

A two-story house with grey horizontal siding and white window frames. It has a dark tiled roof with a chimney. A balcony with grey vertical slat railings is on the second floor. A green and white striped awning covers the ground-floor window. The house is surrounded by a green lawn and trees.

aktiv.

Knappliveien 5, 3290 STAVERN

**Stavern -3 roms leilighet i 1. etasje
i velholdt borettslag - Solrik
balkong og terrasse - Koselig hage
- Flislagt bad**



Eiendomsmegler
Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756
E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 550 610,-
Total ink omk.: Kr 2 350 610,-
Felleskostn.: Kr 7 097,-
Selger: Torunn Eriksen v / Kent Kvalvik

ihht. fullmakt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 63/89 kvm
Tomtstr.: 1336 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5001, bnr. 349
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1303250071

Stavern -3 roms leilighet i
1. etasje i velholdt
borettslag - Solrik balkong
og terrasse - Koselig hage

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.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong og terrasse. God lagringsplass med boder i kjeller og på loft. Felles vaskerom i kjelleren med eget opplegg til egen vaskemaskin. Leiligheten disponerer og stiller egen del av hagen.

Leiligheten holder en enkel boligstandard. Badet ble sammen med vann- og avløp i bygningene renoveret i regi av borettslaget i 2012. Borettslaget har også de senere år oppgradert bygningen med etterisolasjon, nye vinduer, ny kledning, nye tak mm.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport29
Egenerklæring51
Energiattest54
Nabolagsprofil91
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 26 m² 3 boder
1. etasje
BRA-i: 63 m² Entrè, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1 ETG:
Entre: 4,5
Bad: 2,9
Kjøkken: 8,7
Soverom 1: 12,9
Soverom 2: 7,2
Stue: 24,4

KJELLER:
Bod 1: 11,4 (s-rom og BRA-e)
Bod 2: 6,0 (s-rom og BRA-e)
Bod 3: 7,4 (s-rom og BRA-e)
Den største boden i kjelleren har opprinnelig vært en fellesbod i borettslaget, men har vært benyttet som bod til denne leiligheten så langt tilbake selger kjenner til.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1336 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er selveiet. Felles gårdsplass. Hagen er delt opp slik at hver leilighet disponerer og stiller 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 Knappliveien.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Contax AS

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Det er støpt de

Diverse

Leiligheten selges som den står. Det vil ikke bli utført ytterligere vask eller rydding før overtagelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke har vært bebodd av selger og selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 800 000

Formuesverdi primær

Kr 606 004Formuesverdi primær år 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 424 015

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, TV og internett samt annen drift og vedlikehold.

Det er vedtatt innført eiendomsskatt i Larvik kommune fra 2023. Dette vil medføre til en økning i

skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet

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

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

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

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5001, bruksnummer 349 i Larvik kommune.Andelsnr. 17 i Stavern 1 Borettslag med orgnr. 953133121

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/5001/349:

16.10.1954 - Dokumentnr: 2871 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: LARVIK KOMMUNE
PRI

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 budg

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring: Ukjent størrelse

Varmekabler:
Bad

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er for det meste av eldre dato

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Nei
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Ja, i benkeskap på kjøkken

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

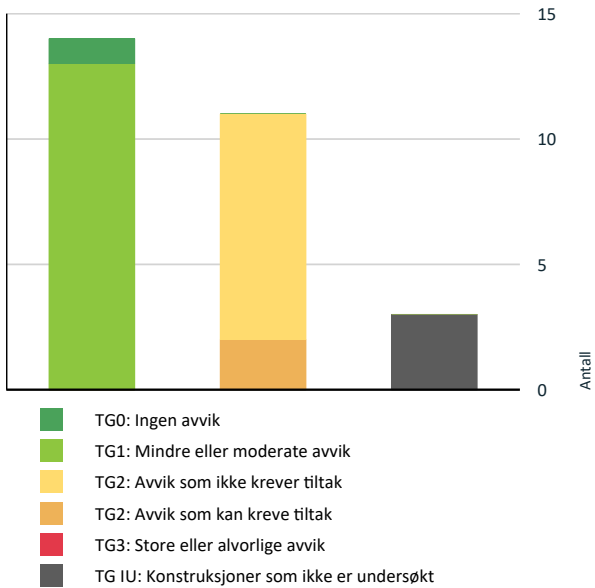
Lovlighet [Gå til side](#)

Firemannsbolig

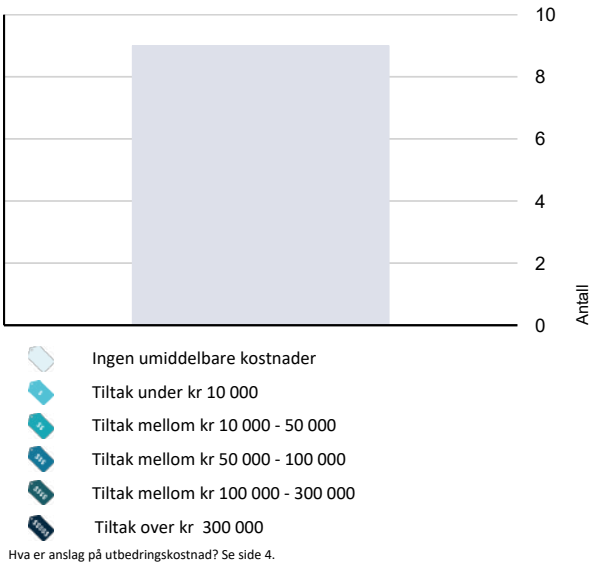
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger (datert 27.11.1952) og dagens planløsning.
* Det er tegnet to-fløyet balkongdør på gavl vegg i stue.
Balkongdør er i dag plassert den andre ytterveggen og det er montert vindu hvor det er tegnet balkongdør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert på loft og i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:

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

Montert fliser på tregulv, ikke tett/fuger mellom fliser og synlig tregulv

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Fuge fliser eller montere noe annet ildfast materiale på gulv

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde. Det settes ingen TG på dette.



TG IU Felles vaskerom kjeller

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.

TG IU Boder i kjeller

Det er 3 stk. boder i kjeller som tilhører leilighet. De er merket med nr H0101. Det settes ingen TG på dette.

