

aktiv.



Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN

**Stavern / Ausrød - 3 roms
andelsleilighet i rolig boligområde
med kort vei til sentrum**



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 525 030,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 476 420,-
Felleskostn.: Kr 7 354,-
Selger: Arnhild Katrine Clemens

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 65/78 kvm
Tomtstr.: 1294 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5001, bnr. 378
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1303260046

Stavern / Ausrød - 3 roms andelsleilighet i rolig boligområde med kort vei til sentrum

Fin leilighet i attraktivt område. Leiligheten ligger i 2.etg. og inneholder: gang, stue m/utg. balkong, kjøkken, 2 soverom og bad m/toalett. Bod i kjeller og på loft. Felles boder og vaskerom i kjeller. Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde med kort vei til Stavern sentrum og nær flotte naturområder med bademuligheter, turterreng og kyststi mm. Nærhet til skoler, barnehage og bussforbindelse. Gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Egenerklæring	59
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, soverom 1, bad, stue, kjøkken, soverom 2

BRA-e: 13 kvm Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 3,7 m²

Soverom 1: 13,8 m²

Baderom: 3,7 m²

Stue: 24,7 m²

Kjøkken: 8,5 m².

Soverom 2: 8 m²

Balkong på 7,7 m² (TBA)

Kjellerbod: 13 m² (BRA-e)

NettingBod på loftet med gulvareal på 4,5 m² takhøyde fra 0,1 m til 1,9 m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1294 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er selveiet. Felles gårdsplass med biloppstillingsplasser. Hagen er delt opp slik at hver leilighet disponerer og steller hver sin del samt en felles del.

Beliggenhet

Beliggende i et rolig og veletablert boligområde med kort vei til Stavern sentrum og nær flotte naturområder med bademuligheter, turterreng og kyststi mm. Nærhet til skoler, barnehage og bussforbindelse. Gode solforhold.

Adkomst

Direkte fra Blokkhusveien. Se vedlagte. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)

187 elever, 11 klasser 0.9 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)

213 elever, 10 klasser 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 10.2 km

Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år)

79 barn 1.2 km

Solstad barnehage (1-5 år)

76 barn 1.9 km

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år)

75 barn 3.1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Ausrød

Linje 01, 04, 206 0.4 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 8.5 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med sperrer, taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertekking av asfaltpapp og undertak av trepanel. Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etg. og inneholder: gang, stue m/utg. balkong, kjøkken, 2 soverom og bad m/toalett. Bod i kjeller og på loft.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående normal boligstandard. På gulvene er det benyttet laminat og belegg. På vegger er det malt trepanel og mdf panelplater. Himlinger av trepanel og himlingsplater. Bad og røropplegg ble renoverert i regi av borettslaget i 2021 og har fliser på gulv og vegger, varmekabler og innredet med dusjkabinett, vegghengt wc og servant i innredning. Kjøkkenet har eldre innredning som fremstår fungerende. Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger

Boligen 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.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det

mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Snøfangere bør monteres der det er risiko for snø- og isras, for å hindre personskader og skader på eiendom.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres

Feiing og tilsyn kan ikke gjennomføres på en sikker måte, og det kan bli gitt pålegg fra branntilsyn.

Økt risiko for personskade som følge av snø- og isras fra tak.

Økt fuktbelastning på grunnmur og yttervegger, med risiko for råte, mugg og konstruksjonsskader.

Lekkasjer fra takrenner og beslag kan føre til følgeskader i takkonstruksjon og fasade.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi loftet (byggeår ca. 1959) ikke har dokumentert eller synlig tilfredsstillende lufting.

Konstruksjonen fremstår som en eldre løsning uten systematisk luftespalte ved raft/møne. Manglende lufting regnes etter dagens kunnskap som en risikokonstruksjon, da utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Tiltak

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Kontrollere dampsperre i himling mot loft.

Anbefalt jevnlig tilsyn av loftskonstruksjonen.

Konsekvens

Ved mangelfull lufting kan varm og fuktig inneluft kondensere mot kaldt undertak i vinterhalvåret. Dette kan over tid føre til fuktskader, muggsopp og redusert levetid på trekonstruksjoner.

Det er ikke registrert råteskader på befaringstidspunktet, men konstruksjonen har forhøyet risiko.

Inngangdør

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen.

Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren, samt på listverk og karm.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke subber på terskelen, og skader/slitasje på dørblad, listverk og karm bør utbedres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skade oppstå, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid, samt påvirke brann- og lydklassifiseringen negativt.

Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren er ufagmessig montert uten beslag under dørterskelen, og det er sprekker i overgangen mellom stående trepanel og dørkarm utvendig.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Tiltak

Det bør monteres beslag under dørterskelen og sprekker mellom trepanel og dørkarm bør tettes.

Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og balkonggulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Overflatebehandle balkonggulvet for å redusere videre nedbrytning.

Kontrollere bærekonstruksjon og opplagring mot mark for eventuell fukt- eller råteskade.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan nedbrytning av treverket akselerere, det kan utvikles råteskader i terrassebord og underliggende konstruksjon, bæreevne og sikkerhet kan bli redusert over tid
skjulte skader i opplagring mot mark kan forbli uoppdaget.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og utførelsesfeil på innvendige overflater.

Det er registrert:

Skade på laminatgulvet i stuen, med svelling og oppreiste skjøter.

Sprekk i tapet på soverom.

Ufagmessig utførelse i overgang mellom laminat og listverk/brannmur bak vedovn i stuen og på soverom.

Ufagmessig avslutning mellom dørstokk og belegg i entré.

Krympesprekker i trepanel i lengderetningen.

Uferdige arbeider og manglende maling på trepanel i entré.

Sprekker i overflater oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.

Utbedre og etterbehandle overganger mot listverk og brannmur.

Ferdigstille og male trepanel i entré.

Reparere eller skifte skadet laminatgulv.

Utbedre sprekk i tapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan laminatskader utvikle seg videre, risiko for ytterligere slitasje og estetisk forringelse, åpninger og sprekker kan samle støv og fukt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Tilstandsgrad to er gitt fordi det er sprekker mellom gulv og gulvlist og det er 15 mm høydeforskjell innenfor 2 m og 20 mm høydeforskjell i stuen.

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. Tiltak Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Pipe og ildsted

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss og sprekker rundt røykrøret fra ovnen og inn i pipen.

Sprekker og løs puss kan skyldes temperaturpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet kan medføre redusert tetthet rundt gjennomføringen og bør følges opp for å sikre forsvarlig brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Fjerne løs puss og utbedre med egnet mørtel.

Kontrollere tetthet rundt gjennomføringen.

Vurdere kontroll av fagperson/feier dersom det er usikkerhet rundt brannsikker utførelse.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekkdannelser utvikle seg videre, risiko for lekkasje av røykgasser øker og brannsikkerheten kan bli redusert.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene, benkeplaten og bunnen av benkeskapet har skader, og svelling på grunn av fuktighet.

Videre er det oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Tiltak

Skadede kjøkkenfronter, benkeplate og bunnen av benkeskapet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen bør repareres eller byttes ut for å unngå ytterligere fuktinntrengning og forringelse av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Estetisk opplevelse vil være redusert, økt risiko for ytterligere skader, fuktproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke lufteventil i vegg eller lufte spalte i vinduene i stuen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Brannteknisk

Boligen har ikke røykvarslere

Bransluktungsapparatet er plassert på soverommet.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

Skifte defekte røykvarslere og batterier.

Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varslings ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.

Flom og rasfare

Aksomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Eiendommen ligger innenfor aksomhetsområde for kvikkleireskred, innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak:

Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Ras- og skredfare – aksomhetsområde for kvikkleire

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggarbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert

fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.

Radon

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Balkonger terrasser

Rekkverk

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, 1 meter, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillers ikke dagens regelverk på 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillers dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.

Det er ingen forhold som har fått TG3

Innbo og løsøre

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

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 internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt. Forøvrig gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562047

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

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på badetrommet.

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.

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

525 904 (Andel av fellesgjeld)

2 475 904 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 477 294 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 486 194 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 488 994 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 709 765 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 839 059 for år 2024

Tilbud om 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

Felleskostnadene inkluderer: snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, TV og internett samt annen drift og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnadene betales hver måned et beløp på kr. 211,- for varmtvann. Det innbetalte beløp avregnes en gang pr. år etter faktisk forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 354

Andel Fellesgjeld

Kr 525 030

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107005970, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 11.05.2026: 1 665 983

Andel av saldo: 69 416

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2040)

Lånummer: 25107005962, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 11.05.2026: 10 310 587

Andel av saldo: 429 608

Første termin: 30.06.2022 Første avdrag: 30.05.2023 (siste termin 30.04.2053)

Lånummer: 25107105088, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 11.05.2026: 624 168

Andel av saldo: 26 007

Første termin/første avdrag: 27.06.2024 (siste termin 27.12.2048)

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.

Andel fellesformue

Kr 31 236

Andel fellesformue dato

11.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stavern 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953282070

Andelsnummer

16

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

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

LABO

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5001, bruksnummer 378 i Larvik kommune. Andelsnr. 16 i Stavern 2
Borettslag med orgnr. 953282070

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/5001/378:

18.07.1958 - Dokumentnr: 1701 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: LARVIK KOMMUNE

VIKER PRIORITET FOR LÅN MED NEDSKRIVNINGSBIDRAG I OFF.

BANKER ELLER ANDRE INNRETN.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1958 - Dokumentnr: 1701 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1958 - Dokumentnr: 1697 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:340

01.01.2018 - Dokumentnr: 49580 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:5001 Bnr:378

01.01.2020 - Dokumentnr: 1052232 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:5001 Bnr:378

01.01.2024 - Dokumentnr: 697755 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:5001 Bnr:378

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.07.1959

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202403

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.11.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 1 294 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 1 222 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202403

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.11.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 1 294 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Delarealer Delareal 1 222 m

KPHensynsonenavn H310_1

KPFare Ras- og skredfare

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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.

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.

Boplikt

Det er boplikt i denne delen av Larvik kommune og kjøper må undertegne på egenerklæring av konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- markedspakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister og elektronisk signering og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 1 875,-. Utleggene omfatter tinglysning av urådighet kr 545,- fotogra kr 3 990,- kommunale opplysninger kr 1 917,- oppgjørshonorar kr 4 875,- 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

Gry Lilja
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

11.05.2026











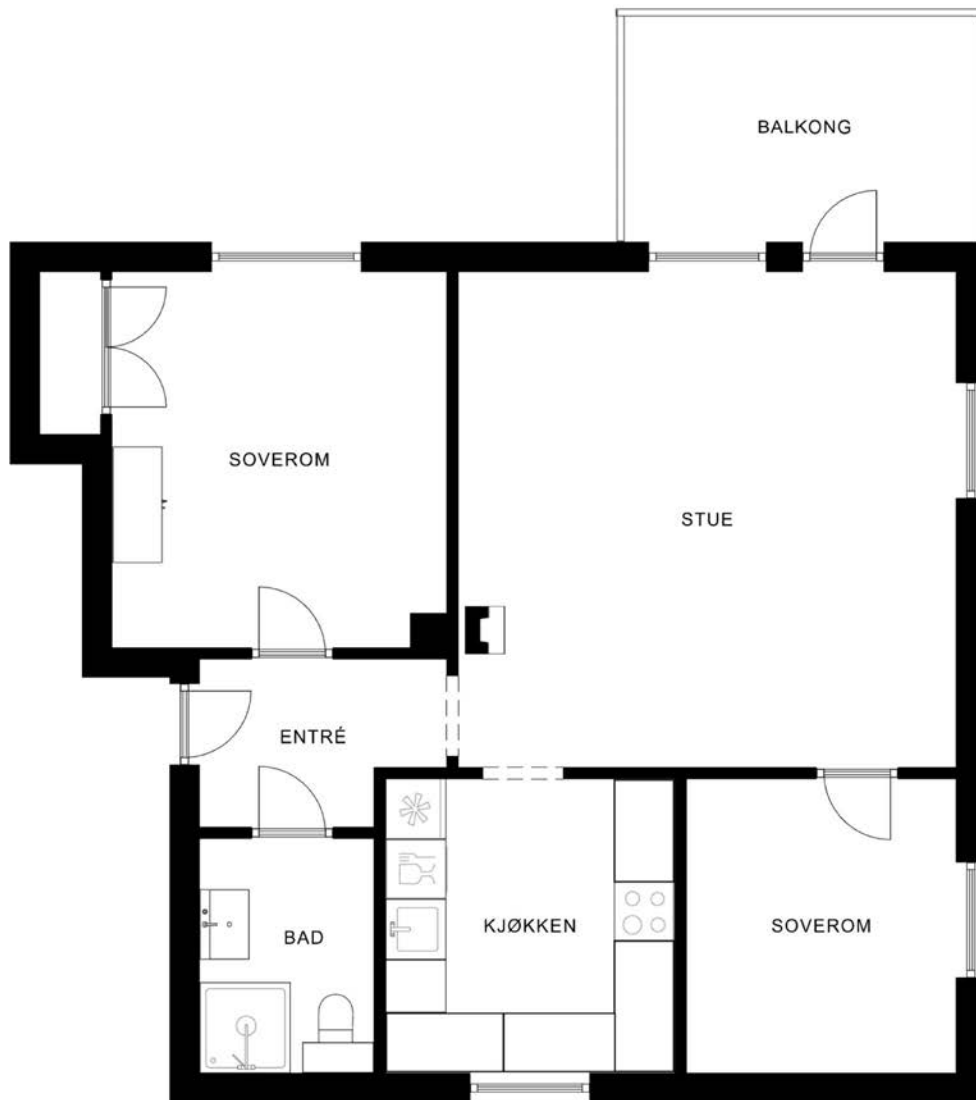








Plantegning








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 5001, bnr. 378
-  # Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1164

Eiendomsverdi ref nr: TR1856

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkhusveien 9 og Stavern 2 borettslag er bygget i 1959 og er en korsdelt firemansbolig.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles trapperom.
Planløsning består av: Entré, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken og balkong.

I tillegg disponerte leiligheten en kjellerbod, nettingbod på loftet og har tilgang til felles vaskerom og fellesbod i kjelleren.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: trepanel, mdf panelplater

Tak: trepanel, himlingsplater.

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledding.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med sperrer, taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertekking av asfaltpapp og undertak av trepanel.

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.

På baderommet er det et pvc vindu med toppviner og 3-lagsglass.

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en 7,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: trepanel, mdf panelplater

Tak: trepanel, himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Til bygningene er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er nyere stålsluk med synlig slukmansjett videre er det ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegg.

I rommet er det servant i innredning, speilskap med lys, hjørneskap, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med foldbare dusjvegger, elektriske varmekabler i gulvet og tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin.

Baderommet har sluk i det nedsenkende dusjhjørnet.

Det er elektrisk styrt vifte i veggen og luftespalte under døren.

I baderommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) våtrommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert keramiske fliser.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og avløpsrørene av støpejern.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene på soverommene.

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i vaskekjelleren

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, 1 meter, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Boligen har ikke røykvarslere

Beskrivelse av eiendommen

Branslukningsapparatet er plassert på soverommet.

Aksomhetsområde for kvikkleireskred

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

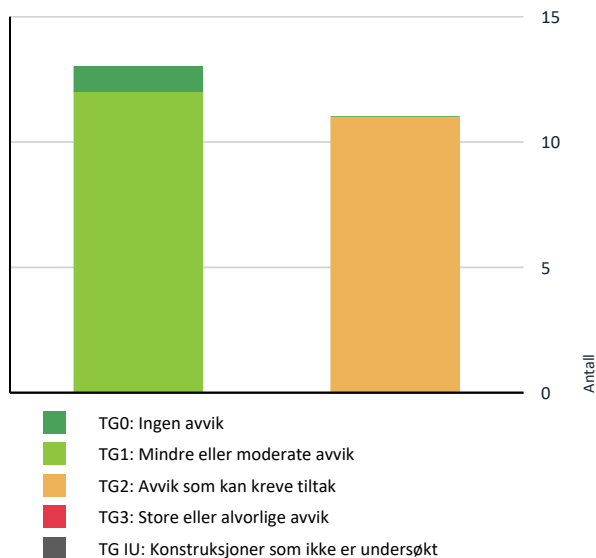
- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi/ferdigattest

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertekking av asfaltpapp og undertak av trepanel.

Labo opplyser om at taket ble lagt om i 1985.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Takteking, lekter og pappteiking



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål. Labo opplyser om at taket ble lagt om i 1985.

Vindusbeslag er fra 2020 når vinduene ble byttet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Snøfangere bør monteres der det er risiko for snø- og isras, for å hindre personskader og skader på eiendom.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres

Feiing og tilsyn kan ikke gjennomføres på en sikker måte, og det kan bli gitt pålegg fra branntilsyn.

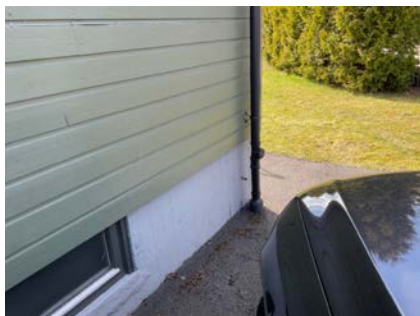
Økt risiko for personskade som følge av snø- og isras fra tak.

Økt fuktbelastning på grunnmur og yttervegger, med risiko for råte, mugg og konstruksjonsskader.

Lekkasjer fra takrenner og beslag kan føre til følgeskader i takkonstruksjon og fasade.



Takrenne og vindubeslag



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.



Utvendig trepanel og soveromsvindu

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer. Undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra felles trappegang. Loftet er luftet via vinduer i endeveggene som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi loftet (byggeår ca. 1959) ikke har dokumentert eller synlig tilfredsstillende lufting.

Konstruksjonen fremstår som en eldre løsning uten systematisk luftespalte ved raft/møne. Manglende lufting regnes etter dagens kunnskap som en risikokonstruksjon, da utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Kontrollere dampsperre i himling mot loft.

Anbefalt jevnlig tilsyn av lofts-konstruksjonen.

Konsekvens

Ved mangelfull lufting kan varm og fuktig inneluft kondensere mot kaldt undertak i vinterhalvåret. Dette kan over tid føre til fuktskader, muggsopp og redusert levetid på trekonstruksjoner.

Det er ikke registrert råteskader på befaringstidspunktet, men konstruksjonen har forhøyet risiko.

Tilstandsrapport



Loftetasje

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.
På baderommet er det et pvc vindu med toppviner og 3-lagsglass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Døren er byttet i senere tid, men jeg har ingen opplysninger om dørens årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen.
Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren, samt på listverk og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke subber på terskelen, og skader/slitasje på dørbblad, listverk og karm bør utbedres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skade oppstå, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid, samt påvirke brann- og lydklassifiseringen negativt.



Inngangsdør

! TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren er ufagmessig montert uten beslag under dørterskelen, og det er sprekker i overgangen mellom stående trepanel og dørkarm utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Det bør monteres beslag under dørterskelen og sprekker mellom trepanel og dørkarm bør tettes.

Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.



Balkongdør og stuevindu

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 7,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen, balkongen er opplagret på tresøyler og ligget over terrassen i 1. etasje.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassbord som ligger på tekking av armert folie med avrenning til takrenne og nedløp.

Rekkverket er bygget med stående trepanel, flat håndløper med beslag og har påmontert verandaglass.
Rekkverkshøyden er 0,87m

Balkongen er overbygget på ca 3 kvm av arealet mot ytterveggen hvor det er montert en terrassemarkise.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og balkonggulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Overflatebehandle balkonggulvet for å redusere videre nedbrytning. Kontrollere bærekonstruksjon og opplagring mot mark for eventuell fukt - eller råteskade.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan nedbrytning av treverket akselerere, det kan utvikles råteskader i terrassebord og underliggende konstruksjon, bæreevne og sikkerhet kan bli redusert over tid skjulte skader i opplagring mot mark kan forbli uoppdaget



Balkong

INNSENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg
Vegg: trepanel, mdf panelplater
Tak: trepanel, himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og utførelsesfeil på innvendige overflater.

Det er registrert:

Skade på laminatgulvet i stuen, med svelling og oppreiste skjøter.
Sprekk i tapet på soverom.
Ufagmessig utførelse i overgang mellom laminat og listverk/brannmur bak vedovn i stuen og på soverom.
Ufagmessig avslutning mellom dørstokk og beleg i entré.
Krympesprekker i trepanel i lengderetningen.
Uferdige arbeider og manglende maling på trepanel i entré.

Sprekker i overflater oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.
Utbedre og etterbehandle overganger mot listverk og brannmur.
Ferdigstille og male trepanel i entré.
Reparere eller skifte skadet laminatgulv.
Utbedre sprekk i tapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan laminatskader utvikle seg videre, risiko for ytterligere slitasje og estetisk forringelse, åpninger og sprekker kan samle støv og fukt



Skadet laminat i stuen



Sprekk i tapeten på soverommet

Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Jeg har målt:

20 mm høydeforskjell fra punkt ved pipen til punkt under stuevinduet

20 mm høydeforskjell på soverommet ved stuen

10 mm høydeforskjell på soverommet ved entreen

5 mm høydeforskjell på kjøkkenet.

Det er 15 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er sprekker mellom gulv og gulvlist og det er 15 mm høydeforskjell innenfor 2 m og 20 mm høydeforskjell i stuen.

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.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant. Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til bygningene det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Pipen er ikke teknisk kontrollert i forbindelse med denne befaringen. Den fremstår ved visuell observasjon som hel, uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige overflater.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Det anbefales kontroll av feiervesen eller fagkyndig ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss og sprekker rundt røykrøret fra ovnen og inn i pipen.

Sprekker og løs puss kan skyldes temperaturpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet kan medføre redusert tetthet rundt gjennomføringen og bør følges opp for å sikre forsvarlig brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

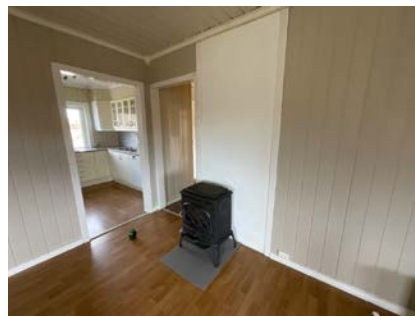
- Tiltak:

Tiltak

Fjerne løs puss og utbedre med egnet mørtel. Kontrollere tetthet rundt gjennomføringen. Vurdere kontroll av fagperson/feier dersom det er usikkerhet rundt brannsikker utførelse.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekkdannelser utvikle seg videre, risiko for lekkasje av røykgasser øker og brannsikkerheten kan bli redusert.



Vedovn og pipen stuen

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Dørene har bruksslitasje og riss mellom speiler og ramtreet.



Soveromsdør

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen

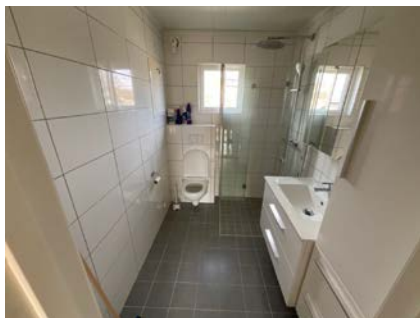
Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Baderom



Sluk i nedsenket hjørne

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 14 mm fra topp flis ved dørterskel til hjørnet på nedsenket dusjhjørne.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 27 mm.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk med synlig slukmansjett videre er det ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant i innredning, speilskap med lys, hjørneskap, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med foldbare dusjvegger, elektriske varmekabler i gulvet og tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin.

Baderommet har sluk i det nedsenkende dusjhjørnet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og luftespalte under døren.

I baderommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) våtrommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskapet .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Fuktmåling 29.04.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert keramiske fliser. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene, benkeplaten og bunnen av benkeskapet har skader, og svelling på grunn av fuktighet. Videre er det oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak

Skadede kjøkkenfronter, benkeplate og bunnen av benkeskapet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen bør repareres eller byttes ut for å unngå ytterligere fuktinntrengning og forringelse av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Estetisk opplevelse vil være redusert, økt risiko for ytterligere skader, fuktproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

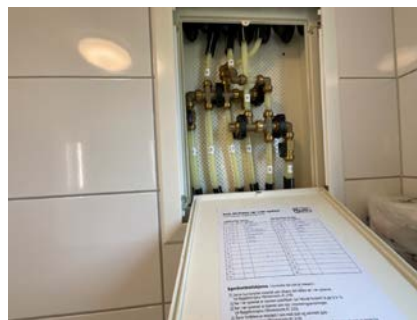
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Skapet er drenert til baderommet og stoppekranen til boligen er i rør i rørskapet.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Rør i rør skap på baderom

TG 1 Avløpsrør

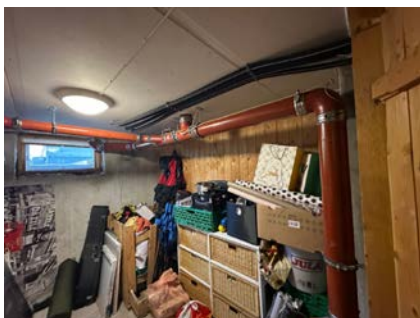
Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern synlig i kjelleren, Avløpsrørene er av nyere dato.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjelleren

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke lufteventil i veggen eller lufte spalte i vinduene i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i vaskekjelleren

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



Sentralanlegg for varmtvann i vaskekjeller

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automaskringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk oven, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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.
1959 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei

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?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget og en stikk-kontakt er knust og lampen på verandaen er ødelagt.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse. Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Balkonger terrasser

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, 1 meter, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens regelverk på 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk



Rekkverk



Radon

Beskrivelse

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

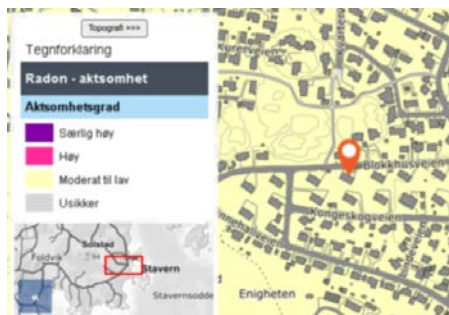
Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.



Kartutsnitt av Radon aksomhetskart



Brannteknisk

Beskrivelse

Brannteknisk

Boligen har ikke røykvarslere

Branslukningsapparatet er plassert på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.

Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

Skifte defekte røykvarslere og batterier.

Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varslings ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.



Branslukningsapparat



Flom og rasfare

Beskrivelse

Aksomhetsområde for kvikkleireskred

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor aksomhetsområde for kvikkleireskred, innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Tilstandsrapport

Ras- og skredfare – aktsomhetsområde for kvikkleire

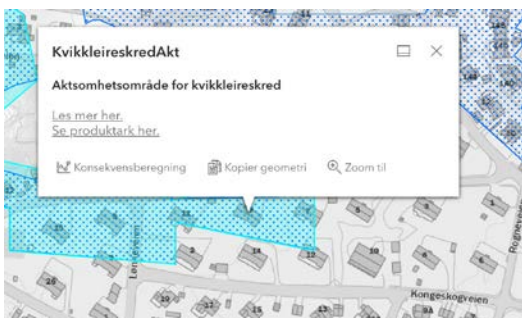
Tiltak

Det bør ikke utføres terrengingrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.
Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.
Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.
Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrengingrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred



Branncelleindeling

Beskrivelse

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggetekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1959, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleinndelingen mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	13		78	8
SUM	65	13			8
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, bad, stue, kjøkken, soverom 2	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles inngangsparti,

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 3,7 m²

Soverom 1: 13,8 m²

Baderom: 3,7 m²

Stue: 24,7 m²

Kjøkken: 8,5 m².

Soverom 2: 8 m²

Balkong på 7,7 m² (TBA)

Kjellerbod: 13 m² (BRA-e)

NettingBod på loftet med gulvareal på 4,5 m² takhøyde fra 0,1 m til 1,9 m

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	378		0	1294.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blokkhusveien 9

Hjemmelshaver

Stavern li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/STAVERN II BORETTSLAG	953282070	H0202	Larvik Boligbyggelag	Clemens Arnhild Katrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokkhusveien 9 ligger i Stavern / Ausrød - Barnevennlig og rolig boligområde. Kort vei til sentrum, skole, barnehage, golfbane, fine, turområder, badestrender, butikker m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Blokkhusveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er gruslagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	22.04.2026	Leiligheten selges med fullmakt, selger har ikke kjennskap til eiendommen, og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	29.04.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	11.05.2026	Rapporten er oppdatert med korrekt etasjeangivelse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Arnhild Katrine Clemens

Magnhild Clemens

Boligen

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

Blokkhusveien 9

3290 STAVERN

3909-5001/378/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Fra forrige egenærklæringskjema: "Lite hull i parketten under teppet ved sofaen".

Det elektriske bør nok etterses (er i alle fall en stikk-kontakt som er knust og lampen på verandaen er ødelagt).

Personlig eiendeler i bod i kjeller vil bli fjernet før overtagelse.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

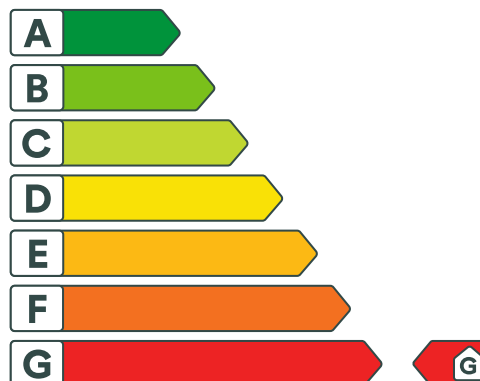
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN	
Dato for energimerking 10.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293487
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 162913271
Gårdsnummer 5001	Bruksnummer 378
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
354,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
359,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 394 kWh



Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 varmelementer 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 15: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Blokkhusveien 9 - Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ausrød Linje 01, 04, 206	5 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 10.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	27 min 24.1 km

Ladepunkt for el-bil

Fredriksvern verft	8 min
Meny Stavern	13 min

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

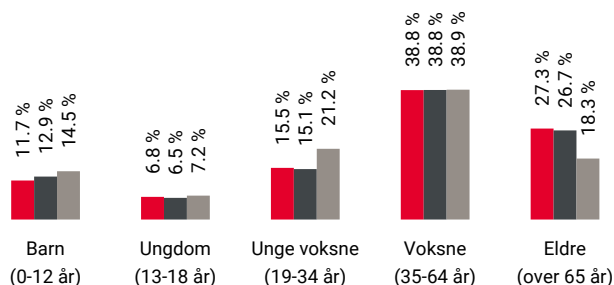
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torsrød/Fredriksvern	1 164	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	13 min 1.2 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	21 min 1.9 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Stavern folkehøyskole - sandvolley	9 min	
Sandvolleyball	0.6 km	
Stavernhallen flerbrukshall	8 min	
Aktivitetshall	0.7 km	
Mudo Stavern	6 min	
Family Sports Club Langestrand	11 min	

Boligmasse



- 30% enebolig
- 26% rekkehus
- 18% blokk
- 26% annet

«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

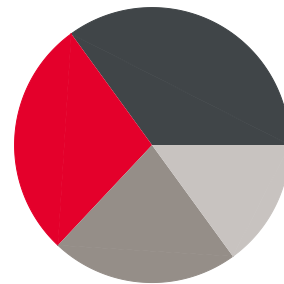
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	11 min	
Vitusapotek Stavern	12 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

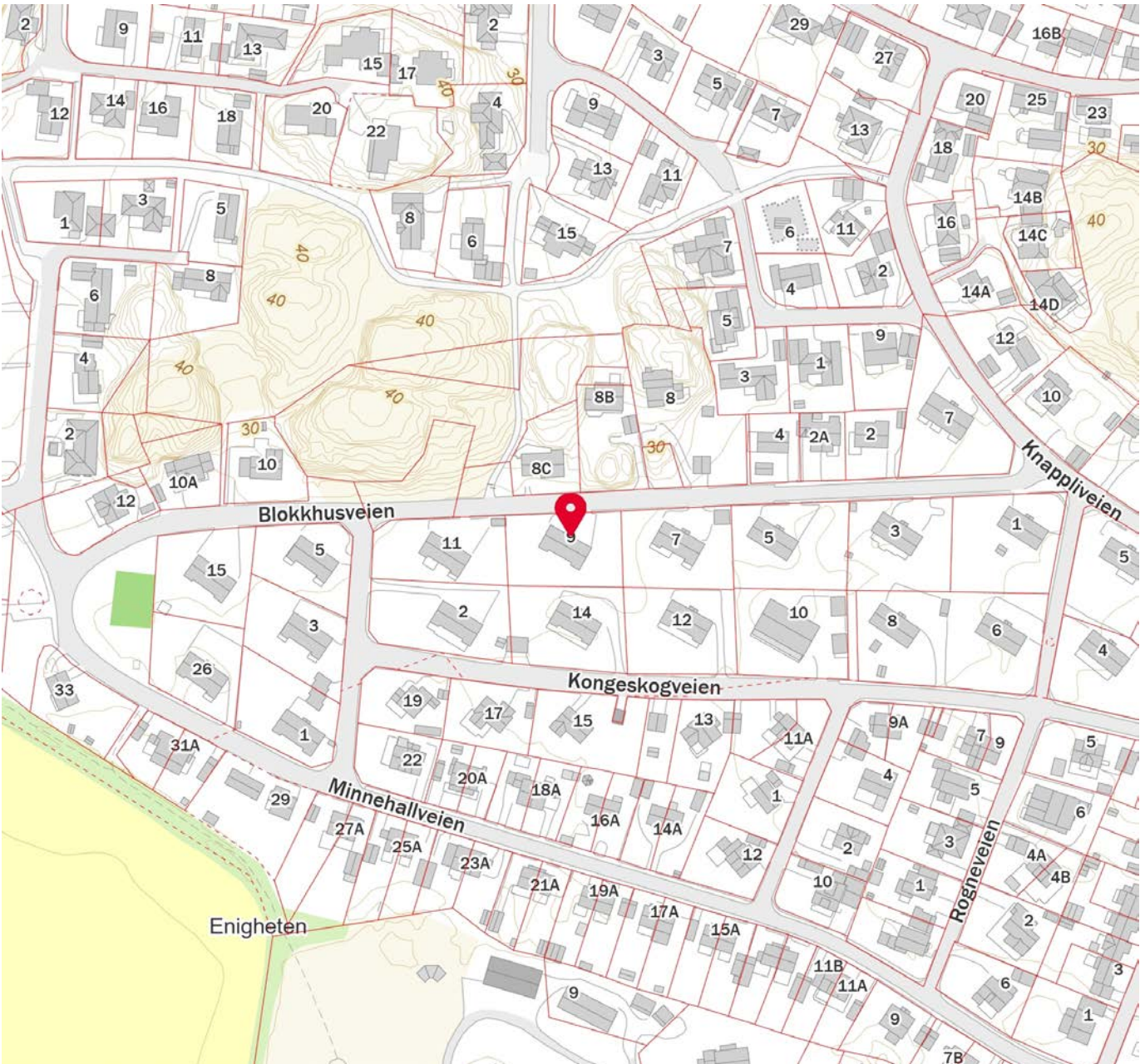
- Torsrød/Fredriksvern
- Stavern
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ORDENSREGLER FOR STAVERN II BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Unngå gressklipping eller annet motorisert arbeid på søn- og helligdager.

Unngå å henge ut klær på søn- og helligdager.

Unngå bruk av vaskemaskin og tørketrommel etter klokken 22.00

Bruk av kullgrill / engangsgrill er strengt forbudt av hensyn til brannfare.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og bør foregå i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2200
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- trapper rengjøres så ofte det er nødvendig, helst en gang i uken. Hovedrengjøring av trapp, kjeller og loft gjøres en gang om året i fellesskap
- gressklippere, sykler og liknende tas inn og ut kjellerdøren, ikke hovedinngang.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

2.

5. Parkering

Parkering på tildelt parkeringsplass. Hver husstand disponerer en plass på Borettslagets eiendom.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for Stavern II borettslag org. nr. 953 282 070

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.10.1961, sist endret den 18.03.2011
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stavern II 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 (enkeltpersoner) 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 vedtektene.

(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 demest 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 Andelseierens 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge 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 eiendommens 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 2025 for Stavern II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Stavern II Borettslag:

mandag 16.03.2026 18:00 på Wassilioff

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder og møtereferent

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

6 Ytterdøra tetter ikke

7 Utelys er dårlig

8 Fremtidsplaner

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder og møtereferent

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Malin Andersen Brodin, på valg for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Siw M. Karlsen, på valg for 1 år

Varamedlem Martin Sauar Wad på valg for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

6. Ytterdøra tetter ikke

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.
Ytterdøra tetter ikke.

Forslag til vedtak: Ny?

7. Utelys er dårlig

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.
Det er for dårlig utebelysning.

Forslag til vedtak: Må få mer lys.

8. Fremtidsplaner

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.
Hva er fremtidsplanene ang. rehabilitering?

Informasjon fra styret for året 2025 Stavern II Borettslag

Generelle opplysninger om Stavern II Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 24 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953282070.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Peder Rønning
Styremedlem, Malin Andersen Brodin
Styremedlem, Gyda Desiree Holt Larsen
Varamedlem, Martin Sauar Wad
Varamedlem, Siw M. Karlsen

Styrets primæroppgaver

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.

Styret kan nås på e-post: peder.ronning@gmail.com eller telefon: 988 15 771.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter ved behov.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge Rago AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2025 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 24.02. 2026
Styret i Stavern II Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	538 813	-39 469	538 813	749 674
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	464 223	165 197	293 000	309 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	650 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-253 362	-236 915	-256 000	-282 000
B. Årets endring disponible midler	210 861	578 282	37 000	27 000
C. Disponible midler	749 674	538 813	575 813	776 674

Resultatregnskap 2025 for Stavern II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 056 320	2 016 000	2 056 000	2 118 000
Andre driftsinntekter	1	80 846	234 057	60 000	60 000
Sum inntekter		2 137 166	2 250 057	2 116 000	2 178 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	7 755	7 755	8 000	8 000
Styrehonorar		55 000	55 000	57 000	57 000
Revisjonshonorar		7 956	6 360	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		83 106	79 380	84 000	87 000
Kontingent LABO / NBBL		9 600	9 600	10 000	10 000
Vedlikehold	3	31 290	303 920	168 000	192 000
Kabel-tv og bredbånd		224 496	197 688	204 000	232 000
Forsikring		64 255	57 473	64 000	67 000
Kommunale avgifter	4	348 143	336 748	360 000	392 000
Eiendomsskatt		0	22 435	0	0
Energi og strøm		109 002	212 418	90 000	114 000
Andre driftskostnader	5	55 271	85 296	93 000	80 000
Sum kostnader		995 874	1 374 073	1 145 000	1 247 000
Driftsresultat		1 141 292	875 984	971 000	931 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 824	5 786	5 000	3 000
Rentekostnader		682 892	716 573	683 000	625 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-677 069	-710 787	-678 000	-622 000
Årsresultat		464 223	165 197	293 000	309 000

Balanse pr 31.12.25 for Stavern II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	2 915 890	2 915 890
Påkostninger	6	83 750	83 750
Sum anleggsmidler		2 999 640	2 999 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 014	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 695	85 063
Andre fordringer		45	0
Sum fordringer		103 754	85 063
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		757 520	594 196
Sum bankinnskudd og kontanter		757 520	594 196
Sum omløpsmidler		861 274	679 259
SUM EIENDELER		3 860 914	3 678 899

Balanse pr 31.12.25 for Stavern II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	7	-9 536 818	-9 536 818
Årets resultat	7	464 223	0
Sum opptjent egenkapital		-9 070 195	-9 534 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	12 688 930	12 942 292
Borettsinnskudd	9	130 580	130 580
Sum langsiktig gjeld		12 819 509	13 072 871
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	29 293
Leverandørgjeld		97 539	97 328
Påløpte renter		3 696	4 139
Annen kortsiktig gjeld		10 366	9 686
Sum kortsiktig gjeld		111 600	140 446
Sum gjeld		12 931 110	13 213 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 860 914	3 678 899
Pantestillelser	10	12 819 509	13 072 871

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lede - Tilskudd kabel	0	60 000	0	0
Strøm leiligheter	0	113 247	0	0
Vannmålere varmt tappevann	80 846	60 810	60 000	60 000
Sum	80 846	234 057	60 000	60 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum	7 755	7 755

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	0	48 100
Vedlikehold elektro	3 146	188 264
Vedlikehold uteanlegg	0	29 497
Vedlikehold snekkerarbeid	3 027	0
Vedlikehold malerarbeid	1 251	3 118
Vedlikehold blikkenslager	0	2 195
Vedlikehold dører	4 792	0
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	2 850
Vedlikehold tak	0	11 073
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	2 538	3 281
Tilstand og vedlikeholdsrapport	16 536	15 542
Sum	31 290	303 920

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innkjøp av inventar og utstyr	399	4 784
Driftsmateriell	0	161
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	12 546
Snørydding/sandstrøing	33 750	32 038
Hage/plenklipping	7 243	19 134
Teknisk rådgivning	0	5 063
Vaktmestertjenester	3 526	0
Kontorrekvisita	1 519	2 828
Premie sikringsordning	1 887	2 048
Generalforsamling	4 308	3 395
Bank- og betalingsgebyr	2 639	2 799
Andre gebyrer og driftskostnader	0	500
Sum	55 271	85 296

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1961
Kostpris	787 000
Påkostninger før 1999	2 128 890
Påkostninger 2012 - Porttelefon	83 750
Bokført verdi 31.12	2 999 640

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-9 536 818	-9 702 015
+/- Årets resultat	464 223	165 197
Sum egenkapital pr 31.12	-9 070 195	-9 534 418

Innskutt andelskapital består av 24 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Inntakskabler & tilkobl. overvann	Bad og vinduer	
Lånenummer:	25107105088	25107005962	25107005970
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2013
Rentesats:	4.95 %	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	27.12.2048	30.04.2053	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	650 000	10 800 000	2 239 737
Lånesaldo 01.01:	637 335	10 536 314	1 768 643
Avdrag i perioden:	13 167	164 540	75 655
Lånesaldo 31.12:	624 168	10 371 774	1 692 988
Saldo 5 år frem i tid:	541 020	9 355 873	1 239 968

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	528 705	12 688 920

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	130 580	130 580
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	130 580	130 580

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 12 819 509,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 2 999 640,-.

Resultat og balanse med noter for Stavern II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stavern II Borettslag

Styreleder	Peder Rønning (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Gyda Desiree Holt Larsen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Malin Andersen Brodin (sign.)	16.02.2026

Til generalforsamlingen i Stavern II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavern II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Larvik, 26. Februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-03 08:41:32 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - a12af5ff-c67c-4138-936e-1b99d8db9052

-  **This document package contains:**
- The original document
 - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stavern II Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Wassilioff.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 15
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 13
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra LABO: Heidi Inderøy

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Peder Rønning

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Heidi Inderøy

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder og møtereferent

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Malin Andersen Brodin

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom merknad til innkallingen og sakslisten. Sak 8 behandles samtidig med sak 2. Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Det ble delt ut skriv vedr. fremdriftsplaner, kopi av skrivet kan leses under sak 8 i protokollen.

Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Malin Andersen Brodin, på valg for 2 år

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt Malin Andersen Brodin for 2 år i 2026.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Siw M. Karlsen, på valg for 1 år

Varamedlem Martin Sauar Wad på valg for 1 år

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt Siw M. Karlsen for 1 år i 2026

Til varamedlem ble valgt Martin Sauar Wad for 1 år i 2026.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Peder Rønning ble valgt som delegert.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 55.000,- i honorar.

6. Ytterdøra tetter ikke

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.

Ytterdøra tetter ikke.

Vedtak:

Dør er utbedret.

7. Utelys er dårlig

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.

Det er for dårlig utebelysning.

Vedtak:

Saken gjelder Kongeskogveien 14, utelys blir utbedret i løpet av mars.

8. Fremtidsplaner

Innmeldt sak av Laila Kroktun og Tore Nilsen.

Hva er fremtidsplanene ang. rehabilitering?

Vedtak:

Skriv fra styret utdelt på generalforsamlingen:

Fremtidsplaner

Det er mange ønsker og behov som vi skal forsøke å etterkomme så langt som mulig.

Som det fremgår av oppstillingen under så utgjør det ganske så store beløp, som dersom alt skal iverksettes så innebærer det at vi må oppta nye lån. Vi har allerede utestående lån på nesten 13 millioner kroner, noe som utgjør felleskostnader kr 7565,- pr/mnd. fra og med Mars. Det er mange som føler at utgiftene til felleskostnader allerede er høy, så vi må finne ut hvordan vi best skal klare dette. Styret kjenner ikke alle kostnadene på disse postene på nåværende tidspunkt og foreslår at vi kaller inn til ekstraordinær Generalforsamling til høsten når vi kjenner alle kostnadene.

NYTT GJERDE

Istedenfor reparasjon og maling av eksisterende gjerde er det fremmet ønske om nytt gjerde.
Kostnad kr 575000,

TAKSTEIN

I april vil det bli utført høytrykksspyling og impregnering av takstein i Kongeskogveien 12, 14 og Lønneveien 2. Dette er forebyggende tiltak for å forlenge levetiden på taksteinen.
Kostnad kr 105000,-

Imidlertid, så er styret forpliktet til å etterleve retningslinjer for drift og vedlikehold av bygningsmassen. Ifølge retningslinjene er maks levetid for takstein 40 år, og sånn sett er vi allerede på overtid. Konsekvensene ved eventuell vannskade er at forsikringsselskapet ikke dekker skadene.

Nytt takstein - kr 750000,- pr. hus
Total kostnad: kr 4.500000,-

TRAPPEOPPGANGER

Maling og nytt gulvbelegg
Kostnad: Foreløpig ukjent

KODELÅS

Kodelås til ytterdører
Kostnad: kr 49350,-

INTERNETT

Nytt fibernett
Kostnad: Foreløpig ukjent.

Møtet hevet kl 18:35

Protokoll for Stavern II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Peder Rønning (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Heidi Camilla Inderøy (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Malin Andersen Brodin (sign.)	17.03.2026



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437

Kamilla
482 93 628

Martin
913 42 167

Mette
918 22 416

Ole Morten
971 47 855

Sindre
926 27 693

Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no





Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5001/378
Adresse: Blokkhusveien 9
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Tak sprang Bunn

 Bygning


 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Tak sprang

 Mønelinje



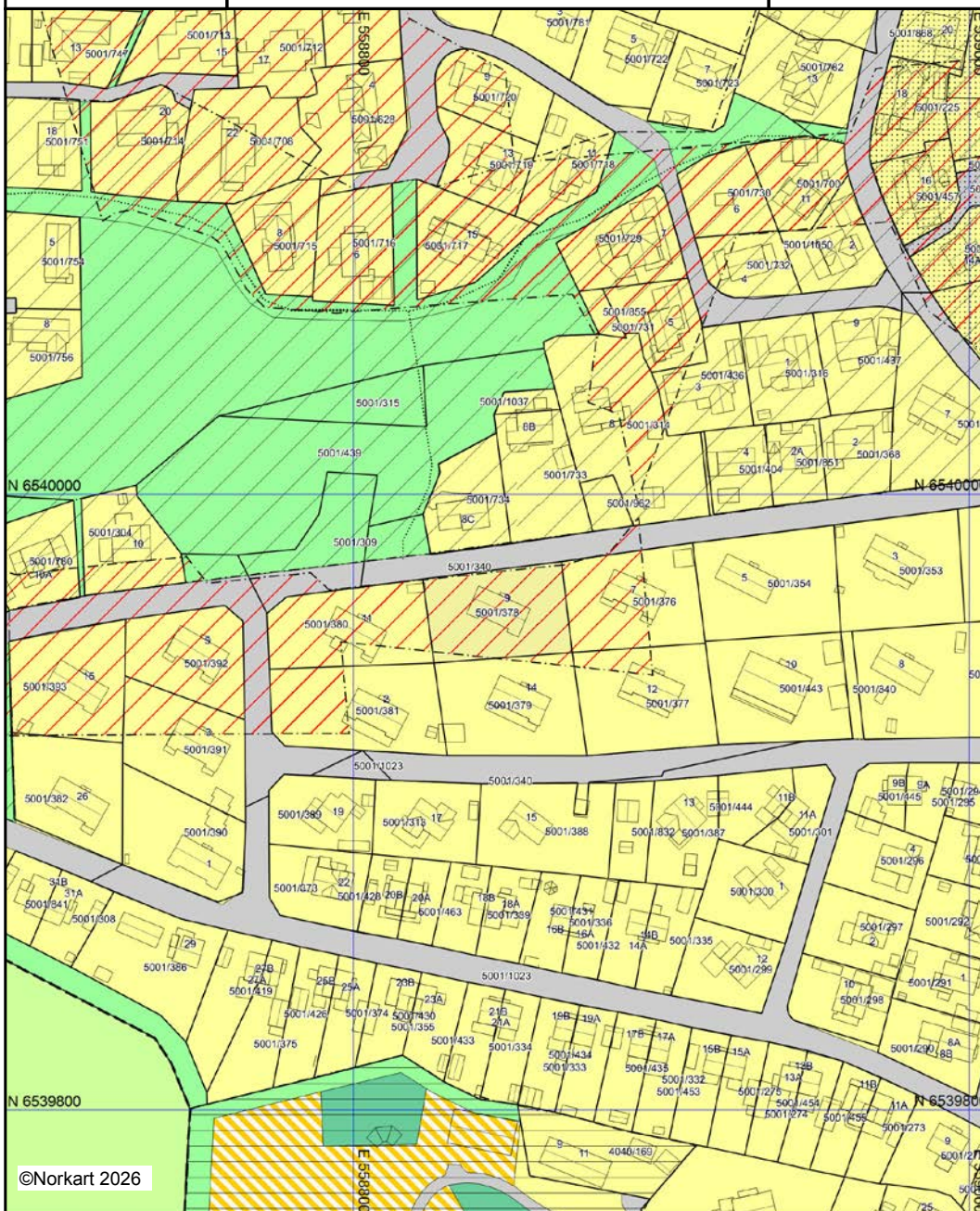
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/378
Adresse: Blokkhusveien 9
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Tegnforklaring






Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt





Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

- Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnng
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/378//



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.

- | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig ≥ 500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig $>10 \leq 30$ | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig ≤ 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 294,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539951,91	Øst 558836,05

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6539948,65	558871,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,73	
2	6539945,2	558826,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,03	
3	6539972,48	558822,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,53	
4	6539978,17	558867,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,44	



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Blokkhusveien 9
3290 STAVERN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja**Telefon:** 906 21 975
E-post: gry.lilja@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 viderefordlet 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