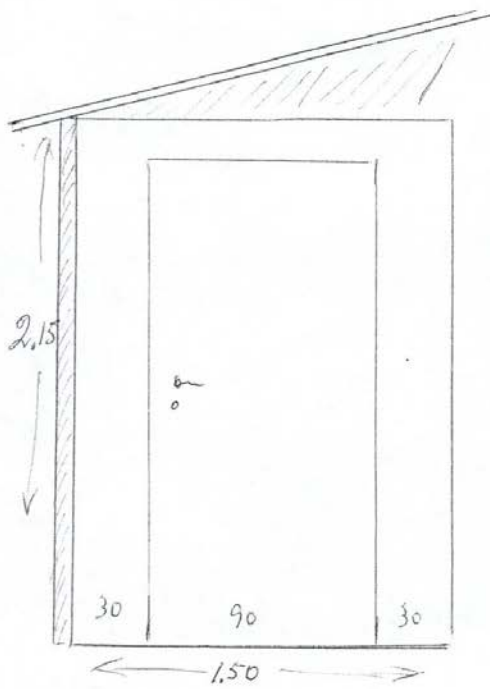
A		VINDUER INTEGNET	12.10.84	B.T.
rev.	endringer består i		dato	sign.
		LARVIK BOLIGBYGGELAG RØDBERG BOLIGFELT	prosjekt	8 4 3 6
		REKKEHUS I 2 ETASJER FASADER	tegning	02
dato	11.10. 84	sign.	B.T.	skala 1:50
			rev.	A

ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO, TLF. 02/35 75 20

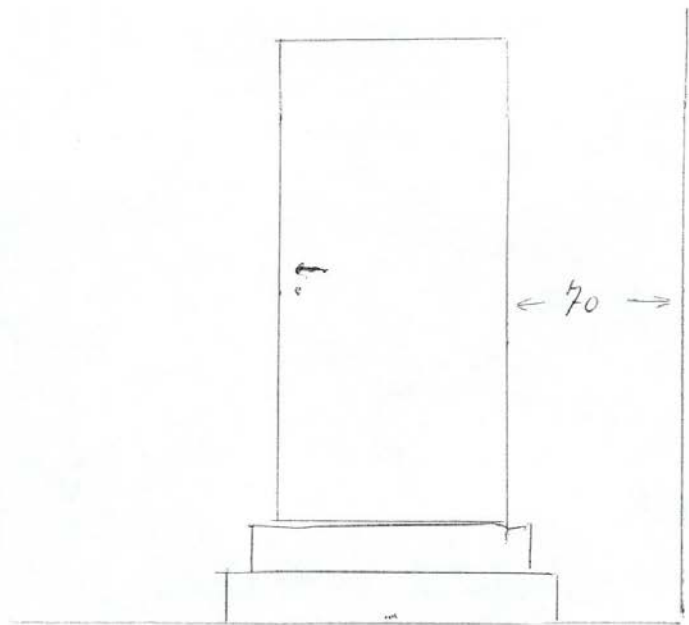


Mat rest

Total gr. flate $5,25\text{m}^2$



Syd.





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 24.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4050	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødberglia 9B, 3267 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

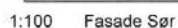
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

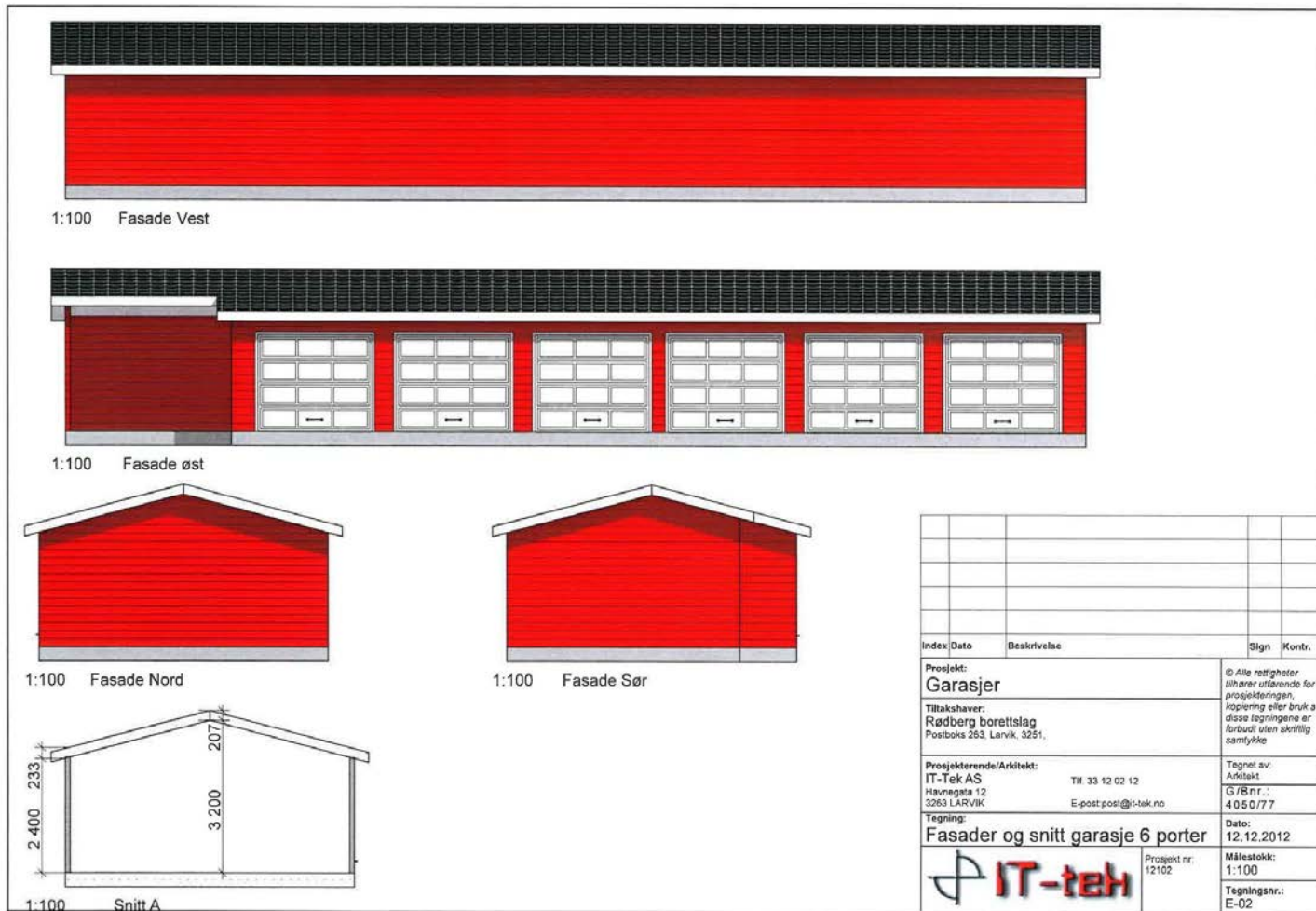
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

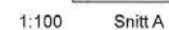
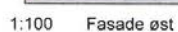
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

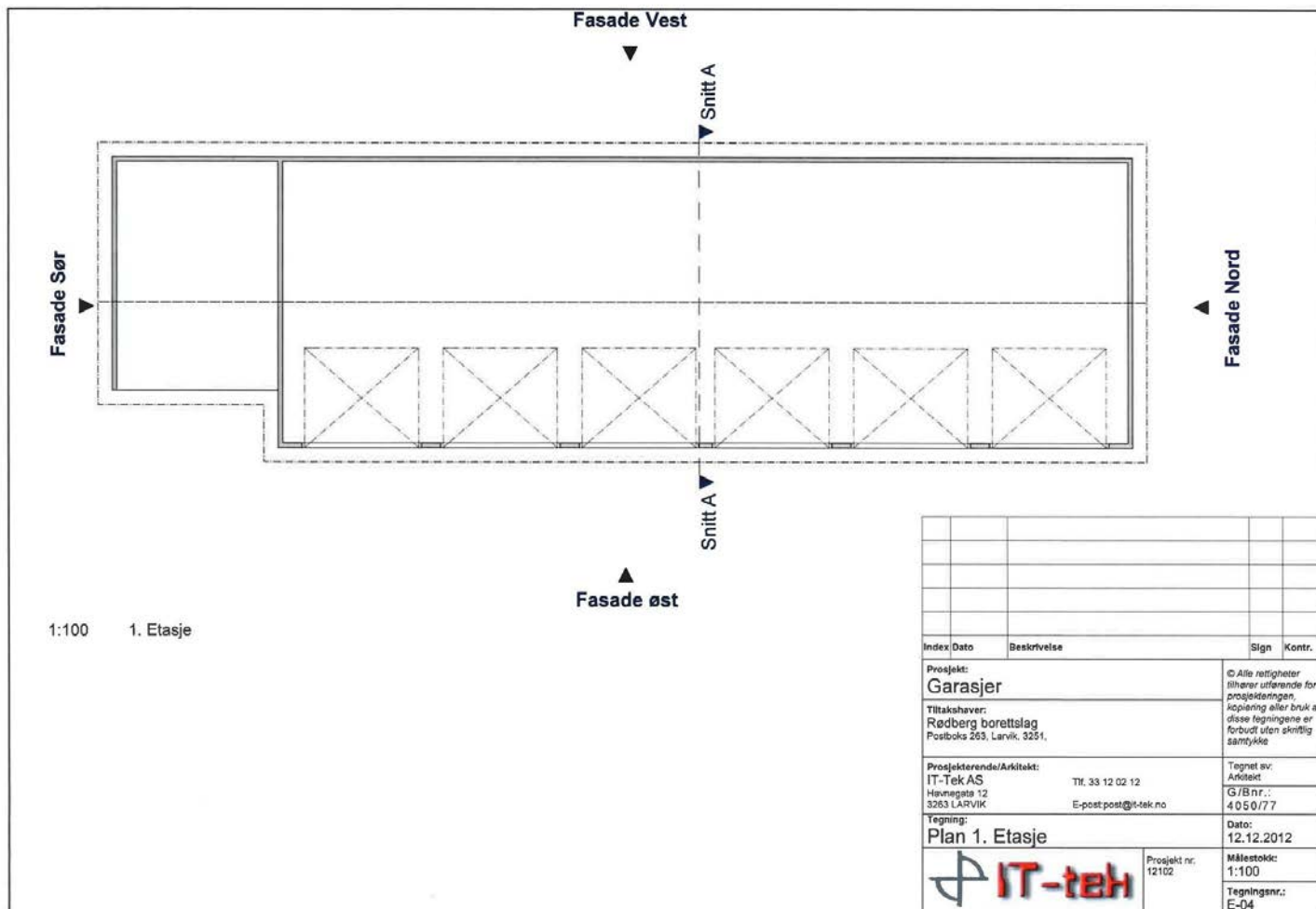


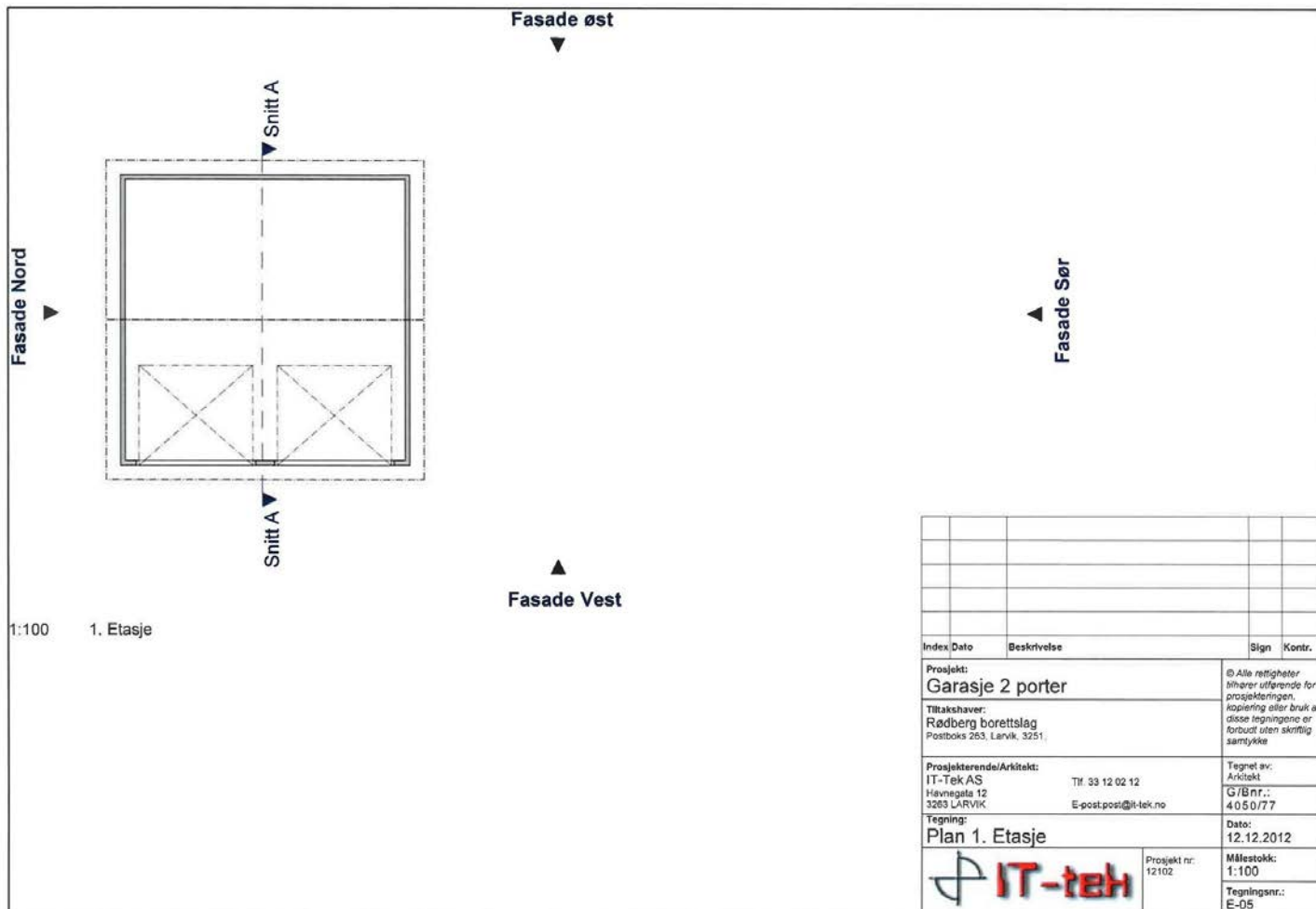
Index	Date	Beskrivelse	Signt.	Konfr.
Prosjekt: Garasje 3 porter				
Tiltakshaver: Redberg borettslag Postboks 260, Larvik, 3251,			© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3283 LARVIK			Tegnet av: Arktekt G/Bnr.: 4050 /77	
Tegnng: Fasader og snitt, garasje 2 porter			Date: 12.12.2012	
 IT-teknologi			Prosjekt nr. 12102 Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: E-01	

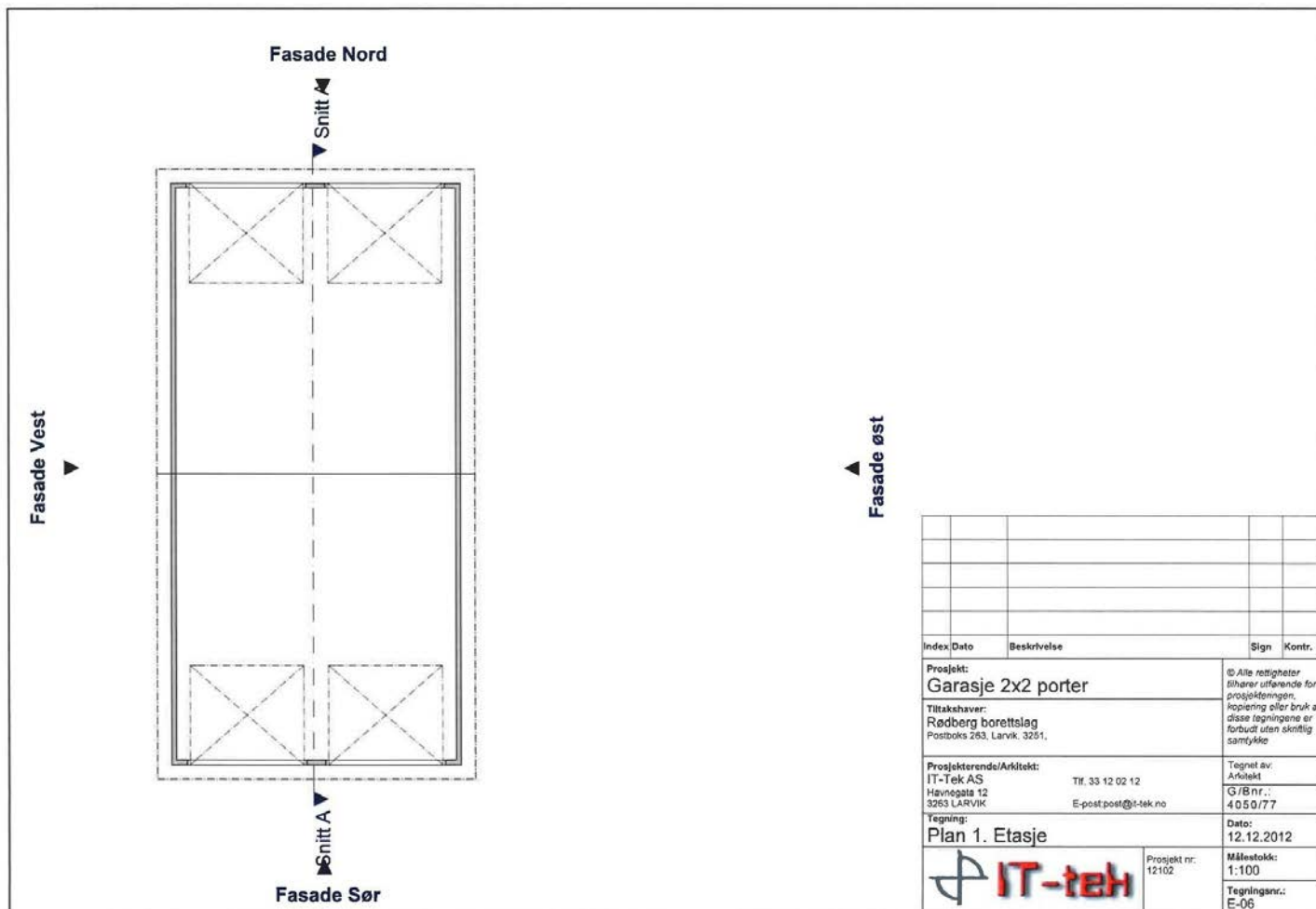




Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Garasje 2x2 porter			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Rødberg borettslag Postboks 263, Larvik, 3251.				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK E-post: post@it-tek.no			Tegner av: Arkitekt G/Bnr.: 4050/77	
Tegning: Fasader og snitt, garasje 2x2			Dato: 12.12.2012	
porter  IT-teknik		Prosjekt nr: 12102	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: E-03	









Sander Tallaksen

Rødberglia 9b
3267 Larvik

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1442/25	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rødberglia 9b - Gbnr. 4050/77

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på eiendommen Rødberglia 9B, gbnr. 4050/77, slik det er søkt om i søknad mottatt 08.10.2025.

Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Løsningen for tiltaket godkjennes slik den er vist på plantegningen i søknaden.

Vilkår for vedtaket

1. Det forutsettes at arbeidene utføres i henhold til gjeldende forskrift i TEK 17.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver: Sander Tallaksen

Fakta i saken

Ønsket tiltak:

Det er innsendt søknad, datert 07.10.2025, om tillatelse til tiltak for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig på eiendommen gbnr. 4050/77, Rødberglia 9B.

Tiltaket omfatter en bruksendring fra et bodrom til et soverom i boligens 2. etasje.

Areal for bruksendring = 8,0 m² BRA.

Tiltaket gir ingen endring i utnyttelsesgraden eller bebygd areal (BYA) på eiendommen. Vinduet (mot vest) byttes ut fra str. 79 x 79 cm til str. 99 x 79 cm.



*Figur 1 Innsendt tegning viser ny planløsning etter bruksendring.
Aktuelt rom markert med rød ring.*

Nabovarsel:

Aktuelle tilgrensende naboer er varslet og har gitt nabosamtykke. Tiltaket er for øvrig godkjent av styret i Rødberglia borettslag.

Plangrunnlag:

Eiendommen er regulert etter Rødberg – Tenvik og er avsatt til konsentrert småhus bebyggelse. Eiendommen er også omfattet kommuneplanens arealdel med formål boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor faresone Ras- og skredsone (H310_1).

Vurderinger

Tekniske krav:

Tiltak på eksisterende byggverk, herunder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kan etter plan- og bygningsloven § 31-2 tillates dersom tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav.

Det er montert et vindu med størrelse 99 x 79 cm, som tilfredsstiller krav til både rømning og lysinnslipp.

Byggesak forutsetter at krav til takhøyde, lys, ventilasjon og rømningsvei ivaretas i samsvar med regelverket for bygg oppført før 1. juli 2011. Det omsøkte tiltaket er vurdert opp mot plan- og bygningsloven, gjeldende plangrunnlag, samt mottatt dokumentasjon.

Konklusjon

Virksomhet byggesak har ingen merknader til tiltaket og vurderer at søknaden er i tråd med gjeldende planbestemmelser. Søknaden godkjennes og med de vilkårene som er satt.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Andre opplysninger

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også for eventuelle dispensasjoner, eller om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60. I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Kristin Kolstad
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

15.10.2025	Søknad om bruksendring av bod til soverom - Rødberglia 9b - gbnr 4050/77	2301153
15.10.2025	E-post	2301154
15.10.2025	Nabosamtykke	2301155
15.10.2025	Nabosamtykke	2301156
15.10.2025	Situasjonsplan	2301157
15.10.2025	Kvittering nabovarsel	2301158
15.10.2025	Foto	2301159
15.10.2025	Foto	2301160

Kopi til:

Rune Støen	Kongegata 28	3256	Larvik
Larvik kommune			



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rødberglia 9B
3267 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Telefon: 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre